

Vedtekter

for

Sameiet Dregsethtunet

(org. nr. 918 272 143)

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet, sist endret på årsmøtet 19. mai 2020.

1. Navn

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Sameiet Dregsethtunet. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 17.11.16

1-2 Hva sameiet omfatter

Sameiet består av 39 boligseksjoner og 1 næringsseksjon på eiendommen gnr. 102, bnr. 119 i Stjørdal kommune. Næringsseksjonen består av 5 parkeringsplasser i parkeringskjeller.

Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, samt eventuelt en eller flere seksjonerte tilleggsdeler. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av bebyggelsen på eiendommen. Seksjonerte tilleggsdeler omfatter boder i kjeller.

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

Fastsettelse av boligseksjonens sameiebrøk bygger på leilighetens bruksareal eks. evt. tilleggsarealer og balkonger, oppmålt fra tegning. Eierbrøken kan avvike fra faktisk areal og kan ikke legges til grunn for arealberegning.

2. Rettslig råderett

2-1 Rettslig råderett

Den enkelte sameier rår som en eier over seksjonen og har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til overdragelse, utleie og pantsettelse, med mindre noe annet følger av lov eller disse vedtektene.

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr til forretningsfører for sameiet.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn årlig sammenhengende.

2-3 Rettslig råderett over parkeringsplasser

Sameiet disponerer til sammen 44 parkeringsplasser i parkeringskjeller. Av disse ligger 39 som fellesareal og 5 som egen næringsseksjon (seksjon 1).

Alle boligseksjoner har bruksrett til en fast biloppstillingsplass på fellesareal. Plassene er fordelt av utbygger ved innflytting og fremgår av parkeringsoversikten. Styret har ansvar for administrasjon av plasser, herunder å til enhver tid holde parkeringsoversikten oppdatert.

Interne bytter av plasser skal meldes skriftlig til styret.

Personer med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret pålegger seksjonseiere som er tildelt HC-plass (seksjonene 9, 24, 27 36 og 37) å bytte parkeringsplass. Retten til å bruke en tilrettelagt plass må dokumenteres i form av kommunalt parkeringsbevis og varer så lenge behovet er til stede. Ut over dette krever bytte av parkeringsplass samtykke fra de berørte seksjoner. Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten at samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endringen.

Parkeringsplasser på fellesareal kan ikke selges separat og følger til enhver tid med seksjonen. Parkeringsplasser i næringsseksjonen kan fritt leies ut og selges til seksjonseiere i Sameiet Dregsethtunet.

Utleie av parkeringsplasser krever forhåndssamtykke fra styret. Samtykke kan bare nektes om det foreligger saklig grunn. Utleie av parkeringsplasser kan bare skje til seksjonseiere eller dens leietaker i sameiet.

3. Bruken av fellesarealene og den enkelte bruksenhet

3-1 Rett til bruk

(1) Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Bruksenheten kan bare nyttes i samsvar med formålet.

(3) Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

(4) Alle installasjoner på fellesarealer krever forhåndssøknad til, og samtykke fra, styret, herunder oppsetting/montering av parabolantenne, varmepumpe, markise o.l. Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr nåværende eller tidligere seksjonseiere har montert må ved rehabilitering og andre felles tiltak belastes den seksjon installasjonen tilhører.

3-2 Ordensregler

Årsmøtet eller styret kan fastsette vanlige ordensregler.

4. Vedlikehold

4-1 Sameiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte sameier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til forsvarlig vedlike, slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne. Sameierne skal vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og

himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmar.

(3) Sameieren har også ansvaret for oppsteking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til sameiets felles-/hovedledning. Sameier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o. l.

(4) Sameieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

(5) Oppdager sameieren skade i boligen som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter sameieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

(6) Sameierne kan bli erstatningsansvarlig overfor sameiet og andre sameiere for tap som følger av forsømt vedlikehold, jfr. eierseksjonsloven § 34.

4-2 Sameiets vedlikeholdsplikt

(1) Sameiet skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på sameierne.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal sameiet holde ved like. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

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

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

(5) Sameierne kan kreve erstatning fra sameiet for skader som følger av forsømt vedlikehold fra sameiet. Jfr. eierseksjonsloven § 35.

5. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

5-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom boligseksjonene etter sameiebrøken. Unntatt fra dette er kostnader til kabel TV/Internett som fordeles likt per boligseksjon. Kostnader til parkeringsplass på fellesareal eller i næringsseksjonen betales i henhold til det antall parkeringsplasser seksjonseier disponerer, herunder plasser i næringsseksjonen.

(2) Den enkelte sameier skal forskuddsvis hver måned betale akontobeløp fastsatt av sameierne på årsmøtet eller av styret. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning.

5-2 Panterett for sameiernes forpliktelse

De andre sameierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

5-3 Heftelsesform

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk.

6. Pålegg om salg og fravikelse - mislighold

6-1 Mislighold

Sameiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler.

6-2 Pålegg om salg

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 38. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

6-3 Fravikelse (utkastelse)

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13, jfr. eierseksjonslovens § 39.

7. Styret og dets vedtak

7-1 Styret - sammensetning

(1) Sameiet skal ha et styre som består av en styreleder og tre andre medlemmer. Det velges ett varamedlem.

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

(3) Styret skal velges av årsmøtet. Årsmøtet velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

7-2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet. Styret har herunder å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

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

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

7-3 Styrets vedtak

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan gjøres med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

7-4 Representasjon og fullmakt

To styremedlemmer i fellesskap representerer sameiet utad og tegner dets navn.

8. Årsmøtet

8-1 Myndighet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

8-2 Tidspunkt for årsmøtet

(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni måned.

(2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

8-3 Varsel om og innkalling til årsmøte

(1) Forut for ordinært årsmøte skal styret varsle sameierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Årsmøtet skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon. Ekstraordinært årsmøte kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en sameier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 8-3 (1).

8-4 Saker som skal behandles på ordinært årsmøte

Årsmøtet skal, uten hensyn til om det er nevnt i innkallingen:

- behandle og evt. godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret
- behandle andre saker som er nevnt i innkallingen

Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

8-5 Møteledelse og protokoll

Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver å være sameier. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll over alle saker som behandles og alle beslutninger som tas på årsmøtet.

8-6 Stemmerett og fullmakt

(1) I årsmøtet har hver seksjon en stemme og flertallet regnes etter antall stemmer.

(2) Hver sameier kan møte ved fullmektig. For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

8-7 Vedtak på årsmøtet

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 8-4 i vedtektene kan ikke årsmøtet fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av loven eller vedtektene fattes alle beslutninger av årsmøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Ved valg kan årsmøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

(4) Det kreves minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmer i årsmøtet for vedtak om:

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
- c) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,
- d) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom, som går ut over vanlig forvaltning,
- e) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål,
- f) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd,
- g) tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene,
- h) endring av vedtektene.

(5) Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige sameiere. Det samme gjelder tiltak som går ut over sameiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere, jfr. eierseksjonsloven § 51.

(6) Tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte sameiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige, jfr. eierseksjonsloven § 50.

I tillegg krever følgende beslutninger tilslutning fra de sameiere det gjelder:

- at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike
- innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige rådigheten over seksjonen
- innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av pkt. 5.

9. Inhabilitet og mindretallsvern

9-1 Inhabilitet

(1) Et styremedlem må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtrædende personlig eller økonomisk særinteresse i.

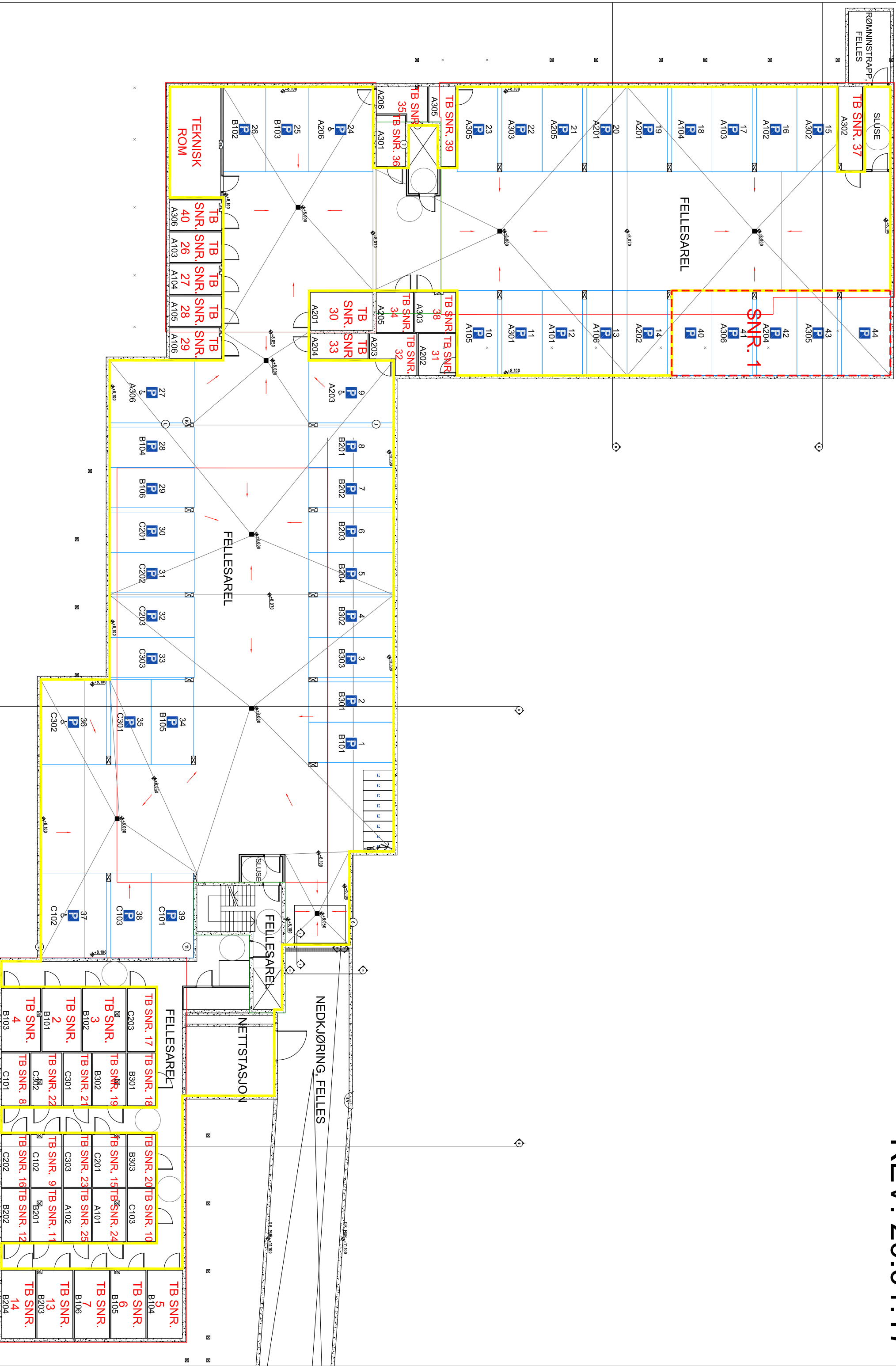
(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning på årsmøtet om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til sameiet. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter eierseksjonslovens §§ 38 og 39.

9-2 Mindretallsvern

Årsmøtet, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi noen sameiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

10. Forholdet til eierseksjonsloven

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65.



RØMNINGSTRAPP
FELLES

SLUSE
TB SNR. 37
A302

FELLESAREL

SNR. 1
A204
A205
A306
A305
A304

TEKNISK
ROM

TB SNR. 40
SNR. 26
A306
A103
A104
A105
A106

FELLESAREL

FELLESAREL

NEDKJØRING, FELLES

NETTSTASJON

FELLESAREL

TB SNR. 5
B104

TB SNR. 17
C203

TB SNR. 18
B301

TB SNR. 20
B303

TB SNR. 10
C103

TB SNR. 6
B105

TB SNR. 3
B102

TB SNR. 19
B302

TB SNR. 23
C201

TB SNR. 24
A101

TB SNR. 7
B106

TB SNR. 2
B101

TB SNR. 21
C301

TB SNR. 9
C303

TB SNR. 25
A102

TB SNR. 13
B203

TB SNR. 4
B103

TB SNR. 8
C302

TB SNR. 16
C102

TB SNR. 12
B202

TB SNR. 14
B204

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Oppdragsnummer	83240204		
Adresse	Dregsethvegen 43		
Postnummer	7500	Poststed	STJØRDAL
Er det dødsbo?	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei		
Salg ved fullmakt?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei		
Navn på hjemmelshaver	John Bidtnes		
Har du kjennskap til eiendommen?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei		
Når kjøpte du boligen?	2016	Hvor lenge har du bodd i boligen?	7år11mnd
Har du bodd i boligen siste 12 mnd?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei		
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?		Polise/avtalenr.	
Selger1fornavn	John	Selger1etternavn	Bidtnes

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER

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

Nei Ja

Kommentar

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

Nei Ja, kun av faglært Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Kommentar

3. Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

Nei Ja

Kommentar

4. Kjenner du til om det er feil ved/utført arbeid/eller har vært kontroll på vann/avløp?

Nei Ja, kun av faglært Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Kommentar

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

Nei Ja

Kommentar

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

Nei Ja

Kommentar

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

Nei Ja

Kommentar

8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i boligen som: rotter, mus, maur eller lignende?

Nei Ja

Kommentar

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

Nei Ja

Kommentar

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

Nei Ja

Kommentar

11. Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Nei Ja, kun av faglært Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Kommentar

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

Nei Ja, kun av faglært Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Kommentar

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

Nei Ja

Kommentar

14. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei Ja

Kommentar

15. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte personer, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

Nei Ja

Kommentar

16. Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei Ja

17. Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av eiendommens omgivelser?

Nei Ja

Kommentar

18. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

Nei Ja

Kommentar

19. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel e.l.?

Nei Ja

Kommentar

20. Er det foretatt radonmåling?

Nei Ja

Kommentar

21. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

Nei Ja

Kommentar

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja

Kommentar

23. Kjenner du til om det foreligger skade rapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

Nei Ja

Kommentar

24. Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

Nei Ja

Kommentar

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP

25. Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

Nei Ja

26. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

Nei Ja

27. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som: rotter, mus, maur eller lignende?

Nei Ja

28. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

Nei Ja

Tilleggs kommentar

Boligselgerforsikring

Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtagelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnad er honorar til Söderberg & Partners.

Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å tegne slik forsikring.

Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring ihht vilkår.

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

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.

- Ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

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

For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).

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

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Söderberg & Partners og Idfy Norge AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Idfy Norge AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

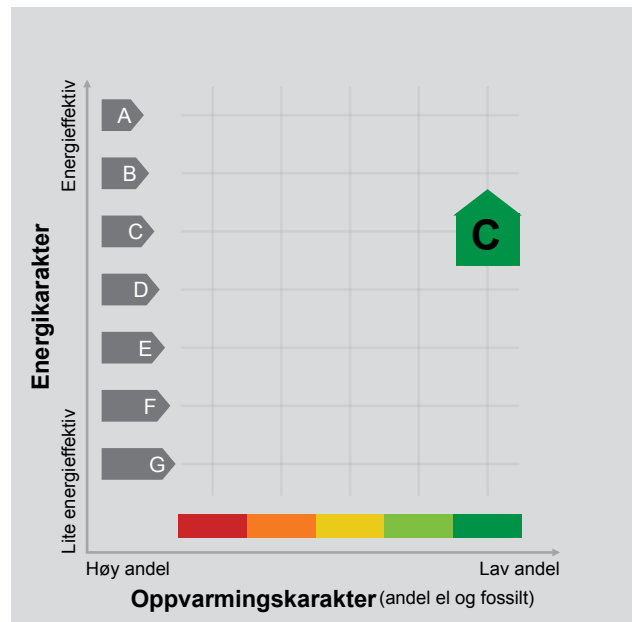
Bidtnes, John

Signert av



ENERGIATTEST

Adresse	Dregsethvegen 43
Postnummer	7500
Sted	STJØRDAL
Kommunenavn	Stjørdal
Gårdsnummer	102
Bruksnummer	119
Seksjonsnummer	15
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300491900
Bruksenhetsnummer	H0203
Merkenummer	Energiattest-2024-37488
Dato	11.10.2024



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energi behov, men dette vil ikke påvirke boligens energi merke.

Energi merkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energi bruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energi standard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energi effektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energi merke.

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

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

- Redusér innnetemperaturen
- Tiltak utendørs

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

- Slå av lyset og bruk sparepærer
- Individuell varmemaalning i flerbolighus

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inn klima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2016
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	71
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Fjernvarme

Ventilasjon Balansert ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. 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 (www.energimerking.no/NS3031).

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: 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. Monter 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 10: 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. Kjøøl - 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 varmelementer 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 på varmeanlegg

Tiltak 11: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst. Leverandør avleser årlig (eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

Tiltak utendørs

Tiltak 12: 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 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 14: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

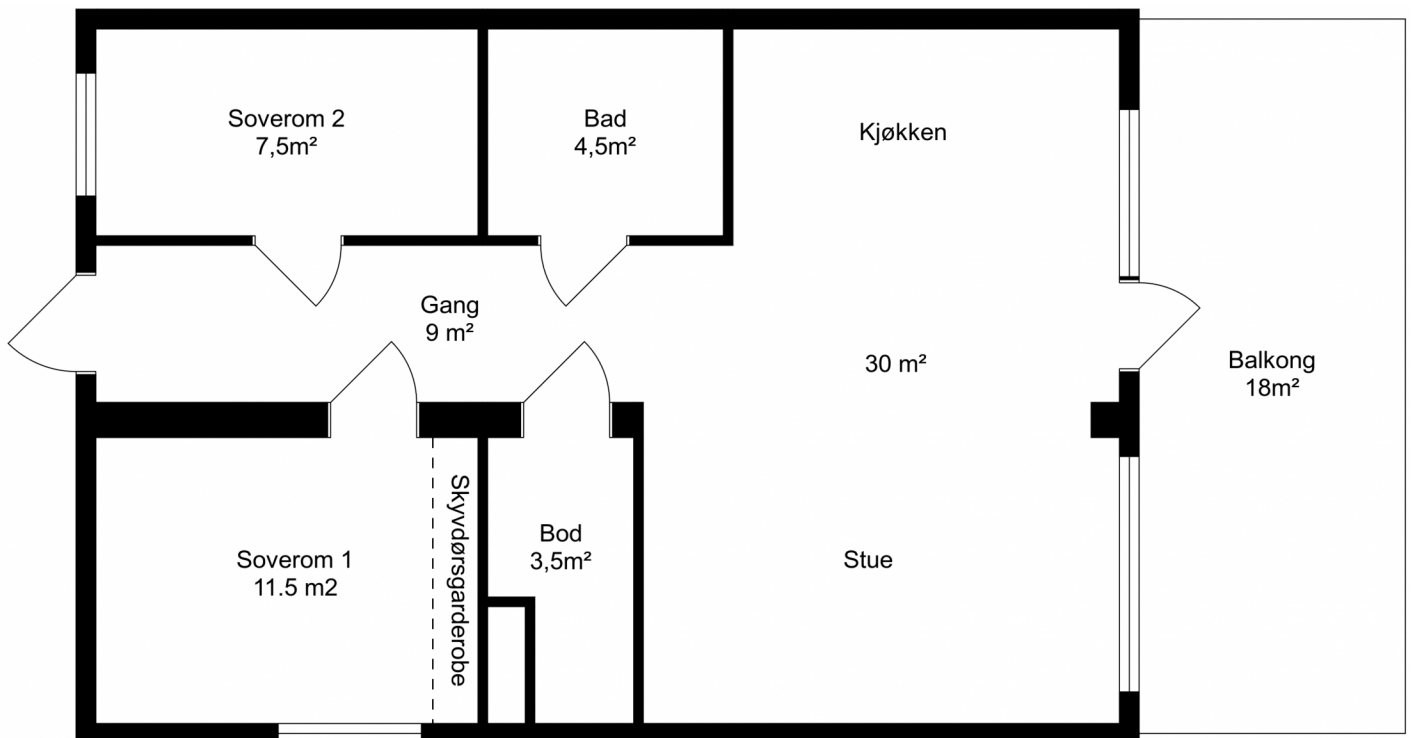
Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur- og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved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

Tiltak 15: 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.

Dregsethvegen 43 Snr 15

2. Etasje



Planskisse utarbeidet av Takst-Forum Trøndelag AS

Boenhetens BRA inneholder også areal for innvendige vegger.
Boenhetens BRA vil derfor alltid være større enn summen av arealene på hvert enkelt rom.

Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål.
Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende.

ORDENSREGLER FOR SAMEIET DREGSEHTUNET

Vedtatt i ekstraordinært sameiermøte 24.10.16 sist oppdatert 21.04.2022

1. Formål og omfang

Ordensreglene er til for å holde ro og orden i sameiet, og for å sikre et godt bomiljø ved at alle tar hensyn til hverandre.

Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i sameiet. Sameierne er ansvarlig for å etterleve reglene, og for at eventuelle egne husstandsmedlemmer, besøkende og leietakere gjøres kjent med og overholder dem.

Dersom sameiet har særlige regler for parkering, behandling av teknisk utstyr, rengjøring eller annet, er disse å anse som en del av ordensreglene.

2. Aktiviteter og støynivå

Beboerne i sameiet oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene. Det skal være ro i sameiet mellom klokken 23.00-07.00. I dette tidsrommet skal det ikke spilles høy musikk eller utføres annen aktivitet som forstyrrer nattesøvnen, eller på annet vis virker sjenerende på omgivelsene. Ved spesielle anledninger, som medfører ekstra støy etter klokken 22.00, varsles beboerne i tilstøtende boliger i god tid.

Ved innflytting, modernisering eller reparasjoner i boligen som medfører banking, boring, sliping, saging etc, varsles naboer, og det tillates i tidsrommet:

På hverdager klokken 07-20.00

Helg og helligdager klokken 10.00-18.00

3. Bruk av boligen og eventuelle tilknyttede arealer

Beboerne skal sørge for:

- at boligen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting eller lignende i den kalde årstiden slik at vann/avløpsrør ikke blir frostskaadet.
- at avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett holdes åpne for å unngå kondensskader og muggdannelse i boligen.
- å opptre ansvarlig med ild og varme, slik at det ikke oppstår brann i sameiet.
- straks å melde fra til styret dersom det oppdages veggedyr, kakerlakker eller lignende i boligen. Eier må for egen regning sørge for desinfeksjon.
- at risting av tøy, teppebanking og lignende fra balkong eller gjennom vinduer ikke forekommer.
- at balkongen ikke benyttes som lagringsplass for søppel, møbler eller lignende, og beboer står også ansvarlig for å fjerne snø og is fra denne.

Sameieren skal søke styret om adgang til å gjøre inngrep i yttervegger/utearealer, som å sette opp markiser, plattinger, leegger, parabolantenne, varmpumpe eller lignende.

4. Fellesarealer

Beboerne oppfordres til å holde det rent og ryddig på sameiets eiendom, inklusive fellesarealene.

Søppelkasser er kun beregnet til husholdningsavfall. Papir sorteres og kastes i egne beholdere. Glass og andre farlige gjenstander kastes også i egne beholdere for dette formålet. Avfall skal ikke settes utenfor søppelkassene.

Fellesarealer holdes fritt for gjenstander som tilhører beboerne. Barnevogner og sykler kan imidlertid plasseres på angitte plasser.

Mat skal ikke legges ut på sameiets område, da dette lett kan tiltrekke rotter og mus til boligene.

Fellesdører skal alltid være låst.

For å bevare sameiets grøntarealer best mulig, er det ikke anledning til å benytte grøntarealene som snarveier. Dette gjelder både gående og syklende.

Eier/ beboer som mister nøkkel til hoveddør/ leilighet, skal melde fra til styret om tapet.

5. Kjøring og parkering

Dersom sameiet har innført bestemte områder for parkering og kjøring av motorkjøretøy, benyttes disse. De som eventuelt er tildelt garasje eller egen plass, tar først i bruk den før fellesparkeringen benyttes. Kjøring og parkering på gårds plasser, gang- og sykkelveger er ikke tillatt, bortsett fra nødvendig nyttekjøring.

6. Dyrehold

Det er tillatt med dyr i sameiet.

Beboere som holder dyr skal sørge for at det ikke sjenerer noen, eller etterlater ekskrementer på sameiets område.

7. Brudd på ordensreglene

Brudd på ordensreglene er å anse som mislighold, og kan føre til sanksjoner.

Innkalling til ordinært årsmøte i Sameiet Dregsethtunet

Tid: Torsdag 18.04.2024 - kl.17:30

Sted: Stjørdal Bosenter

Saksbehandling ifølge vedtektene etter følgende dagsorden:

1. Konstituering

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

2. Årsoppgjør for 2023

- 2.1 Godkjenning av regnskap**
- 2.2 Disponering av resultat**
- 2.3 Revisjonsberetning**

3. Styrets årsmelding for 2023

4. Godtgjørelse til styret for perioden 2023-2024

Forslag til vedtak: Beholdes uendret, kr. 70 000.

5. Saker fra styret

5.1 Dekning av ikke budsjetterte vedlikeholdskostnader 2024

Det har i løpet av perioden fra desember 23 og til d.d. oppstått behov for følgende vedlikehold: Svikt i varmeleveringen til leiligheter, nødvendiggjør rensing av røropplegget samt montering av magnetfilter. Kostnad ca. kr. 101 500.

Flisene i oppgangene er porøse og det er fare for fuktgjennomtrenging med den følge at flisene kan løsne. Behov for rensing og impregnering av flisene. Kostnad kr. 33 125.

Forslag til vedtak: Rensing og impregnering av fliser i B/C oppgangen utføres snarest da denne har størst trafikk. Kostnad ca. kr. 16 500.

Rensing / filter, varmeanlegg tas snarest mulig. Kostnad ca. kr. 101 500.

Samlet kostnad kr. 118 000 som dekkes inn på følgende måte:

Kr. 60 000 dekkes inn ved fordeling på 39 boenheter som gir et snitt på kr. 128,- pr boenhet pr. mnd. Reell kostnad pr. enhet blir beregnet etter sameiebrøken, start mai 2025. Kr. 58 000 dekkes ved bruk av disponible midler. Kostnad for rensing / impregnering av gulvflis i A blokka, Kr 16 625 avsettes i budsjettet for 2025.

5.2 Oppgradering av ventilasjon m.v. i parkeringskjelleren

Det har vært større forekomster av svertesopp i parkeringskjelleren som er fjernet 1 gang.

For å unngå at problemet oppstår på nytt er det nødvendig å sørge for god luftgjennomstrømming i kjelleren. Pr. nå er viftene manuelt styrt og går kontinuerlig, noe som er uheldig p.g.a. slitasje. Det må også monteres varmepumpe foran ventilene i garasjeporten. I tillegg må det monteres filter på innluften til kjellerbodene under C blokka.

Forslag til vedtak: Oppgradering gjøres snarest mulig etter årsskiftet 24/25. Kr. 130 000 avsettes til oppgradering av ventilasjonen m.v. i parkeringskjelleren i budsjettet for 2025.

6. Valg

6.1 Styreleder for 2 år, ved særskilt valg

Styreleder Arild Leistad - ikke på valg.

6.2 Styremedlem for 2 år

På valg: Kjell Bjørn Langaunet

Foreslår for 2 år - Bård Brandåstrø

På valg: Eirik Nogva

Foreslår for 2 år - Jørgen Sollihaug

6.3 Varamedlem for 1 år

Varamedlem John Bidtnes - ikke på valg.

6.4 Valgkomite for 1 år

Styret ivaretar.

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

25.03.2024

Sameiet Dregsethtunet
styret

Sameiet Dregsethtunet - Resultatregnskap 2023

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Driftsinntekter					
Felleskostnader driftsdel		1 208 784	1 122 612	1 208 793	1 400 000
Inntekter garasjer		66 000	66 000	66 000	66 000
Tillegg elektroniske fellesavtaler		222 768	222 768	222 800	245 100
Andre driftsinntekter	1	0	-1 250	0	0
Sum driftsinntekter		1 497 552	1 410 130	1 497 593	1 711 100
Driftskostnader					
Personalkostnader	2	-5 640	-8 525	-7 050	-9 870
Styreonorar	3	-40 000	-50 000	-50 000	-70 000
Avskrivninger		-3 200	-3 200	-3 200	-3 200
Forretningsførerhonorar		-81 819	-78 959	-81 800	-84 800
Honorar administrative tjenester		-18 010	0	-12 065	-18 600
Eksterne honorar	4	-50 358	7 034	-19 100	-19 100
Drifts- og serviceavtaler	5	-62 732	-249 981	-61 400	-80 850
Vaktmestertjenester		-56 320	0	-25 700	-38 000
Renholdstjenester		-64 301	0	-93 000	-79 750
Løpende vedlikehold	6	-51 031	-29 254	-50 000	-45 000
Periodisk vedlikehold	7	-217 281	0	-50 000	-70 000
Elektroniske fellesavtaler		-231 623	-202 910	-222 800	-245 100
Forsikring		-86 928	-79 239	-87 100	-95 000
Kommunale tjenester og renovasjon		-307 966	-265 302	-350 000	-350 000
Energi, felles		-451 256	-348 620	-355 000	-475 000
Andre driftsutgifter	8	-32 892	-26 838	-16 600	-16 600
Sum driftskostnader		-1 761 357	-1 335 794	-1 484 815	-1 700 870
DRIFTSRESULTAT		-263 805	74 336	12 778	10 230
Finansinntekter og kostnader					
Finansinntekter		20 994	12 310	400	400
Netto finansposter		20 994	12 310	400	400
Resultat før skattekostnad		-242 811	86 646	13 178	10 630
Ordinært resultat etter skatt		-242 811	86 646	13 178	10 630
ÅRSRESULTAT	9, 13	-242 811	86 646	13 178	10 630
Disponering av totalresultat:		-242 811	86 646	13 178	10 630
Overført til annen egenkapital		0	86 646	0	0
Overført fra annen egenkapital		-242 811	0	0	0

Sameiet Dregsethtunet - Balanse 2023

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Maskiner	10	4 800	8 000
Sum anleggsmidler		4 800	8 000
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Periodiserte kostnader	11	162 402	144 044
Mellomregning Klare Finans	11	6 904	6 042
Opptjente renter	11	20 257	12 270
Bankinnskudd og kontanter			
Bankinnskudd	12	482 050	782 772
Sum omløpsmidler		671 614	945 129
SUM EIENDELER		676 414	953 129

Sameiet Dregsethtunet - Balanse 2023

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	13	409 131	651 942
Sum egenkapital		409 131	651 942
GJELD			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		159 946	173 468
Skyldig off. myndigheter		0	4 276
Forskudd kunder		12 916	11 314
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		0	30 000
Påløpte kostnader		94 420	82 129
Sum kortsiktig gjeld		267 282	301 187
Sum gjeld		267 282	301 187
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		676 414	953 129

Sted: _____, dato: _____

Arild Leistad
Leder

Eirik Uglem Nogva
Styremedlem

Kjell Bjørn Langaunet
Styremedlem

Note 0 - REGNSKAPSPRINSIPP

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

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

Inntektsføring er foretatt ut fra opptjeningsprinsippet.

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

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

Klare Finans forskutterer hver måned budsjetterte felleskostnader til sameiet. Iht. lov om eierseksjoner § 31 har de andre seksjonseierne panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning. På bakgrunn av dette anses at det ikke foreligger risiko for vesentlige tap på utestående felleskostnader.

Note 1 - ANDRE DRIFTSINNEKTER

	2023	2022
Utleie av parkering/garasjer	0	-1 250
Sum andre inntekter	0	-1 250

Note 2 - PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Arbeidsgiveravgift	5 640	7 062
Reisekostnader	0	1 463
Sum personalkostnader	5 640	8 525

Samlet antall årsverk: 0

Obligatorisk tjenstepensjon

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

Note 3 - STYREHONORAR

	2023	2022
Styrehonorar	40 000	50 000

Utbetalt styrehonorar for perioden 2022/2023 var på kr 70 000 iht årsmøtevedtak. Det er tilbakeført avsetning fra 2020 på kr 30 000 for perioden 2019/2020, da denne er utbetalt i 2019.

Note 4 - EKSTERNE HONORARER

	2023	2022
Revisjonshonorar (inkl. mva)	8 363	8 750
Fakturerte tjenester	24 070	-32 983
Juridisk rådgivning	6 219	17 199
Teknisk rådgivning	11 707	0
Sum eksterne honorarer	50 358	-7 034

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjonen.

Fakturerte tjenester gjelder refundering av Trygs andel av tidligere betalte fakturaer fra Rambøll Norge AS.

Juridisk rådgivning gjelder egenandel rettshjelp og juridiske tjenester.

Note 5 - DRIFTS- OG SERVICEAVTALER

	2023	2022
Avtale om HMS-tjenester	0	11 146
Andre administrasjonsavtaler	0	83
Avtale om vaktmestertjenester	0	19 857
Avtale om vintervedlikehold	0	14 338
Avtale om renholdstjenester	0	69 352
Avtale om vakt- og sikringstjenester	7 521	16 008
Avtale om drifts- og serviceavtaler heis	27 212	88 737
Avtale om varme, ventilasjon og sanitærtjenester	20 960	19 830
Avtale om adgangskontroll og dører	0	3 863
Avtale om kontroll og drift av branntekniske anlegg	7 039	6 769
Sum drifts- og serviceavtaler	62 732	249 981

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

Note 6 - LØPENDE VEDLIKEHOLD

	2023	2022
Reparasjon og vedlikehold bygningsmessig	4 756	0
Reparasjon og vedlikehold el-anlegg	19 605	0
Reparasjon og vedlikehold VVS-anlegg	11 446	0
Reparasjon og vedlikehold heisanlegg	9 488	0
Reparasjon og vedlikehold uteområde	538	0
Reparasjon og vedlikehold annet	5 198	0
Sum vedlikehold	51 031	29 254

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

Note 7 - PERIODISK VEDLIKEHOLD

	2023	2022
Periodisk vedlikehold	217 281	0
Sum periodisk vedlikehold	217 281	0

Periodisk vedlikehold gjelder montering av rister i garasjeport og dørautomatikker.

Note 8 - ANDRE DRIFTSUTGIFTER

	2023	2022
Verktøy, driftsmateriell, inventar	0	10 227
Kontorrekvisita, trykksaker	4 541	4 244
Drift maskiner	236	292
Gaver	1 720	2 726
Kostnader vedr. styrearbeid	1 062	400
Generalforsamling/årsmøte	3 069	4 258
Bankgebyrer	672	756
Andre gebyrer	1 593	2 492
Tilskudd bomiljø	0	1 442
Andre kostnader	20 000	0
Sum andre driftsutgifter	32 892	26 838

Note 9 - DISPONIBLE MIDLER

	2023	2022
Disponible midler 01.01	643 942	554 096
Endring i disponible midler:		
Årets resultat	-242 811	86 646
Tilbakeført avskrivning	3 200	3 200
Årets endring i disponible midler	-239 611	89 846
Disponible midler i periodens slutt	404 331	643 942
Disponible og øremerk. midler justert for langsiktige avsetninger	404 331	643 942

Note 10 - ANLEGGSMIDLER

	Maskiner
Anskaffelseskost pr.01.01 :	16 000
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	16 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	11 200
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	4 800
Årets avskrivninger :	3 200
Antatt levetid i år :	5

Note 11 - UTESTÅENDE FORDRINGER

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

Note 12 - BANKINNSKUDD OG ØREMERKEDE AVSETNINGER

	2023	2022
Bundne midler og bankinnskudd		
Bundne midler for skattetrekk	1	35
Bankinnskudd	482 049	782 737
Sum bankinnskudd	482 050	782 772

Note 13 - EGENKAPITAL

	2023	2022
SUM EGENKAPITAL 01.01	651 942	565 296
Annen egenkapital 01.01	651 942	565 296
Årets resultat	-242 811	86 646
Annen egenkapital 31.12	409 131	651 942
SUM EGENKAPITAL 31.12	409 131	651 942

Resultat og balanse med noter for Sameiet Dregsethtunet.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Dregsethtunet

Styreleder	Arild Leistad (sign.)	13.03.2024
Styremedlem	Kjell Bjørn Langaunet (sign.)	05.03.2024
Styremedlem	Eirik Uglem Nogva (sign.)	12.03.2024

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Sameiet Dregsethtunet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Sameiet Dregsethtunet.

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Annen informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av årsmelding.

Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjonen.

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS

John Christian Løvaas
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

PENNEO

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

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

John Christian Løvaas

Partner

På vegne av: BDO AS

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

IP: 188.95.xxx.xxx

2024-03-22 16:37:26 UTC



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

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

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

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

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

Årsmelding 2023 for Sameiet Dregsethtunet

Denne årsmeldingen er en omtale av virksomheten i Sameiet Dregsethtunet for 2023.

Styrets sammensetning i siste periode

Leder, Arild Leistad
Styremedlem, Kjell Bjørn Langaunet
Styremedlem, Eirik Uglem Nogva
Varamedlem, John Bidtnes

Styrets arbeid i siste periode

Det har i perioden siden årsmøtet i 2023 vært avholdt 2 ekstraordinære årsmøter, 12 ordinære styremøter og 5 ekstraordinære møter / arbeidsmøter. Det første ekstraordinære årsmøtet var nødvendig for å velge inn nye styremedlemmer etter at flere som var valgt i det ordinære årsmøtet trakk seg. Det andre ekstraordinære årsmøtet var nødvendig for å få på plass og godkjent avsetninger i budsjettet til ønskelige oppdateringer av uteområdene.

I alt 109 saker har pr. 12.03.24 stått på sakskartet og blitt behandlet i styret. Flere saker har av ulike årsaker / alvorlighetsgrad krevd behandling i flere omganger. Styret velger her å knytte kommentarer til de mest omfattende sakene:

- Styret brukte i starten av perioden mye tid og ressurser på avklaring i forbindelse med vedtaket om å bevilge kr.150 000 til automatiske døråpnere og søknad fra andelseier om tilskudd i forbindelse med dette. Styret hadde flere møter med kommunale instanser som for eksempel kommunens ergoterapeut og kommunens saksbehandler opp mot husbanken. Styret bisto også ved brukers søknad til NAV. Alle søknader om dekning ble av ulike grunner avslått. 150 000 kr. hadde holdt til i underkant av 4 dører inkl. elektrikerarbeidet. Styret besluttet derfor å montere automatiske døråpnere på alle 6 dører til svalgangene for å unngå skjevfordeling. I samråd med bruker av rullestol ble det funnet løsninger som fungerer godt for vedkommende.

På tidligsommeren ble det meldt om avflassing av beis på bordkledning over glasstak over terrassene på C-blokk. Styret mistenkte i første omgang dårlig utført beising og utførende malermester ble kontaktet og kom på befaring. Det viste seg at problemet var oppstått på grunn av manglende lufting bak kledningen med derav følgende fuktgjennomtrenging fra baksiden. Reklamasjon ble sendt til utbygger 21.06.23. Reklamasjonen ble, ikke uventet, avslått. Vår advokat i Tobb rådet oss til å engasjere takstmann som var på befaring. Det ble da funnet flere avvik fra forskriftene samt dårlig håndverksmessig utførelse i flere tilfeller på alle 3 blokkene. Kostnad for utbedring ble taksert til i underkant av 500 000 kroner. Takstrapporten ble oversendt utbygger med krav om utbedring. Etter en lengere periode med oversittelser av svarfrister og trenering fra utbyggers side ble det foretatt en besiktelse der en representant fra Uni House deltok. Etter nok en periode med brutte frister og purringer mottok vi 07.02.24 svar fra utbygger der de vedkjenner seg ansvar og vil utbedre i henhold til takstrapporten i løpet av våren 24!

Det bør nevnes at 80% av kostnadene til advokat og takstmann dekkes av vår forsikring.

I løpet av vinteren er det blitt innmeldt 3 tilfeller av problemer med oppvarming i boenheter. Kostnadene ved utbedring må dekkes av sameiet da sentralvarmeanlegget er et fellessystem. For å unngå problemet i fremtiden må systemet renses og det må monteres et magnetfilter i systemet. Styret har innhentet 2 tilbud på dette. Forslag til finansiering fremmes for dette årsmøtet.

Styret anser informasjon til beboerne som viktig. Det har vært avholdt 3 beboermøter i perioden og sendt ut et info.skriv. Styret har også prøvd å besvare alle seriøse henvendelser til vår styrepost så raskt som mulig og iverksette nødvendige tiltak innen rimelig tid.

Alle avtaler er gjennomgått og det er kommet på plass nødvendige spesifikasjoner for tjenestene vi kjøper i de avtalene der disse har vært mangelfulle.

Det var sommeren 2023, som vanlig, stor frivillig innsats i plenklippingen og hagestellet. All honnør til de som stilte opp slik at det så velstelt og fint ut rundt oss.

Vårens dugnad gikk av stabelen 10. Mai. Ca. 30 stykker møtte opp med godt humør og arbeidslyst og sørget for at både uteområder og parkeringskjeller fikk grundig overhaling. Kaffestund og sosialt samvær ble det også. I tillegg hadde vi 1 dugnad på soppfjerning i P -kjelleren, 2 runder med legging av vegduk og oppfylling av pukk mellom plener og terrassevegger ved alle blokkene. Alle HMS - relaterte tiltak er gjennomført inklusive brannøvelse. Tusen takk for innsatsen alle som deltok!

Hilsen styret:

Kjell Langaunet, Eirik Nogva Uglem, John Bidtnes og Arild Leistad.

Styret i Sameiet Dregsethtunet

Årsmeldingen er godkjent av styret 13.03.2024

Rett Hjem Arkitekter AS
Skønnertv 8-10
7053 RANHEIM

Deres ref:

Vår ref:

2015/5842-33

Bes oppgitt ved henvendelse

Saksbehandler:

Ann Kristin Røkke

Dato:

05.12.2017

— **102/119 - Dregsethv 31, 33, 35, 37, 39, 41, 43, 45, 47 og 49 / Ertsgårds gate 10, 12, 14, 16 og 18, 7500 Stjørdal - leilighetsbygg med parkeringskjeller - ferdigattest.**

Saken er behandlet som vedtaksnr. 688/17 etter delegert myndighet fra komite plan.

Søknad om ferdigattest for nytt leilighetsbygg med parkeringskjeller på eiendommen gnr 102 bnr 119 er mottatt 4.12.2017.

Tidligere vedtaksnr.: sak 2014/6567: 46/15 datert 19.3.2015 og 673/15 datert 16.11.2015

Tidligere vedtaksnr.: sak 2015/5842: 92/16 datert 14.3.2016, 158/16 datert 22.3.2016 og 647/16 datert 31.10.2016

Tiltakshaver: Seljedalen AS

Søker: Rett Hjem Arkitekter AS

Ansvarlig for utførelsen: Unihouse Oddzial Unibep w Bielsku Podlaskim

Johan Larem

Totaltek Trøndealg AS

Blikkenslager E Basmo

Spennarmering AS

Heis 1

Total Teknisk AS

Nidaros oppmåling

Ansvarlig for kontroll: Xpro AS

Rambøll Norge AS

Teknoconsult

Det er bekreftet fra søker at tiltaket er ferdigstilt, og tilfredsstillende kravene for ferdigattest. Det er videre bekreftet at det er ingen mangler ved tiltaket, og at det ikke er utført søknadspliktige endringer. Det er bekreftet at tilstrekkelig dokumentasjon som grunnlag for driftsfasen er overlevert byggeverkets eier.

Vedtak:

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 21-10 første og annet ledd, utstedes ferdigattest for nytt leilighetsbygg med parkeringskjeller på eiendommen gnr. 102 bnr. 119.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen forutsetter. En slik bruksendring krever særskilt godkjenning, jf. plan- og bygningsloven § 20-1 første ledd bokstav d.

Med hilsen enhet arealforvaltning

Anniken Hastadklev/sign
Fagleder byggesak

Ann Kristin Røkke/sign
saksbehandler
74 83 35 00

Dette brevet er godkjent elektronisk i Stjørdal kommune og har derfor ingen signatur.

Kopi til:
Enhet kommunalteknikk v/Roger Hernes
Enhet kommunalteknikk v/Ketil Fiskvik
Enhet kommunalteknikk v/Beate Berg
Forebyggende avd. v/Ole Johan Kiplesund

—

Dregsethvegen 43

Nabolaget Stjørdal sentrum østre/Lillemoen - vurdert av 22 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Enslige
- Godt voksne



Offentlig transport

Ringbanen Linje 311	4 min	🚶
Stjørdal stasjon Linje F7, R60, R70	17 min	🚶
Trondheim Værnes	6 min	🚗

Skoler

Fagerhaug Kristne skole (1-10 kl.) 95 elever, 9 klasser	12 min	🚶
Fagerhaug International School (1-10 ... 137 elever, 10 klasser	12 min	🚶
Halsen barneskole (1-7 kl.) 402 elever, 23 klasser	13 min	🚶
Halsen ungdomsskole (8-10 kl.) 318 elever, 24 klasser	9 min	🚶
Stokkan ungdomsskole (8-10 kl.) 445 elever, 34 klasser	21 min	🚶
Ole Vig videregående skole 82 klasser	12 min	🚶
Aglo videregående skole 8 klasser	14 min	🚗

Ladepunkt for el-bil

Torgkvartalet	7 min	🚶
Extra Stjørdal	9 min	🚶



Opplevd trygghet
Veldig trygt 84/100

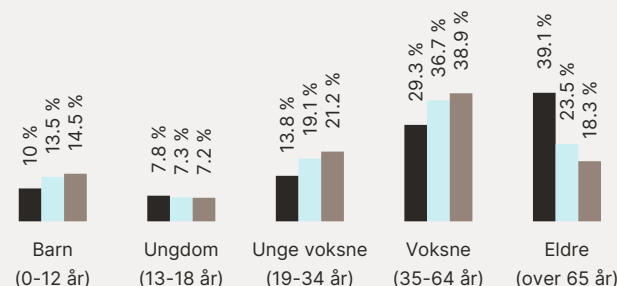


Kvalitet på skolene
Veldig bra 76/100



Naboskapet
Godt vennskap 68/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Husbymyra barnehage (1-5 år) 43 barn	7 min	🚶
Sandskogan barnehage (1-5 år) 53 barn	10 min	🚶
Midtheim barnehage (1-5 år) 47 barn	15 min	🚶

Dagligvare

Rema 1000 Husbyfaret Post i butikk, PostNord	8 min	🚶
Rema 1000 Stjørdal Post i butikk	8 min	🚶

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Gateparkering

Lett 82/100



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 80/100



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 78/100

Sport

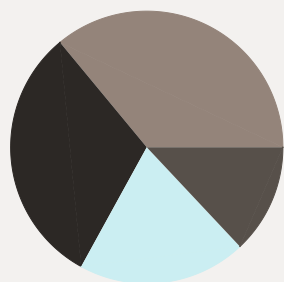
⊕ Halsen barne- og ungdomsskole 10 min 🚶
Ballspill 0.7 km

⊕ Øverlands Minde 13 min 🚶
Fotball, friidrett 0.9 km

🏊 Fitnesspoint Stjørdal 10 min 🚶

🏊 3T- Stjørdal 10 min 🚶

Boligmasse



■ 31% enebolig
■ 20% rekkehus
■ 36% blokk
■ 13% annet

«Ei perle i Trøndelag»

Sitat fra en lokalkjent

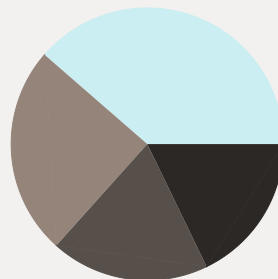


Varer/Tjenester

📍 Domus Kjøpesenter Stjørdal 7 min 🚶

📍 Boots apotek Stjørdal 10 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



■ 18% i barnehagealder
■ 39% 6-12 år
■ 25% 13-15 år
■ 19% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0% 49%

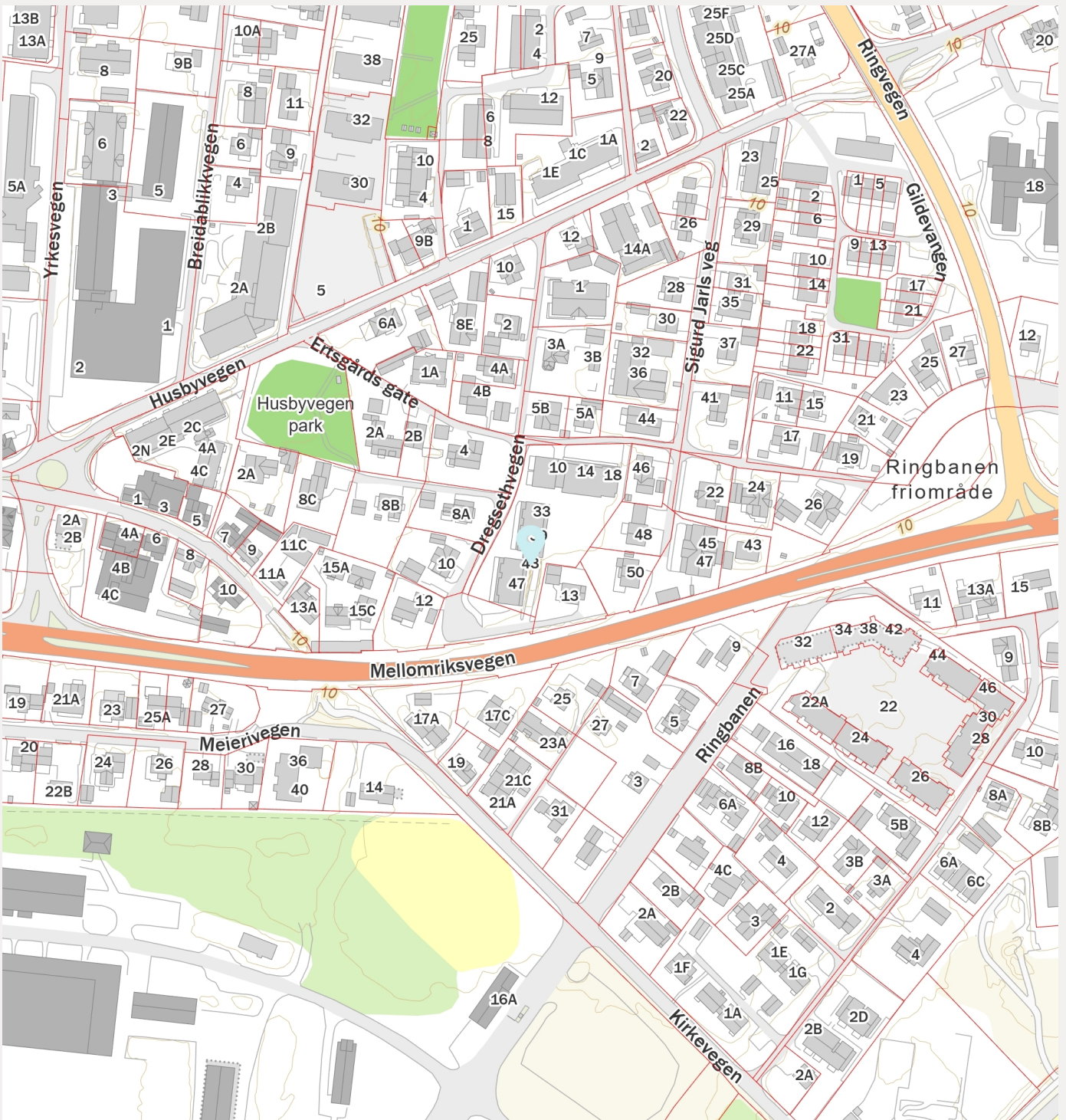
■ Stjørdal sentrum østre/Lillemoen

■ Stjørdal

■ Norge

Sivilstand

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



Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Dregsethtunet torsdag 18.04.2024 kl. 17:30 - Stjørdal Bosenter.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Valgt ble: *Anild Leislad*

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:

Valgt ble: *Eirik Nøgra*

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

Vedtak:

Valgt ble: *Bård Brandåstrø*

1.4 Registrering av antall stemmeberettigede og ev. fullmakter

Vedtak:

Antall seksjonseiere med stemmerett: *20*

Antall fullmakter: *1*

Totalt stemmeberettigede: *21*

1.5 Godkjenning og ev. bemerkninger til innkallingen

Vedtak:

Bemerkninger til innkallingen: *enstemmig godkjent*

Årsmøtet ble erklært lovlig satt.

2. Årsoppgjør for 2023

2.1 Godkjenning av regnskap

Vedtak:

Regnskapet ble godkjent.

2.2 Disponering av resultat

Vedtak:

Årets resultat disponeres som angitt i resultatregnskapet.

2.3 Revisjonsberetning

Vedtak:

Revisjonsberetningen ble tatt til orientering.

3. Styrets årsmelding for 2023

Vedtak:

Årsmeldingen ble tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret for perioden 2023-2024

Vedtak:

Styrehonorar for perioden ble fastsatt til totalt kr: 70 000.

5. Saker fra styret

5.1 Dekning av ikke budsjetterte vedlikeholdskostnader 2024

Det har i løpet av perioden fra desember 23 og til d.d. oppstått behov for følgende vedlikehold: Svikt i varmeleveringen til leiligheter, nødvendiggjør rensing av røropplegget samt montering av magnetfilter. Kostnad ca. kr. 101 500.

Flisene i oppgangene er porøse og det er fare for fuktgjennomtrenging med den følge at flisene kan løsne. Behov for rensing og impregnering av flisene. Kostnad kr. 33 125.

Vedtak:

Rensing og impregnering av fliser i B/C oppgangen utføres snarest da denne har størst trafikk. Kostnad ca. kr. 16 500.

Rensing / filter, varmeanlegg tas snarest mulig. Kostnad ca. kr. 101 500.

Samlet kostnad kr. 118 000 som dekkes inn på følgende måte:

Kr. 60 000 dekkes inn ved fordeling på 39 boenheter som gir et snitt på kr. 128,- pr boenhet pr. mnd. Reell kostnad pr. enhet blir beregnet etter sameiebrøken, start mai 2025. Kr. 58 000 dekkes ved bruk av disponible midler. Kostnad for rensing / impregnering av gulvflis i A blokka, Kr 16 625 avsettes i budsjettet for 2025.

Generalforsamlingen vedtar styrets forslag.

5.2 Oppgradering av ventilasjon m.v. i parkeringskjelleren

Det har vært større forekomster av svertesopp i parkeringskjelleren som er fjernet 1 gang.

For å unngå at problemet oppstår på nytt er det nødvendig å sørge for god luftgjennomstrømming i kjelleren. Pr. nå er viftene manuelt styrt og går kontinuerlig, noe som er uheldig p.g.a. slitasje. Det må også monteres varmpumpe foran ventilene i garasjeporten. I tillegg må det monteres filter på innluften til kjellerbodene under C blokka.

Vedtak:

Oppgradering gjøres snarest mulig etter årsskiftet 24/25. Kr. 130 000 avsettes til oppgradering av ventilasjonen m.v. i parkeringskjelleren i budsjettet for 2025.

Generalforsamlingen vedtar styrets forslag.

6. Valg

6.1 Styreleder for 2 år, ved særskilt valg

Styreleder Arild Leistad - ikke på valg.

Vedtak:

Valgt som styreleder for 2 år ble:

6.2 Styremedlem for 2 år

På valg: Kjell Bjørn Langaunet

Foreslår for 2 år - Bård Brandåstrø

Generalforsamlingen godkjenner styrets forslag.

På valg: Eirik Nogva

Foreslår for 2 år - Jørgen Sollihaug

Vedtak:

Valgt som styremedlem for 2 år ble:

Jørgen Sollihaug.

Enstemmig godkjent av generalforsamlingen

6.3 Varamedlem for 1 år

Varamedlem John Bidtnes - ikke på valg.

Vedtak:

Valgt som varamedlem for 1 år ble:

6.4 Valgkomite for 1 år

Styret ivaretar.

Vedtak:

Valgt som valgkomite for 1 år ble:

Styret ivaretar.


Møteleder


Protokollvitne

Dregsethvegen 43

7500 STJØRDAL

Tilstandsrapport

Eierskifte

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 2016

BRA: 77 m²

BRA-i: 71 m²



Samlet vurdering

TG-0

0

TG-1

13

TG-2

1

TG-3

0

TG-IU

2

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: 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: Mindre eller moderate 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: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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: Store eller alvorlige avvik

Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygnings sakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygnings sakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygnings sakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygnings sakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskillere og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Takstrappen

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygnings sakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygnings sakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/24040>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygnings sakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygnings sakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygnings sakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG2

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Det registreres skjevhet i stue og gang hvor forskjellen fra høyeste til laveste punkt er målt til 20 mm
Det registreres skjevheter i soverom hvor forskjellen fra høyeste til laveste punkt er mål til 12 mm.

Anbefalte tiltak

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Bygningsdeler med TG-IU

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Boenheten har ingen egen varmtvannsbereder. Felles varmtvanns bereder i kjeller.
Denne er ikke undersøkt videre.

Våtrom: Bad

Oppsummering av fukt

Hulltaking er ikke foretatt da badet er en prefabrikkert baderomskabin.
Vegger og gulv er flislagte. Eventuelle fuktutslag ved bruk av fuktindikator kan registreres ved at fukt ligger i limsjiktet til flis eller flis med vannoppsugsevne uten at det er skadelig for bakenforliggende konstruksjoner. Det er derfor ikke hensiktsmessig å søke etter fukt inne på et flislagt bad.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
11.10.2024

Rapportdato
17.10.2024

Hjemmelshavere

Navn: John Bidtnes

Tilstede ved inspeksjon: Ja

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygnings sakkyndig? **Nei**

Det er purret på egenerklæring, men ikke mottatt.

Informasjon om bygnings sakkyndig

Navn: Odd Arild Bakkan

Telefon: 90840647

Firma: Takst- Forum Trøndelag

Epost: oab@tft.no

Adresse: Vestre Rosten 69, 7072 Heimdal



Egne premisser:

Vi gjør oppmerksom på at rapporten er utarbeidet i tråd med forskriftens krav til tilstandsrapporter for leiligheter, da dette er bestilt av selger/megler. Den bygnings sakkyndige har ikke på selvstendig grunnlag vurdert om objektet skal vurderes som leilighet eller bolig, men forholdt seg til mottatt bestilling fra selger/megler. Dette innebærer at det da ikke er vurdert de bygningsdeler som ellers ville vært undersøkt dersom det hadde vært vurdert som bolig. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, kjeller, og loft.

Informasjon om boligen

Adresse: Dregsethvegen 43, 7500 Stjørdal

Kommunenr: 5035

Gårdsnr: 102

Bruksnr: 119

Festenr:

Seksjonsnr: 15

Andelsnr:

Leilighetsnr: HO203

Byggeår: 2016 - Byggeår i følge matrikkel

Boligtype: Leilighet

Generell beskrivelse av boligen:

Generell beskrivelse av boligen:

Leilighet oppført i en etasje. Grunnmuren er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon i bindingsverk og er utvendig kledd med liggende panel og fasadeplater. Taket er flatt og tekket med papp. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vindu med 3-lags isolerglass.

Leiligheten er i stor grad i sin opprinnelige utførelse fra byggeåret.

For detaljerte og øvrige opplysninger henvises til rapportens enkeltpunkter.

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggeteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong	BRA-b	Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: <https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html>

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandard (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelser er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
2. etasje	71	71	0	0	18
Kjeller	6	0	6	0	0
Totalt m²	77	71	6	0	18

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
2. etasje	71	67	4	Stue, kjøkken, bad, gang, 2 soverom	Bod
Kjeller	6	0	6		Bod i fellesarealer kjeller
Totalt m²	77	67	10		

Kommentar til arealberegning

Leiligheten har biloppstillingsplass på ca 11 m² i fellesanlegg i kjelleren. Oppstillingsplassen er ikke medregnet i arealet. Skjulte føringsjakter er medtatt i arealberegningen.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong
Det er balkong med utgang fra stue/kjøkken.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Nei
Er balkong / terrassen teknet?	Ja
Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg og dør?	Ikke kontrollerbart
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-1
Balkongen er teknet med papp i følge eier, ikke kontrollerbart grunnet terrassebord. Ingen synlige avvik registrert på befaringsdagen.	

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer med 3-lags glass. Ytterdør i malt utførelse. Terrassedør med glass. Innvendig slette dører.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei

Oppsummering av vinduer og dører

TG-1

Ingen avvik ut over normal bruksslitasje registrert på befaringsdagen.

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

Type Trebjelkelag

Etasjeskille er et trebjelkelag.

Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv? Ja

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn

TG-2

Det registreres skjevhet i stue og gang hvor forskjellen fra høyeste til laveste punkt er målt til 20 mm
Det registreres skjevheter i soverom hvor forskjellen fra høyeste til laveste punkt er målt til 12 mm.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

6.4 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin? Nei

Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje? Nei

Oppsummering av overflater og innredning

TG-1

Kjøkkeninnredning med folierte skrog og slette fronter. Komfyrvakt montert over stekesonen.
Ingen avvik ut over normal bruksslitasje registrert på befaringsdagen.

Avtrekk

Type avtrekk Mekanisk

Mekanisk avtrekk over stekesonen.

Er det registrert avvik på avtrekk? Nei

Oppsummering av avtrekk

TG-1

Ingen avvik registrert på befaringsdagen.

6.5 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei
Brannslukkeren er fra 2016.	

6.6 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Ja
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av avløpsrør

TG-1

Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille. Resterende avløpsanlegg er borettslaget sitt ansvar. Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt. Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp. Ingen avvik registrert på befaringsdagen.

6.7 Vannledninger

Type anlegg	Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det etablert fordelerskap?	Ja

Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
Oppsummering av vannledninger	TG-1
<p>Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved veggjennomføringer. Resterende er borettslaget sitt ansvar.</p> <p>Fordelerskap er plassert i gang, det er kontrollert avrenning til badet.</p> <p>Stoppekran er plassert i rørskap i gang,</p> <p>Stoppekran fungerte som tiltenkt.</p> <p>Ingen avvik registrert på befaringsdagen.</p>	

6.8 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Nei
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk

TG-1

Samsvarserklæring er plassert i sikringskap.
Ingen avvik registrert på befaringdagen.

6.9 Vannbåren varme

Type anlegg Radiatorer

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår? Nei

Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader? Nei

Er det tegn på skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv? Nei

Er det påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler? Nei

Oppsummering av vannbåren varme

TG-1

Ingen avvik registrert på befaringdagen.

6.10 Varmtvannsbereder

Tilgjengelighet Ikke tilgjengelig

Oppsummering av varmtvannsbereder

TG-IU

Boenheten har ingen egen varmtvannsbereder. Felles varmtvanns bereder i kjeller.
Denne er ikke undersøkt videre.

6.11 Ventilasjon

Type ventilering Balansert ventilasjon

Ventilasjonsaggregat plassert i bod.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår? Nei

Når var siste service på anlegget?

Filterskifte i 2024.

Er det tegn på fukt eller mugg i filter? Nei

Er det rom med manglende tilluft/avtrekk? Nei

Er det tegn på utilstrekkelig luftutveksling?

Nei

Oppsummering av ventilasjon

TG-1

Ingen avvik registreres på befaringdagen.

6.12 Våtrom: Bad



Slukløsning bad, klemring og membran er ikke synlig på denne type sluk/ utførelse.

Overflate

Beskrivelse av overflate

Flislagt gulv og vegg.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Nei

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?

Nei

Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?

Nei

Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?

Nei

Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?

Nei

Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?

Nei

Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?

Nei

Er det registrert knirk i gulvet?

Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater

TG-1

Ingen avvik registrert på befaringdagen.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?

Nei

Type sluk

Rustfritt stål

Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?

Ikke kontrollerbart

Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?

Nei

Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?

Nei

Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?

Nei

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk**TG-1**

Klemring og membran er ikke synlig på denne type sluk/ utførelse.
Ingen synlige avvik registrert på befaringdagen.

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Det er etablert servantskap, vegghengt klosett med innebygd systerne, innfellbare dusjvegger og opplegg for vaskemaskin.

Er det skader på utstyr og innredning?

Nei

Er det innebygd systerne til klosett?

Ja

Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd systerne?

Nei

Oppsummering av sanitærutstyr**TG-1**

Ingen avvik registrert på befaringdagen.

Ventilasjon

Type ventilering

Mekanisk avtrekk

Mekanisk avtrekk med tilluft ved dør.

Er ventilasjonen funksjonstestet?

Ja

Oppsummering av ventilasjon**TG-1**

Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.
Ingen avvik registrert på befaringdagen.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Nei

Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?

Nei

Oppsummering av fukt**TG-IU**

Hulltaking er ikke foretatt da badet er en prefabrikkert baderomskabin.
Vegger og gulv er flislagte. Eventuelle fuktutslag ved bruk av fuktindikator kan registreres ved at fukt ligger i limsjiktet til flis eller flis med vannoppsugsevne uten at det er skadelig for bakenforliggende konstruksjoner. Det er derfor ikke hensiktsmessig å søke etter fukt inne på et flislagt bad.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Ja

Badet er bygd etter TEK 10 eller senere forskrift, og det foreligger ferdigattest. Alt arbeid er ansvarsbelagt i byggesaken og vurderes å være dokumentasjon på at badet er bygd iht forskrifter.

6.13 Rom under terreng

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.14 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.15 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.16 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.17 Trapp

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.18 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke relevant

GEIR FALCK ANDERSSEN
geir.anderssen@nylanderpartners.no
414 41 020

LINE MOEN KORSTAD
lmk@selbusparebank.no
920 21 342



Bank og megler under samme tak

Vi har samlet vår kompetanse og lokalkunnskap på ett sted. Sammen hjelper vi deg gjennom hele prosessen – enten du skal kjøpe eller selge bolig.



& NYLANDER
PARTNERS