

aktiv.



Steinkjersannan 7D, 7713 STEINKJER

**Lekker 3-roms leilighet på
populære Steinkjersannan |
Carport | Solrik balkong |
Gangavstand til sentrum**



Eiendomsmeglerfullmektig

Hallvard Riseth Fjone

Mobil 902 39 113

E-post hallvard.riseth.fjone@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Steinkjer

Torggata 2, 7713 Steinkjer. TLF. 474 79 990

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 1 490 000,-
Fellesgjeld: Kr 968 685,-
Omkostn.: Kr 1 350,-
Total ink omk.: Kr 2 460 035,-
Felleskostn.: Kr 9 139,-
Selger: Anne Elisabeth Aasegg

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 2006
BRA-i/BRA Total 68/86 kvm
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 192, bnr. 639
Andelsnr.: 16
Oppdragsnr.: 1708250259

Lækker 3-roms leilighet på populære Steinkjersannan | Carport | Solrik balkong | Gangavstand til sentrum

Aktiv Eiendomsmegling v/ Hallvard Fjone har gleden av å presentere Steinkjersannan 7D - en moderne 3-roms leilighet på 68 kvm i øverste etasje.

Her har man gangavstand fra alt du trenger i det daglige, inkl. skole, barnehage og dagligvarebutikk og bussholdeplass m.m. Leiligheten disponerer egen carport og har en solrik balkong som ligger sørvestvendt. Inne i leiligheten får du blant annet to store soverom, flislagt bad og en romslig stue- og kjøkkensone.

Verdt å merke seg:

To store soverom

Sørvestvendt balkong med gode solforhold

Carport

Varmepumpe for vinteren og varme sommerdager

Gangavstand til "alt"

Felles møterom og hobbyrom i borettslaget

Sosialt og koselig naboskap

Velkommen på visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Plantegning	33
Tilstandsrapport	36
Egenerklæring	56
Energiattest	61
Nabolagsprofil	67
Boligopplysninger fra forretningsfører	70
Innkalling til generalforsamling 29.04.2025	72
Protokoll fra generalforsamling 29.04.2025	86
Vedtekter	89
Husordensregler	95
Tegninger mottatt fra kommunen	97
Midlertidig brukstillatelse	105
Tillatelse til oppføring av carporter	106
El-opplysninger fra Tensio	109
Budskjema	115

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 68 m²

BRA - e: 18 m²

BRA totalt: 86 m²

TBA: 7 m²

Bruksareal fordelt på etasje

2. etasje

BRA-i: 68 m²

BRA-e: 18 m²

TBA fordelt på etasje

2. etasje

7 m²

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Kommentar:

Boligbygg med flere boenheter .

Leiligheten har to kjellerboder, en stor og en liten, som er medregnet i BRA-e arealet i ny arealstandard, men de er ikke tatt med i den gamle arealstandarden.

Det er også en biloppstillingsplass i felles carport tilhørende leiligheten. Denne er ikke arealmålt.

Tomtetype

Eiet

Tomtebeskrivelse

Felles eiertomt for borettslaget. Fellesarealer er ryddig og pent opparbeidet med gressplen, diverse beplantning og asfalterte internveger og parkeringsarealer.

Beliggenhet

Eiendommen ligger i det attraktive nabolaget Tranabakken/Sannan, som er spesielt anbefalt for familier med barn og etablerere. Området er kjent for sin trygghet og gode naboskap, med en opplevd trygghetsscore på 95 av 100 og et godt vennskap blant

naboene.

Offentlig transport er lett tilgjengelig med Statens bus øst kun 3 minutters gange unna, hvor du kan ta busslinjene 455, 630 og 640. Steinkjer stasjon ligger 7 minutters gange fra eiendommen, med tilgang til linjene F7 og R70, som gir gode forbindelser til resten av regionen. For lengre reiser er Namsos lufthavn og Trondheim Værnes henholdsvis 1 time og 10 minutter, og 1 time og 21 minutter unna med bil.

Servicemuligheter i nærheten inkluderer dagligvarebutikker som Kiwi Sannan, bare 4 minutters gange unna, og Rema 1000 Sørsia, som ligger 9 minutter unna. For shopping og andre tjenester er AMFI Steinkjer og Vitusapotek Elgen tilgjengelig innen 9 minutter.

Området tilbyr også gode utdanningsmuligheter med flere skoler i nærheten. Steinkjer skole og Steinkjer Montessoriskole er begge innen 6 minutters gangavstand, mens Steinkjer ungdomsskole og Steinkjer videregående skole ligger 19 minutter unna. For de yngste barna finnes det flere barnehager, inkludert Steinkjer studentbarnehage og Steinkjersannan barnehage, begge kun 4 minutters gange fra eiendommen.

Nabolaget byr på flotte turmuligheter med nærhet til skog og mark, og et lavt støynivå som gir en behagelig atmosfære. Sport og fritidsaktiviteter er også lett tilgjengelig, med en løpebane og treningssenter innen kort avstand. Alt i alt er dette et trygt, landlig og samtidig bynært område som gir en ideell kombinasjon av natur og urban bekvemmelighet.

Adkomst

Det vil bli skiltet med visningsskilt ved fellesvisninger.

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehager

Steinkjer studentbarnehage - 4 min gange

Steinkjersannan barnehage - 4 min gange

Poppellunden barnehage Stiftelse - 10 min gange

Skoler

Steinkjer skole (1-7 kl.) - 6 min gange

Lø skole (1-7 kl.) - 21 min gange

Steinkjer Montessoriskole (1-10 kl.) - 6 min kjøring

Steinkjer ungdomsskole (8-10 kl.) - 19 min gange

Sport og trening

Løpebane - 3 min gange

Friidrett

Steinkjer skole ballfelt 2 - 6 min gange

Ballspill

Motus Treningssenter - 3 min gange
3T-Steinkjer - 6 min gange

Se vedlagt nabolagsprofil for mer informasjon.

Bygningssakkyndig

Tommy Berg v/Norconsult

Type tekst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Eldre militærkaserne som ble ombygd til leiligheter i 2006.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Bygningen har brann- og lydklassifisert entrédør, malt balkongdør i tre og skyvebalkongdør i malt tre.

Det er etablert en terrasse i impregneret trevirke.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG2:

Utvendig

Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

Det registreres at omrammingsbord stedvis går helt ned på beslag. Dette øker risikoen for fuktopptrekk og påfølgende fukt/råteskader.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Det bør gjøres tiltak for å hindre fuktopptrekk i omrammingsbord.

Dører

Bygningen har brann- og lydklassifisert entrédør, malt balkongdør i tre og skyvebalkongdør i malt tre.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

Heve/skyvedør er noe utett.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Eier opplyste om at dette er en avklart reklamasjonssak, og at døren blir byttet i løpet

av høsten 2025.

Dokumentasjon på dette er ikke forevist. Saken går gjennom styret i borettslaget.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er etablert en terrasse i impregneret trevirke.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Tettesjikt er ikke synlig da det er etablert terrassebord på oversiden og det er også igjenkledd fra terrassens underside.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.

På bakgrunn i tekkingens alder kan skader plutselig oppstå, men det er vanskelig å si noe om når det kan skje.

Innvendig

Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Bad

Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres mindre glipper i mykfuger i dusjsone.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Mykfuger i dusjsone må utbedres eller skiftes.

Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 32 mm fra dør. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 32 mm. Det meste av dette er lokalt fall i dusjsonen.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det registreres svakt fall (mindre enn 1/100) mot sluk utenfor dusjsonen, og det er

etablert en skinne på gulvet mot dusjsone. Det er boret et lite hull i skinnen som vann kan komme inn gjennom, men skinnen vil i stor grad likevel hindre eventuelt lekkasjevann i å nå sluk.

Konsekvens/tiltak

- Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.
- Andre tiltak:
- Det må foretas utbedring av fallforhold.
- Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet. Tiltak i forbindelse med gulvskinne må gjøres så eventuelt lekkasjevann lettere kan nå sluk.

Sluk, membran og tettesjikt

Det er nyere stålsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Det er ikke etablert tettesjikt på minst 25 mm opp fra gulv på rørføring som går gjennom gulvet. Dette kan øke risikoen for at eventuelt lekkasjevann kan trenge inn i konstruksjonen og forårsake skader.

Konsekvens/tiltak

- Konsekvensen er at det kan oppstå fuktskader i konstruksjonen bak overflatematerialet. Vann kan trenge inn gjennom utette rørgjennomføringer og forårsake fuktskader ved fukttilførsel gjennom enten bruksvann eller lekkasjevann.
 - Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
 - Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
 - Det må foretas utbedring for å unngå fuktskader i konstruksjonen.
- Løsning ifm tetting rundt rørgjennomføring i gulv bør utbedres.

Sanitærutstyr og innredning

Rommet har veggmontert toalett, servantskap med toppmontert servant, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Servant og blandebatteri er opplyst skiftet nylig.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene.

Konsekvens/tiltak

- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.
 - Andre tiltak:
 - Ved implementering av innebygget sisterner var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.
- Forholdet bør jevnlig kontrolleres for tidligst mulig å detektere eventuelle lekkasjer om det skulle oppstå.

Tekniske installasjoner

Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.

Bereder har produksjonsdato fra 2005.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
 - Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år
- Bereder er 20 år gammel etter produksjonsdato.
- Bereder mangler fast eltilkobling.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.
 - Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
- Fast eltilkobling bør etableres. Det er ikke registrert behov for tiltak ut over det.

Forhold som har fått TG3:

Ingen.

Lovlighet

Boligbygg med flere boenheter

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

Informasjon er hentet fra Tilstandsrapport utført av Norconsult v/Tommy Berg, datert 25.09.2025. For nærmere informasjon om hver enkelt bygningsdel henvises til nevnte Tilstandsrapport.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Svar Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse:

Skiftet servant og armatur. Kun kobling til herværende avløp og inntaksrør i servantskapet. Ingen jobb utover dette

Ds med kjøkkenarmatur.

Pkt. 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Svar: Ja

Beskrivelse:

Zaptec i carport

Pkt. 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

Svar: Ja

Beskrivelse:

Planlagt nybygg m park foran lengre inn på Steinkjersannan , ila de nærmeste år (diagonalt bakenforliggende tomt.) Ingen påmeldte pr dd.

Innhold

2. etasje:

Gang, bad, teknisk rom, 2 soverom, stue/kjøkken.

To boder i kjeller.

Standard

Innvendig er det gulv av parkett og belegg. Veggene har strie.

Himling av malt betong.

Det registreres noen bruksmerker, spesielt på parketten, men med tanke på alder er dette ikke noe som anses som ut over det normale.

Etasjeskiller er av betongdekke.

Det registreres mindre retningsavvik, men ikke noe som påvirker tilstandsgraden.

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Innvendig har boligen malte glatte dører.

Dørene har normal bruksslitasje med tanke på alder.

Bad

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.

Veggene har fliser. Taket er malt. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Fall mot sluk er målt til 32 mm fra dør. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 32 mm. Det meste av dette er lokalt fall i dusjsonen. Det er nyere stålsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Rommet har veggmontert toalett, servantskap med toppmontert servant, dusjvegger/ hjørne og opplegg for vaskemaskin. Servant og blandebatteri er opplyst skiftet nylig. Det er balansert ventilasjon.

Kjøkken

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er

komfyrvakt. Ingen av de øvrige hvitevarene er integrerte.

Benkeplate, vask og blandebatteri er nylig skiftet. Opplyst av eier. Det er avtrekk via balansert anlegg.

Informasjon er hentet fra Tilstandsrapport utført av Norconsult v/Tommy Berg, datert 25.09.2025. For nærmere informasjon om hver enkelt bygningsdel henvises til nevnte Tilstandsrapport.

Innbo og løsøre

Se også beskrivelser under punktet om standard. Løsøre/tilbehør som gardinstenger/ oppheng, frittstående hvitevarer samt dekodere og modem følger i utgangspunktet ikke med i handelen. Dekodere og modem kan være borettslagets eiendom og skal da følge med. Det gis ingen garantier i forhold til medfølgende løsøre/tilbehør.

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Parkering

Selger disponerer egen carport.

Borettslaget Innherred Steinkjer tilbyr parkering i form av carport. Det finnes også felles parkeringsplasser bak bygningen som er tilgjengelige for beboerne og deres gjester.

Beboere med bil kan merke en parkeringsplass med sitt bilnummer, men de som har plass i carport kan ikke ha en annen merket parkeringsplass. Det er totalt 24 parkeringsplasser, og ingen leilighet kan ha mer enn én merket parkeringsplass fast.

Ledige plasser uten bilnummer kan benyttes av beboere med flere biler eller arbeidsbiler, samt som gjesteparkering. Hvis det oppstår mangel på parkeringsplasser, vil styret vurdere bruken av parkeringsplassen på nytt.

Parkeringen er begrenset til registrerte personbiler som får plass innenfor et normalt parkeringsområde, og kan ikke brukes til fast parkering av tilhengere, båter, campingvogner osv.

Forsikringsselskap

If Skadeforsikring Nuf

Polisenummer

SP0001394373

Diverse

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Elektrisk og varmepumpe.

Dersom det er rom i boligen som ikke har vegg-/Fastmonterte ovner, så følger det heller ikke med ovner i handelen for disse.

Energikarakter

C

Energifarge

Rød

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Borettslaget/Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 1 490 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi primær

Kr 610 197

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 2 440 788

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

- Totalbeløp felleskostnader: 9 139 kr i måneden
- Kabel-TV: 609 kr i måneden
- Renter på fellesgjeld: 4 722 kr i måneden
- Felleskostnader - fordelt pr enhet: 2 627 kr i måneden
- Fellesutgifter fordelt pr. areal: 1 181 kr i måneden
- Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 9 139

Felleskostnader etter avdragsfri periode

Ut i fra dagens lånebetingelser vil neste avdrag som forfaller til betaling 07.01.2028 utgjøre ca kr 2 215,00 per måned for denne boligen

Andel Fellesgjeld

Kr 968 685

Andel fellesgjeld år

2025

Fellesgjeld pr. dato

22.09.2025

Andel fellesformue

Kr 97 890

Andel fellesformue dato

31.12.2024

Borettslaget

Borettslagsnavn

Innherred Steinkjer Borettslaget

Organisasjonsnummer

989930567

Andelsnummer

16

Om borettslaget

Borettslaget Innherred Steinkjer ligger i Steinkjer kommune og består av 17 andeler. Selskapet har organisasjonsnummer 989930567. Forretningsfører er Boligbyggelaget Midt AL. Selskapets hjemmeside er bomidt.no.

Vedtatte saker:

- Generalforsamlingen overlot til styret å bestemme hvem som skal være delegat fra borettslaget.

Pågående saker:

- Avsetning til fremtidig vedlikehold er på kr. 70 000,-.
- Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

- Dersom det blir for få parkeringsplasser, tar styret bruken av parkeringsplassen opp til ny vurdering.

Lånebetingelser fellesgjeld

Selskapets totale lån og vilkår:

Långiver: DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 22.09.2025: 5.60% pa.

Antall terminer til innfrielse: 89

Saldo per 22.09.2025: kr 15 300 000

Andel av saldo: kr 968 686

Første termin: 07.01.2019. Neste avdrag: 07.01.2028 (siste termin 07.10.2047)

Flytende rente

IN-Ordning: Nei

Ut i fra dagens lånebetingelser vil neste avdrag som forfaller til betaling 07.01.2028 utgjøre ca kr 2 215,00 per måned for denne boligen.

Sikringsordning fellesgjeld

Hvis borettslaget lider tap som følge av at en andelseier ikke betaler sine felleskostnader, kan et eventuelt tap medføre at de andre andelseierne må betale høyere felleskostnader. For å sikre seg mot eventuelle tap har borettslaget tegnet avtale om sikringsordning som dekker tap av felleskostnader. Tilbyder av sikringsordningen er Boligbyggelagens Finansieringsforetak AS

Varighet av avtalen / oppsigelsesvilkår:

Borettslag kan si opp avtalen med 6 mnd skriftlig varsel. Etter borettslagslovens bestemmelser skal vedtak om oppsigelse av sikringen gjøres av borettslagets generalforsamling. Sikringsselskapet kan til enhver tid si opp en avtale med sikringstaker dersom sikrede ikke oppfyller de krav som er lagt til grunn ved første gangs sikring. Mer info om sikringsordningen: <http://klarefinans.no/tjenester>

Forkjøpsrett

Andelseiere i borettslaget og medlemmer av boligbyggelaget har forkjøpsrett.

Avklaring av forkjøpsrett skjer i etterkant av salget. Andelseiere i borettslaget og medlemmer av boligbyggelaget har 20 dagers frist til å melde sin forkjøpsrett etter at borettslaget har mottatt melding om salget fra meglerforetaket.

For benyttelse av forkjøpsrett tilkommer et gebyr på kr. 6.500

Styregodkjennelse

Andelseier(e) kan kun eie en andel i borettslaget. Kun fysiske personer kan eie andelen. Kjøper skal godkjennes av borettslagets styre for at ervervet skal bli gyldig. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av borettslaget som ny andelseier. Risikoen for å bli godkjent som ny andelseier

påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny andelseier, har kjøper dog ikke rett til å ta eiendommen i bruk, jf. borettslagslovens § 4-5 (2). Kjøper kan gå til søksmål mot borettslaget dersom kjøper mener manglende godkjennelse ikke er saklig begrunnet.

Dersom borettslaget er tilknyttet et boligbyggelag, er det ofte et krav fra boligbyggelagets side at kjøper må melde seg inn i boligbyggelaget før kjøper kan bli godkjent som ny andelseier i det aktuelle borettslaget. Det gjøres oppmerksom på at det vil kunne påløpe et innmeldingsgebyr til boligbyggelaget, og de fleste boligbyggelagene krever at innmeldingsavgiften skal være innbetalt før godkjenningen blir gitt. Innmeldingsgebyret faktureres kjøper direkte. Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

Husdyrhold er forbudt. Styret kan samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Forpliktelser

- (1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, 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 slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.
- (3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o.l.
- (4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.
- (5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.
- (6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.
- (8) Borettslaget Innherred anser innglassede verandaer som en del av andelseiers

boenhet og ikke en del av bygningen til borettslaget. Det medfører vedlikeholdsplikt av innglassede verandaer for de andelseiere som har det. Vedlikehold og skadeutbedring av innglasset balkong skal i sin helhet bekostes av den som eier leiligheten.

Dugnad

12. Hver oppgang blir enige om renhold av trapper og ganger

Forretningsfører

Forretningsfører

Boligbyggelaget Midt

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 192, bruksnummer 639 i Steinkjer kommune. Andelsnr. 16 i Innherred Steinkjer Borettslaget med orgnr. 989930567

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

5006/192/639:

02.12.2004 - Dokumentnr: 6034 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra: Knr:5006 Gnr:192 Bnr:70

06.07.2005 - Dokumentnr: 3288 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet: Knr:5006 Gnr:192 Bnr:650

01.01.2018 - Dokumentnr: 76073 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1702 Gnr:192 Bnr:639

01.01.2020 - Dokumentnr: 225692 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:5004 Gnr:192 Bnr:639

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt midlertidig brukstillatelse for (definer hvilke bygning eller bygningsdel det gjelder) datert 28.06.2006. Det er i den midlertidige brukstillatelse anmerket følgende forhold: Utomhusarbeid må ferdigstilles.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

28.06.2006.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er offentlig tilknyttet vei, vann og avløp. Det er private stikkledninger/stikkveger frem til offentlig tilkobling som driftes av borettslaget. Innvendig røropplegg driftes av andelseier.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål. Gjeldende plan med bestemmelser er reguleringsplan for Sannan. Det gjøres oppmerksom på utbygging av boligblokk på nabotomt.

Adgang til utleie

Med godkjenning fra styret er utleie tillatt for inntil 3 år, dersom andelseier selv eller person nevnt i Borettslagsloven § 5-6 (1) nr. 3 har bebodd eiendommen i minst ett av de to siste årene.

Legalpant

Borettslaget har legalpant i andelen for opptil 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Pantet dekker borettslagets krav på felleskostnader samt andre krav borettslaget måtte få mot andelseieren. Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Kommentar bo- og driveplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Kjøper vil ikke ha tilgang til eiendommen i perioden mellom budaksept og overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før

konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

1 490 000 (Prisantydning)

Omkostninger

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

7 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

1 350 (Omkostninger totalt)

9 250 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

12 050 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

1 491 350 (Totalpris. inkl. omkostninger)

1 499 250 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
1 502 050 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 1 350

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse,

avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglere vederlag

Det er avtalt fastpris kr. 40.000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

1 250 Digital annonsering
1 875 Gebyr for betalingsutsettelse
6 500 Kommunale opplysninger
17 900 Markedspakke
5 900 Oppgjørshonorar
5 000 Søk eiendomsregister og elektronisk signering
15 000 Tilretteleggingsgebyr
2 500 Visninger per stk.
5 500 Eierskiftegebyr
545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet
3 420 Utlegg fotograf
5 520 Utlegg opplysninger forretningsfører avg pliktig
290 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter (avg. fritt) pr stk

Totalt kr: 90 925

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr 25.000,- for utført arbeid.

Ansvarlig megler

Tomas Høin
Eiendomsmegler
tomas.hoin@aktiv.no
Tlf: 481 45 822

Ansvarlig megler bistår av

Hallvard Riseth Fjone
Eiendomsmeglerfullmektig
hallvard.riseth.fjone@aktiv.no
Tlf: 902 39 113

Oppdragstaker

Boli Eiendomsmegling AS, organisasjonsnummer 993609145
Torggata 2, 7713 Steinkjer

Salgsoppgavedato

03.10.2025

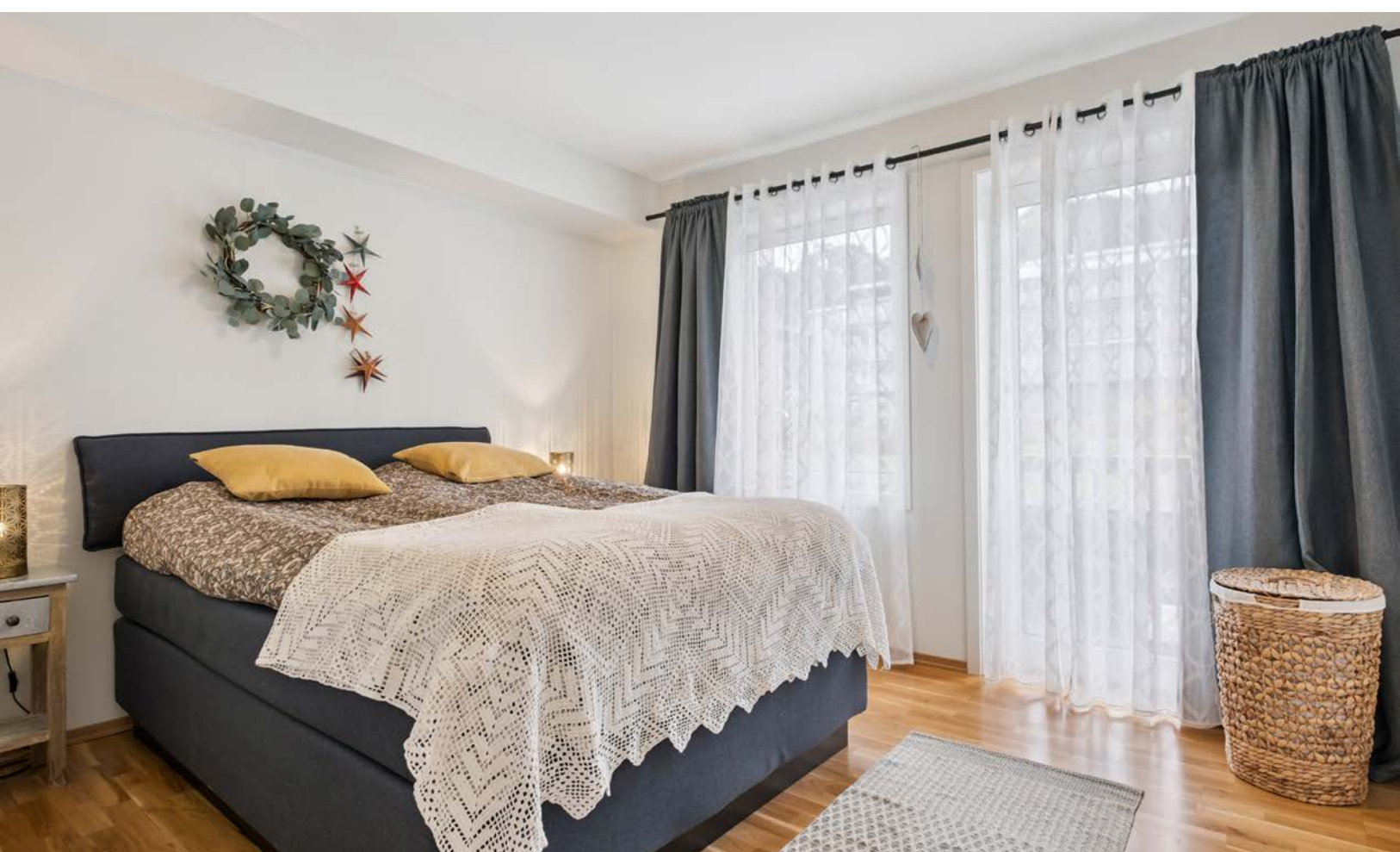




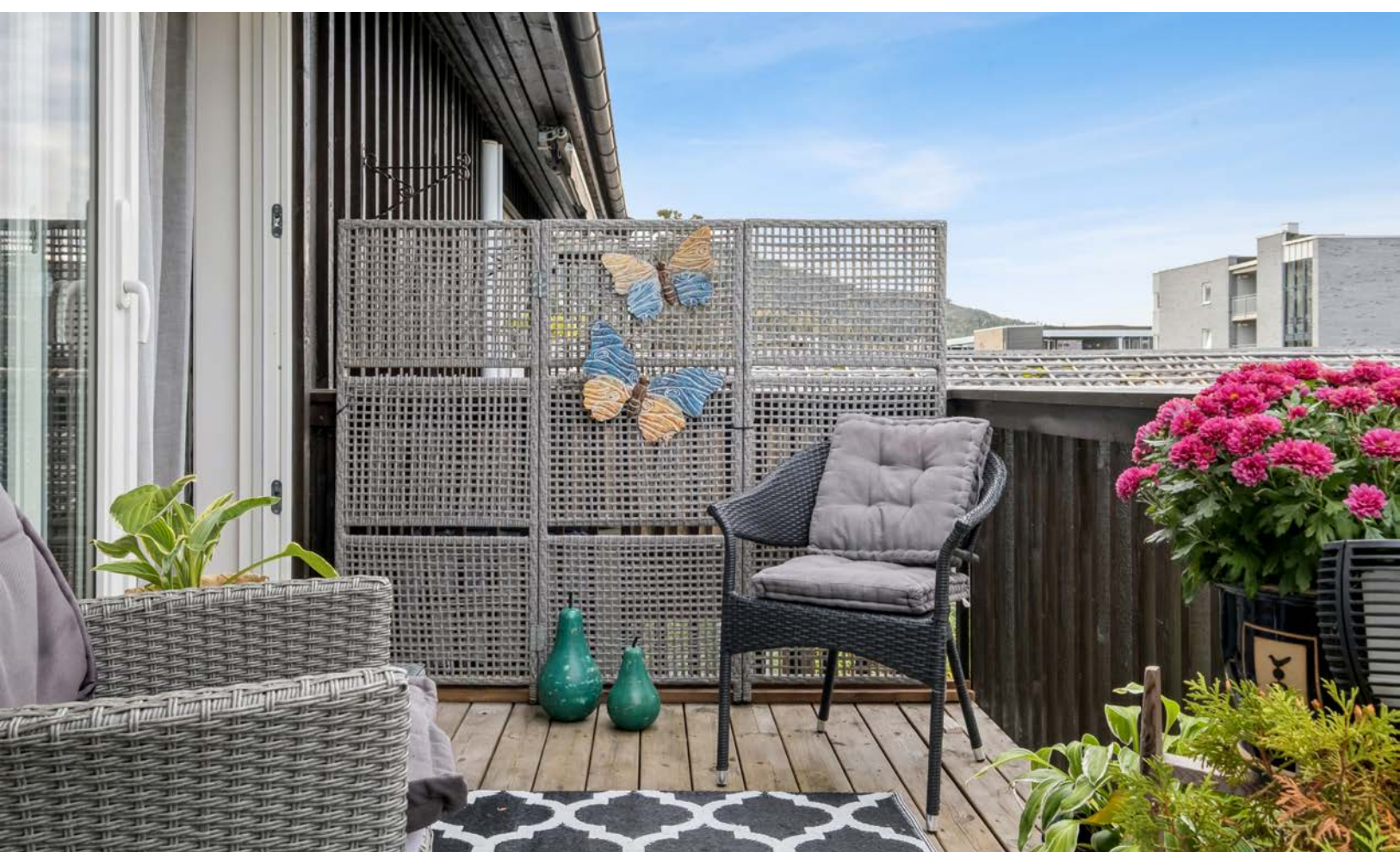








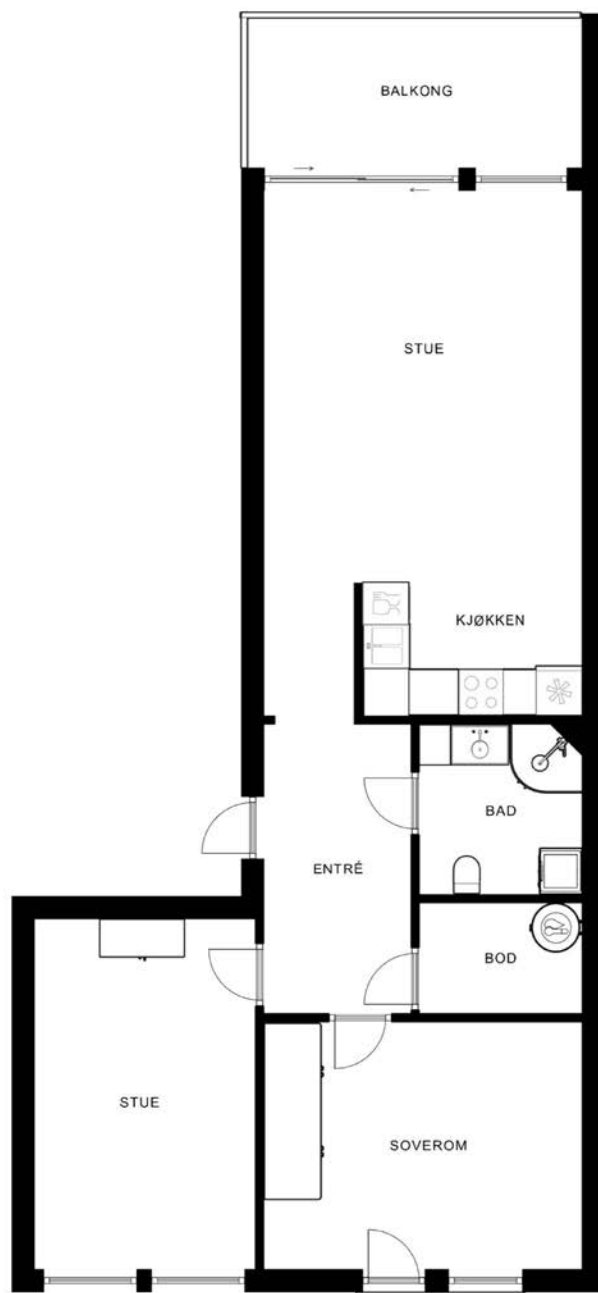








Plantegning



Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

EFXIT

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

Et trygt valg

Har du funnet drømmeboligen?

Vi hjelper deg med både råd og finansiering, slik at du har alt på plass for en trygg og god bolighandel

Steinkjer:



Ida Vassmo

Avdelingsbanksjef Steinkjer

Tlf: 908 34 663

E-post: iva@grong-sparebank.no



Terje Bjærum Eriksen

Autorisert finansiell rådgiver

Tlf: 990 24 144

E-post: ter@grong-sparebank.no



Ellen Marie Tørring

Autorisert finansiell rådgiver

Tlf: 980 80 183

E-post: emt@grong-sparebank.no



Ingrid Einang

Autorisert finansiell rådgiver

Tlf: 916 24 816

E-post: iei@grong-sparebank.no



Ingunn Merethe Solli

Autorisert finansiell rådgiver

Tlf: 908 20 484

E-post: lga@grong-sparebank.no



Lena Westrum Eidsmo

Autorisert finansiell rådgiver

Tlf: 466 38 585

E-post: lew@grong-sparebank.no



Verdens **beste** lokalbank - for **deg** - der **du** er!

Vedlegg

Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter
 Steinkjersannan 7 D, 7713 STEINKJER
 STEINKJER kommune
 gnr. 192, bnr. 639
 Andelsnummer 16

Sum areal alle bygg: BRA: 86 m² BRA-i: 68 m²



Befaringsdato: 25.09.2025

Rapportdato: 29.09.2025

Oppdragsnr.: 21983-1133

Referansenummer: GD2826

Autorisert foretak: Norconsult Norge AS

Sertifisert Takstingeniør: Tommy Berg

Vår ref: Tommy Berg



Norconsult 

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

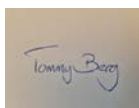
Norconsult Norge AS

Takstmiljøet i Norconsult består i dag av ca. 20 takstmenn fordelt på flere kontorer i Norge, hvor kompetansen er utviklet gjennom mange års erfaring. Taksering er definert som eget fag med fagnettverk, og det fokuseres på utvikling av kvalitet og kapasitet.

Vi har sertifikater innen følgende områder: Boligtaksering, næringstaksering, landbrukstaksering og skadetaksering.

Norconsult er Norges største og en av de ledende tverrfaglige rådgiverbedriftene i Norden med virksomhet som spenner over fire verdensdeler. Våre tjenester er rettet mot samfunnsplanlegging, prosjektering og arkitektur. Norconsult er engasjert i prosjekter innen bygg og eiendom, samferdsel, energi, industri, vann og avløp, olje og gass, miljø, plan, arkitektur, sikkerhet og IT. Norconsultkonsernet har 6200 medarbeidere fordelt på mer enn 130 kontorer i Norge og internasjonalt. Hovedkontoret ligger i Sandvika utenfor Oslo. Selskapet er et børsnotert selskap, hvor de ansatte har en stor eierandel.

Rapportansvarlig



Tommy Berg

Uavhengig Takstingeniør

tommy.berg@norconsult.com

413 01 188



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Eldre militærkaserne som ble ombygd til leiligheter i 2006.
Se rapportens enkeltpunkter for detaljer.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2006

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Bygningen har brann- og lydklassifisert entrédør, malt balkongdør i tre og skyvebalkongdør i malt tre.
Det er etablert en terrasse i impregnert trevirke.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett og belegg. Veggene har strie.
Himling av malt betong.
Det registreres noen bruksmerker, spesielt på parketten, men med tanke på alder er dette ikke noe som anses som ut over det normale.
Etasjeskiller er av betongdekke.
Det registreres mindre retningsavvik, men ikke noe som påvirker tildtandsgraden.
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Innvendig har boligen malte glatte dører.
Dørene har normal bruksslitasje med tanke på alder.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 32 mm fra dør. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 32 mm. Det meste av dette er lokalt fall i dusjsonen.
Det er nyere stålsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Rommet har veggmontert toalett, servantskap med toppmontert servant, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Servant og blandebatteri er opplyst skiftet nylig.
Det er balansert ventilasjon.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Teknisk rom/bod.
Det opplyses om at dette ikke er mot dusjsone da denne ikke er tilgjengelig da den grenser mot kjøkkeninnredning og annen boenhet.
Det er i tillegg foretatt fuktsøk med kapasitiv fuktmåler i og rundt våtsoner på badet.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er komfyrvakt. Ingen av de øvrige hvitevarene er integrerte.
Benkeplate, vask og blandebatteri er nylig skiftet. Opplyst av eier.
Det er avtrekk via balansert anlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) og enkelte rørstrekk i kobber. Rør i rør er besikket i rørskap.
Det er avløpsrør av plast og støpejern.
Boligen har balansert ventilasjon.

Motor på ventilasjonsanlegget er nylig skiftet. Opplyst av eier.
Det er etablert en luft til luft varmepumpe.
Varmepumpen ble etablert i januar 2024 - opplyst av eier.
Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.
Bereder har produksjonsdato fra 2005.
Det er på boligen foretatt en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.
Sikringsskap med automatsikringer plassert på teknisk rom.
Skjult/åpen installasjon.
Boligen har brannslukningsapparat, og røykvarslere montert.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

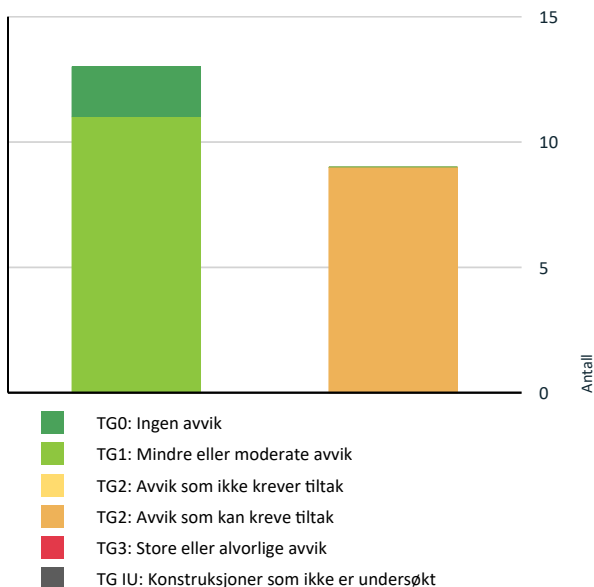
[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Takstingeniøren er ikke ansvarlig for manglende opplysninger, feil/mangler som ikke kunne oppdages etter å ha undersøkt eiendommen som beskrevet ovenfor.

Det er forutsatt at alle opplysninger lagt til grunn i denne rapporten er korrekte, og at all opparbeidelse og bebyggelse på eiendommen er omsøkt og godkjent av bygningsmyndighetene. Videre at eventuelle pålegg fra offentlige myndigheter er oppfylt, og at der ikke foreligger heftelser, servitutter eller lignende som kan påvirke eiendommens verdi.

Rapporten er utarbeidet på grunnlag av opplysninger gitt av eier/fullmektig, samt registrerte forhold på befaring.

Befaringen ble utført med de begrensninger som følger av at boligen var møblert.

Måleinstrument benyttet på besiktigelse: Protimeter MMS2. Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.

Teknisk utstyr slik som varmepumper, hvitevarer o.l. er ikke funksjonstestet.

Selv om det er et eget punkt i rapporten om "Aksje/andelsobj." så er det ikke hentet inn informasjon om dette i rapporten.

Det bemerkes at tilstandsrapporten kun gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

Det registreres at omrammingsbord stedvis går helt ned på beslag. Dette øker risikoen for fuktopptrekk og påfølgende fukt/råteskader.



Utvendig > Dører

[Gå til side](#)

Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

Heve/skyvedør er noe utett.



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.

Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Tettesjikt er ikke synlig da det er etablert terrassebord på oversiden og det er også igjenkledd fra terrassens underside.

Sammendrag av boligens tilstand



Innvendig > Radon

[Gå til side](#)

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.



Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

[Gå til side](#)

Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Bereder er 20 år gammel etter produksjonsdato.

Bereder mangler fast eltilkobling.



Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det registreres mindre glipper i mykfuger i dusjsone.



Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv

[Gå til side](#)

Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det registreres svakt fall (mindre enn 1/100) mot sluk utenfor dusjsonen, og det er etablert en skinne på gulvet mot dusjsone. Det er boret et lite hull i skinnen som vann kan komme inn gjennom, men skinnen vil i stor grad likevel hindre eventuelt lekkasjevann i å nå sluk.



Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)

Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Det er ikke etablert tettesjikt på minst 25 mm opp fra gulv på rørføring som går gjennom gulvet. Dette kan øke risikoen for at eventuelt lekkasjevann kan trenge inn i konstruksjonen og forårsake skader.



Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning

[Gå til side](#)

Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
2006

Kommentar

Selve bygget er opprinnelig en gammel militærkaserne men det ble ombygd til leiligheter i 2006.

Anvendelse

Boligformål

Standard

Normal standard.

Vedlikehold

Jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2025	Modernisering	Skiftet servant og armatur på badet. Utført som egeninnsats/dugnad. Opplyst i egenerklæringen. Skiftet benkeplate, vask, blandebatteri, etablerte lys over under overskap og etablerte laminatplater mellom benkeplate og overskap - alt på kjøkken. Nye stikkontakter, ny varmepumpe og elbillader. Skiftet motor på ventilasjonsanlegget. Alt utført i løpet av 2024 og i starten på 2025. Arbeidet er utført av Aircomfort Trøndelag og Elman AS. Opplyst i egenerklæringen og på befaringen.
2024	Modernisering	Skiftet motor på avtrekksvifte. Nye stikkontakter, pleid lyssystem over benk, ny varmepumpe og elbillader. Arbeid utført av Aircomfort Trøndelag og Elman. Alt opplyst i egenerklæringen.

UTVENDIG

Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

Det registreres at omrammingsbord stedvis går helt ned på beslag. Dette øker risikoen for fuktopptrekk og påfølgende fukt/råteskader.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Det bør gjøres tiltak for å hindre fuktopptrekk i omrammingsbord.

Dører

Bygningen har brann- og lydklassifisert entrédør, malt balkongdør i tre og skyvebalkongdør i malt tre.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

Heve/skyvedør er noe utett.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Eier opplyste om at dette er en avklart reklamasjonssak, og at døren blir byttet i løpet av høsten 2025. Dokumentasjon på dette er ikke forevist. Saken går gjennom styret i borettslaget.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er etablert en terrasse i impregnert trevirke.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Tettesjikt er ikke synlig da det er etablert terrassebord på oversiden og det er også igjenkledd fra terrassens underside.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.

På bakgrunn i tekkingens alder kan skader plutselig oppstå, men det er vanskelig å si noe om når det kan skje.

INNENDIG

TG 1 Overflater

Innendig er det gulv av parkett og belegg. Veggene har strie. Himling av malt betong.

Det registreres noen bruksmerker, spesielt på parketten, men med tanke på alder er dette ikke noe som anses som ut over det normale.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.

Det registreres mindre retningsavvik, men ikke noe som påvirker tildandsgraden.

TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 1 Innvendige dører

Innendig har boligen malte glatte dører.

Dørene har normal bruksslitasje med tanke på alder.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Tilstandsrapport

Veggene har fliser. Taket er malt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres mindre glipper i mykfuger i dusjsone.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Mykfuger i dusjsone må utbedres eller skiftes.

2. ETASJE > BAD

Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 32 mm fra dør. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 32 mm. Det meste av dette er lokalt fall i dusjsonen.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det registreres svakt fall (mindre enn 1/100) mot sluk utenfor dusjsonen, og det er etablert en skinne på gulvet mot dusjsone. Det er boret et lite hull i skinnen som vann kan komme inn gjennom, men skinnen vil i stor grad likevel hindre eventuelt lekkasjevann i å nå sluk.

Konsekvens/tiltak

- Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.
 - Andre tiltak:
 - Det må foretas utbedring av fallforhold.
 - Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.
- Tiltak i forbindelse med gulvskinne må gjøres så eventuelt lekkasjevann lettere kan nå sluk.

2. ETASJE > BAD

Sluk, membran og tettesjikt

Det er nyere stålsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Det er ikke etablert tettesjikt på minst 25 mm opp fra gulv på rørføring som går gjennom gulvet. Dette kan øke risikoen for at eventuelt lekkasjevann kan trenge inn i konstruksjonen og forårsake skader.

Konsekvens/tiltak

- Konsekvensen er at det kan oppstå fuktskader i konstruksjonen bak overflatematerialet. Vann kan trenge inn gjennom utette rørgjennomføringer og forårsake fuktskader ved fukttilførsel gjennom enten bruksvann eller lekkasjevann.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det må foretas utbedring for å unngå fuktskader i konstruksjonen.

Løsning ifm tetting rundt rørgjennomføring i gulv bør utbedres.

Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD

Sanitærutstyr og innredning

Rommet har veggmontert toalett, servantskap med toppmontert servant, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin. Servant og blandebatteri er opplyst skiftet nylig.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

Konsekvens/tiltak

- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

- Andre tiltak:

- Ved implementering av innebygget sisterner var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

Forholdet bør jevnlig kontrolleres for tidligst mulig å detektere eventuelle lekkasjer om det skulle oppstå.

2. ETASJE > BAD

Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

2. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Teknisk rom/bod.

Det opplyses om at dette ikke er mot dusjsone da denne ikke er tilgjengelig da den grenser mot kjøkkeninnredning og annen boenhet.

Det er i tillegg foretatt fuktsøk med kapasitiv fuktmåler i og rundt våtsoner på badet.

Tilstandsrapport



KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er komfyrvakt. Ingen av de øvrige hvitevarene er integrerte. Benkeplate, vask og blande batteri er nylig skiftet. Opplyst av eier.

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er avtrekk via balansert anlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) og enkelte rørstrekk i kobber. Rør i rør er besikket i rørskap.

TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast og støpejern.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon.
Motor på ventilasjonsanlegget er nylig skiftet. Opplyst av eier.

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Tilstandsrapport

Det er etablert en luft til luft varmepumpe.
Varmepumpen ble etablert i januar 2024 - opplyst av eier.

Årstall: 2024

Kilde: Egenerklæring

Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.
Bereder har produksjonsdato fra 2005.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Bereder er 20 år gammel etter produksjonsdato.
Bereder mangler fast eltilkobling.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.
- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Fast eltilkobling bør etableres. Det er ikke registrert behov for tiltak ut over det.

Elektrisk anlegg

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

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

Det er på boligen foretatt en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet. Sikringsskap med automatsikringer plassert på teknisk rom. Skjult/åpen installasjon.

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

Ja

Spørsmål til eier

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Det er foretatt noe arbeider etter byggeår. Samsvarserklæringer foreligger.

Inntak og sikringsskap

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

Nei

Generell kommentar

Det ble foretatt en elkontroll i 2024. Avvik er utbedret. Det er foretatt noe mindre arbeider på anlegget etter dette, og samsvarserklæringer foreligger. Da det nylig er gjennomført en elkontroll anses det ikke som nødvendig å gjennomføre en ny kontroll allerede nå.

Tilstandsrapport

Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Boligen har brannslukningsapparat, og røykvarslere montert.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

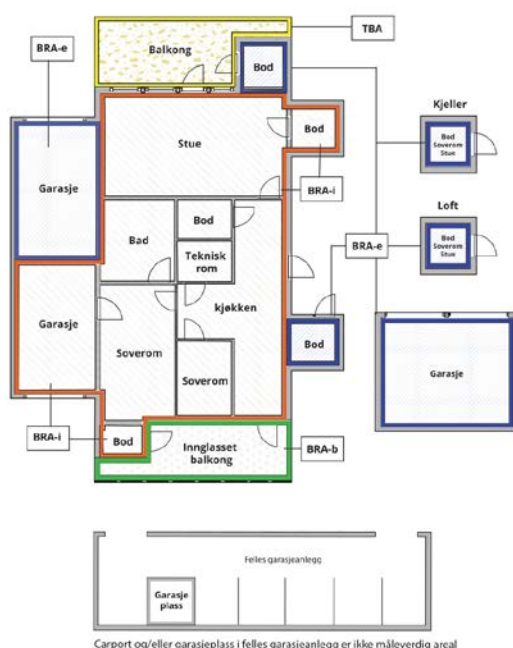
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2. Etasje	68	18		86	7
SUM	68	18			7
SUM BRA	86				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. Etasje	Gang, bad, teknisk rom, soverom, soverom 2, stue/kjøkken	Kjellerbod, kjellerbod 2	

Kommentar

Leiligheten har to kjellerboder, en stor og en liten, som er medregnet i BRA-e arealet i ny arealstandard, men de er ikke tatt med i den gamle arealstandard.

Det er også en biloppstillingsplass i felles carport tilhørende leiligheten. Denne er ikke arealmålt.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Tegningene stemmer med dagens bruk.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Kommentar: Se rapportens punkt om "Tilbygg/modernisering".

☒ Ja ☐ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	64	4

Kommentar

Boligbygg med flere boenheter

Leiligheten har to kjellerboder, en stor og en liten, som er medregnet i BRA-e arealet i ny arealstandard, men de er ikke tatt med i den gamle arealstandard.

Det er også en biloppstillingsplass i felles carport tilhørende leiligheten. Denne er ikke arealmålt.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
25.9.2025	Tommy Berg	Takstingeniør
	Anne Elisabeth Aasegg	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5006 STEINKJER	192	639		0	3193.4 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Steinkjersannan 7 D

Hjemmelshaver

Innherred Steinkjer Borettslaget

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/INNHERRED STEINKJER BORETTSLAGET	989930567			Aasegg Anne Elisabeth

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

16

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger på Steinkjersannan, ca 300 m sør for Steinkjer sentrum. Det er gangavstand til barnehage, skoler, idrettsanlegg og alle sentrumsfunksjoner.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til sentrumsformål, dvs. bolig, forretning og kontor.

Om tomten

Tomten er i all hovedsak formflat og opparbeidet med asfalt, plen og busker.

Tinglyste/andre forhold

Se grunnboken.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
19 789 000	2006

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	23.09.2025		Gjennomgått		Nei
Ordregrunnlag			Ikke gjennomgått		Nei
Energirapport	25.09.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	29.09.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

- For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Bygverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/GD2826>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Steinkjer	
Oppdragsnr.	
1708250259	

Selger 1 navn
Anne Elisabeth Aasegg

Gateadresse	
Steinkjersannan 7D	

Poststed	Postnr
STEINKJER	7713

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

2023

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

2

Antall måneder

02

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 1708250259

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Skiftet servant og armatur. Kun kobling til herværende avløp og inntaksrør i servantskapet. Ingen jobb utover dette
Ds med kjøkkenarmatur

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☒ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

*Skiftet motor på avtrekksvifte pr 12.24 . *Nye stikkontakter *Pleid lyssystem over benk *varmepumpe , Elman pr 1.24*Zaptec elbillader 8.24 Samsvarserklæring el.anlegg foreligger. QR kode i sikringsskap , via Elman St kjer Kvitteringer.

Arbeid utført av

Aircomfort Trøndelag/ Elman

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☒ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

5 årskontroll av el. anlegget i borettslaget v Elvis elektro i -24 Godkjent i alle boenheter.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Zaptec i carport

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Planlagt nybygg m park foran lengre inn på Steinkjersannan , ila de nærmeste år (diagonalt bakenforliggende tomt.) Ingen påmeldte pr dd.

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

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1708250259

Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1708250259

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Anne Elisabeth Aasegg	4104bd75088f82f72c4fac 70cb7f3232281a94f9	23.09.2025 13:40:37 UTC	Signer authenticated by One time code

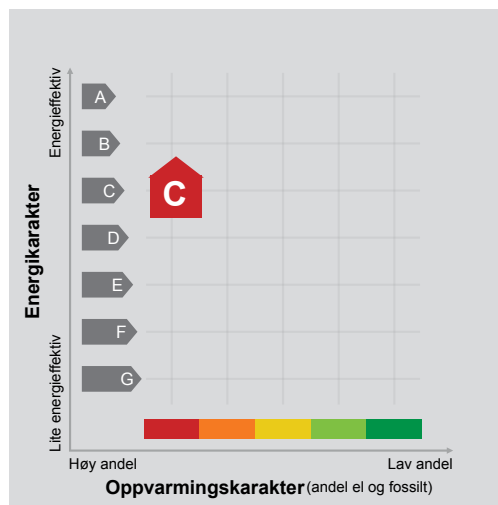
Document reference: 1708250259

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://doc.ingroupe.com/developer>

ENERGIATTEST



Adresse	Steinkjersannan 7D
Postnummer	7713
Sted	STEINKJER
Kommunenavn	Steinkjer
Gårdsnummer	192
Bruksnummer	639
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	18324652
Bruksenhetsnummer	H0201
Merkenummer	Energiattest-2025-173006
Dato	25.09.2025



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

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

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

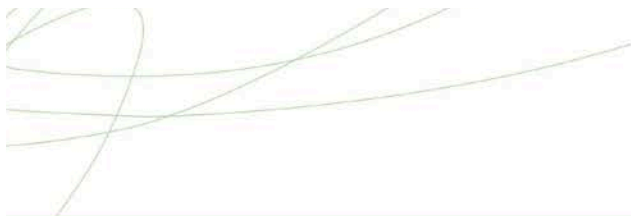
Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper,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

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

Målt energibruk 7 143 kWh pr. år

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

7 143 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm ³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Skifte til sparepærer på utebelysning
- Velg hvitevarer med lavt forbruk

- Bruk varmtvann fornuftig
- Montere urbryter på motorvarmer

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

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





Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori: Boligblokker
Bygningstype: Leilighet
Byggeår 2006
Bygningsmateriale: Tre
BRA: 68
Ant. etg. med oppv. BRA: 1
Detaljert vegger: Nei
Detaljert vindu: Nei

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Varmpumpe
Ventilasjon Balansert ventilasjon





Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for 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

(<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>). Klikk på tittel Energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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.

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

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





Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak utendørs

Tiltak 1: 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 2: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 3: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 4: 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.

Brukertiltak

Tiltak 5: 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 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: 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 8: 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 9: 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 10: 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 11: 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 12: 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 13: 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 14: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 15: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 17: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

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

Tiltak 18: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

Nabolagsprofil

Steinkjersannan 7D - Nabolaget Tranabakken/Sannan - vurdert av 24 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Statens hus øst Linje 455, 630, 640	3 min 0.3 km
Steinkjer stasjon Linje F7, R70	7 min 0.6 km
Namsos lufthavn	1 t 10 min
Trondheim Værnes	1 t 21 min

Skoler

Steinkjer skole (1-7 kl.) 342 elever, 21 klasser	6 min 0.5 km
Lø skole (1-7 kl.) 160 elever, 9 klasser	21 min 1.7 km
Steinkjer Montessoriskole (1-10 kl.) 113 elever, 9 klasser	6 min 2.5 km
Steinkjer ungdomsskole (8-10 kl.) 499 elever, 37 klasser	19 min 1.6 km
Steinkjer vgs 750 elever, 44 klasser	19 min 1.6 km
Mære landbruksskole 165 elever	12 min 12.1 km

Ladepunkt for el-bil

Steinkjersannan 6	3 min
Circle K Steinkjer	5 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 95/100



Kvalitet på skolene

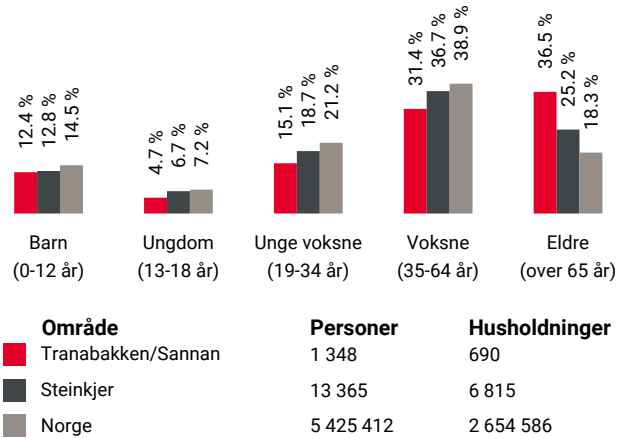
Veldig bra 90/100



Naboskapet

Godt vennskap 77/100

Aldersfordeling



Barnehager

Steinkjer studentbarnehage (1-5 år) 16 barn	4 min 0.3 km
Steinkjersannan barnehage (1-5 år) 82 barn	4 min 0.3 km
Poppellunden barnehage Stiftelse (1-5 år) 53 barn	10 min 0.9 km

Dagligvare

Kiwi Sannan	4 min
Rema 1000 Sørsia Post i butikk, PostNord	9 min 0.8 km



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

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Gående



3. Sykkel



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 97/100



Støynivået

Lite støynivå 92/100



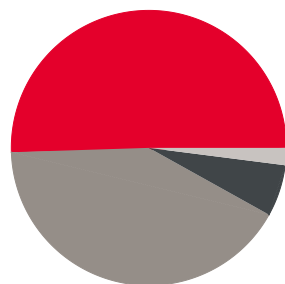
Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 92/100

Sport

⚽ Løpebane	3 min	🚶
⚽ Friidrett	0.3 km	
⚽ Steinkjer skole ballfelt 2	6 min	🚶
⚽ Ballspill	0.5 km	
🏊 Motus Treningssenter	3 min	🚶
🏊 3T-Steinkjer	6 min	🚶

Boligmasse



50% enebolig
6% rekkehus
41% blokk
2% annet

«Trygt, landlig og samtidig bynært!»

Sitat fra en lokalkjent

“

Varer/Tjenester



AMFI Steinkjer

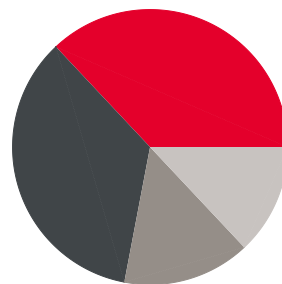
9 min 🚶



Vitusapotek Elgen

9 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



37% i barnehagealder
35% 6-12 år
15% 13-15 år
13% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



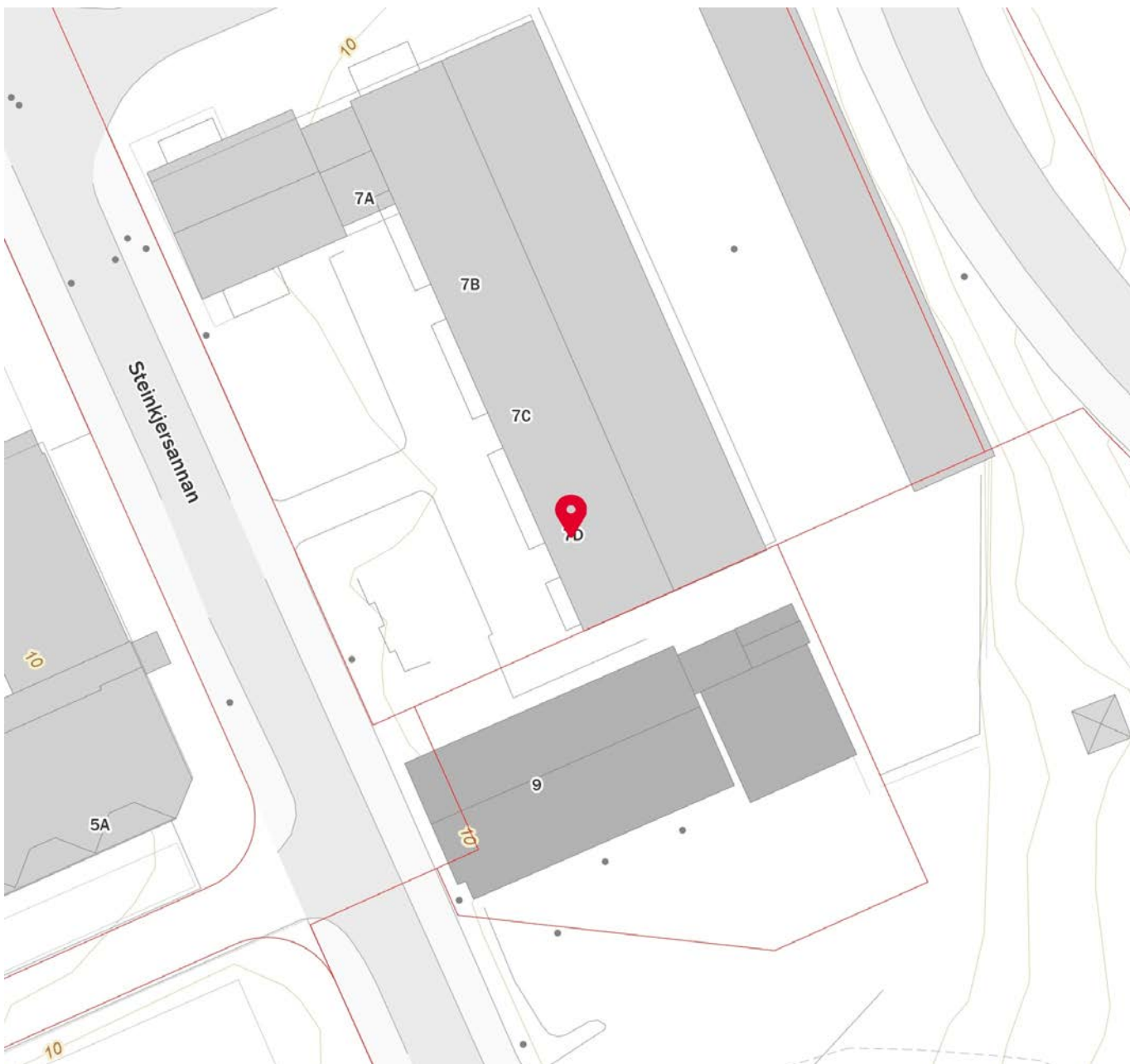
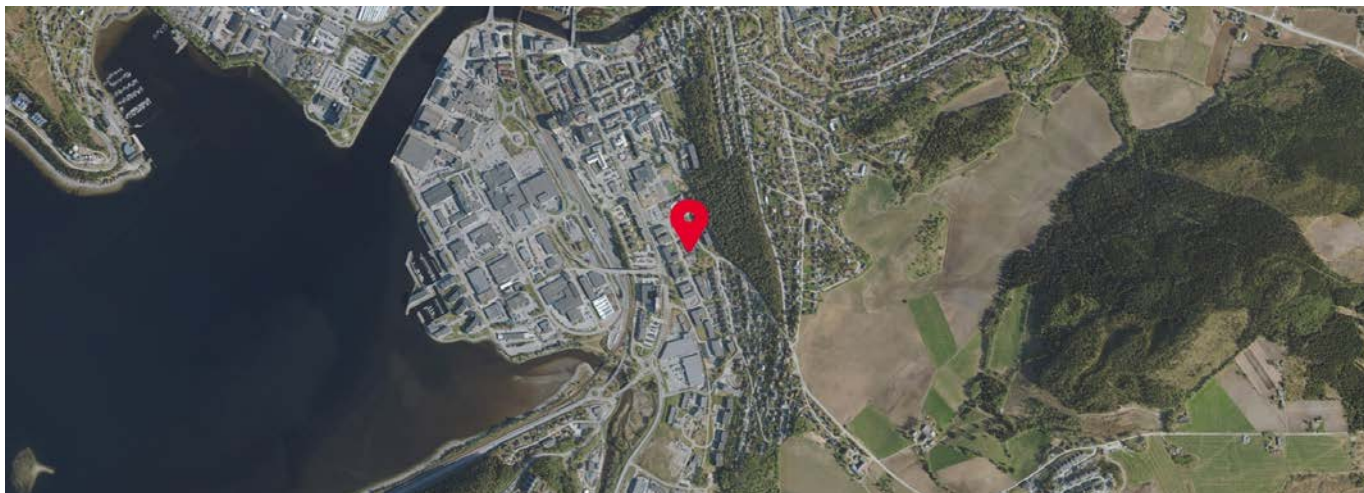
0%

46%

Tranabakken/Sannan
Steinkjer
Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	38%	33%
Ikke gift	42%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	10%	4%



Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot Bomidt

Dato utført: 22.09.25 Side 1 av 2

Borettslaget Innherred Steinkjer	Vår ref.: 44/16	Fødselsdato eier:
STEINKJERSANNAN 7 D	Type: Borettslag	
7713 STEINKJER	Eiere: Anne Elisabeth Aasegg	
Organisasjonsnr: 989 930 567	Andelsnr: 16	

1: Felleskostnader**Tot. innev. måned:** 9 139

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Kabel-TV	609
	Renter på fellesgjeld	4 722
	Felleskostnader - fordelt pr enhet	2 627
	Fellesutgifter fordelt pr. areal	1 181

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	968 685	Gjeld siste årsoppg.:	968 685
Klient ajourf. lån:	15 300 000	Klient gj. s. årsoppg.:	15 299 999

Spesifikasjon av lån:

Lånummer: 12135802695, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 22.09.2025: 5.6% pa.

Antall terminer til innfrielse: 89

Saldo per 22.09.2025: 15 300 000

Andel av saldo: 968 686

Første termin: 07.01.2019Neste avdrag: 07.01.2028 (siste termin 07.10.2047)

Ut i fra dagens lånebetingelser vil neste avdrag som forfaller til betaling 07.01.2028 utgjøre ca kr 2 215,00 per måned for denne boligen**4: Særskilte opplysninger**

Klausuler:

Styreleder: Grete Brønstad

Adresse: Steinkjersannan 7 D

Postnr/-sted: 7713 STEINKJER

Telefon: Mob.: +4748022655

E-post: borettslaget.innherred@gmail.com

Webside: bomidt.no

Boliginfoen fra Forretningsfører baserer seg på inngitte opplysninger og er prisgitt at boligselskapet har oversendt all relevant informasjon. Det anbefales i alle tilfeller at megler selv sjekker med boligselskapet/styret om det foreligger planer, disponeringer eller avvik som påvirker andelens økonomi.

2TV 3881

5: Restanse felleskostnader pr. 22.09.2025

Utestående saldo:	9 139		
Felleskostnader:	9 139	Restanse:	9 139
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

6: Ligning - 2024

Annen formue:	97 890	Gjeld:	968 685	Andre inntekter:	688
		Utgifter:	57 698		

7: Pålydende

Pålydende:	5 000	Opprinnelig innskudd:	
Andelsnr:	16	Partialobligasjonsnr:	16

8: Bygning/eiendom

Byggeår: 2006
Gårds/bruksnr: 192/639
Bygningstype: Blokk
Feste/eiet tomt: Eiet

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot Bomidt

Dato utført: 22.09.25 Side 2 av 2

Borettslaget Innherred Steinkjer	Vår ref.: 44/16	Fødselsdato eier:
STEINKJERSANNAN 7 D	Type: Borettslag	
7713 STEINKJER	Eiere: Anne Elisabeth Aasegg	
Organisasjonsnr: 989 930 567		

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring Nuf	Polisenr:	SP0001394373
--------------	------------------------	-----------	--------------

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	16.05.2006	Første innflytting:	16.05.2006	SSBnr:	H0201
Etasje:	2	Oppvarmingstype:	Strøm		
Heis:	Nei				
Parkeringstype:	Carport ()				
Systemlås:	Nei	Antall rom:	3		
Husdyrhold:	Nei	Oppr. antall rom:			
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Leil. 202, 204, 206, 20	P-rom	65
Ansiennitetsregler:	1 - Borettslag - 1. innflyttingsdato				
	2 - Felles forkjøpsrett				
	2 - Andel BBL				

Fasiliteter:

Forretningsfører avregner felleskostnader ved restansesjekk

Innkalling til ordinær generalforsamling

INNKALLING

De innkalles herved til ordinær generalforsamling for 2024 for Borettslaget Innherred Steinkjer. Generalforsamling avholdes i "Kakebua", **tirsdag 29.04.2025 , klokken 18:00.**

1. KONSTITUERING

1.1 Registrering av fremmøtte, stemmeberettigede og fullmakter

Antall fremmøtte, stemmeberettigede og fullmakter. Kun en stemme pr andel

1.2 Valg av møteleder

1.3 Valg av referent

1.4 Valg av representant til å underskrive protokoll med møteleder

1.5 Godkjenning av innkalling og dagsorden

Forslag til vedtak: Møtet erklæres lovlig innkalt og satt

2. ÅRSREGNSKAP OG REVISORS BERETNING

Forslag til vedtak: Årsregnskapet ble enstemmig vedtatt og revisors beretning tas til etterretning

3. GODTGJØRELSE TIL TILLITSVALGTE

Godtgjørelse til styremedlemmer for perioden fra forrige generalforsamling frem til i dag

Fjorårets honorar var kr 80.000,- som styret fordelte selv.

Forslag til vedtak:

4. VALG AV TILLITSVALGTE

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder : Grete Brønstad - til 2025

Styremedlem : Anne Berit Pedersen - til 2025

Styremedlem : Olof Andreas Stjernstrøm - til 2026

Varamedlem : Geir Olav Colbjørnsen - til 2025

4.1 Valg av styreleder

4.2 Valg av styremedlem

4.3 Valg av varamedlem

4.4 Valg av delegat til boligbyggelagets generalforsamling

Borettslaget Innherred Steinkjer er tilknyttet Boligbyggelaget Midt og kan sende delegat til boligbyggelagets generalforsamling

5. INNKOMNE SAKER (Ingen innkomne saker)

Disponible midler

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
A. Disponible midler IB	1 320 485	1 313 111
B. Endringer disponible midler		
Årets resultat	28 735	-26 355
Tilbakeføring avskrivninger	29 485	33 729
B. Årets endring disponible midler	58 221	7 374
C. Disponible midler UB	1 378 706	1 320 485
Omløpsmidler	1 676 575	1 599 869
- Kortsiktig gjeld	297 870	279 384
C. Disponible midler	1 378 706	1 320 485

Resultat 2024 Borettslaget Innherred Steinkjer 989930567

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader		684 732	684 806	684 803	765 406
Renter		918 000	688 500	918 000	895 050
TV/Internett		118 524	118 524	118 584	124 200
Målingsbaserte inntekter		1 585	2 978	3 000	3 000
Andre driftsinntekter		500	500	0	0
Sum inntekter		1 723 341	1 495 308	1 724 387	1 787 656
Driftskostnader					
Lønnskostnader / styrehonorar	1	91 291	91 280	96 280	96 280
Revisjonshonorar		6 971	6 649	7 200	7 200
Forretningsførerhonorar		58 281	58 277	63 748	65 700
Andre forvaltningstjenester		2 425	2 425	3 000	3 000
Andre fremmede tjenester		41 659	13 021	17 750	15 000
Vedlikehold	2	110 057	105 097	170 000	170 000
Renhold, fellesareal		0	75	0	0
Verktøy, driftsmatriell, inventar		6 099	11 050	4 500	4 500
TV/Internett		124 128	118 584	118 584	124 200
Forsikring	3	50 373	46 975	49 645	54 982
Energi og strøm		29 655	21 276	25 000	28 000
Kontorrekvisita, trykksaker		0	5 226	2 500	2 000
Porto		1 104	743	1 000	1 000
Kontingenter		6 282	6 298	6 290	6 290
Kommunale avgifter	4	225 986	235 810	226 265	248 000
Andre driftsutgifter	5	3 810	3 618	7 500	6 500
Bomiljø		6 719	6 245	10 000	10 000
Avskrivninger	7	29 485	33 729	0	16 754
Sum driftskostnader		794 326	766 376	809 262	859 406
Driftsresultat		929 016	728 931	915 125	928 250
Finansinntekt og -kostnad					
Renteinntekter		11 186	5 215	5 000	5 000
Rentekostnad		911 466	760 501	918 000	895 050
Resultat av finansinntekt og -kostnad		-900 280	-755 286	-913 000	-890 050
Resultat som overføres fri egenkapital		28 735	-26 355	2 125	38 200

Balanse 2024 Borettslaget Innherred Steinkjer 989930567

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	6, 13	250 000	250 000
Bygninger	6, 13	20 240 056	20 240 056
Andre driftsmidler	7	25 131	54 616
Sum anleggsmidler		20 515 186	20 544 671
Omløpsmidler			
Aksjer			
Fordringer			
Husleierestanser	8	0	7 615
Andre kortsiktige fordringer	9	54 454	51 713
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på bankkonti		1 622 121	1 540 541
Sum omløpsmidler		1 676 575	1 599 869
SUM EIENDELER		22 191 761	22 144 540

Balanse 2024 Borettslaget Innherred Steinkjer 989930567

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital		85 000	85 000
Fond/ avsetninger	10	70 000	70 000
Opptjent egenkapital		1 215 156	1 215 156
Årets resultat		28 735	0
Sum egenkapital		1 398 892	1 370 156
Gjeld			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig pantegjeld	11	15 300 000	15 300 000
Borettsinnskudd	12	5 195 000	5 195 000
Sum langsiktig gjeld	13	20 495 000	20 495 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		84 170	70 780
Annen kortsiktig gjeld		213 699	208 604
Sum kortsiktig gjeld		297 870	279 384
SUM GJELD		20 792 870	20 774 384
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		22 191 761	22 144 540

31.12.2024

Boligbyggelaget Midt

Sted: _____, dato: _____

Grete Brønstad
Leder

Olof Andreas Stjernstrøm
Styremedlem

Anne Berit Pedersen
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Regnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven, forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag, samt god regnskapsskikk for små foretak.

I den inngående balansen oppføres samtlige eiendeler og gjeld fra oversikt over eiendeler og gjeld fra foregående regnskapsår. Forskjell mellom eiendeler og gjeld føres opp som egenkapital, hvor andelskapital føres opp som innskutt egenkapital. Resterende del av egenkapitalen føres opp som opptjent egenkapital. Egenkapital spesifiseres på innskutt og opptjent egenkapital, uavhengig av om egenkapitalen er positiv eller negativ.

Disponible midler er de økonomiske midlene som man har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponibl midlene kan bl.a benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

Borettslag med vedtak om ulike fondsavsetninger i budsjett, vil så lenge resultatet gir muligheter til avsetning, ha vedtatt avsetning klassifisert som fond under egenkapital og midlene er inkludert i disponible midler.

Borettslag som har individuell nedbetaling på lån (IN) benytter gjeldsmetoden.

Borettslagets årsregnskap er avlagt under forutsetning av fortsatt drift.

Note 1 - Lønnskostnader/honorar

	2024	2023
Lønn til ansatte	8	0
Feriepenger beregnet	1	0
Godtgjørelse til styre- og bedriftsforsamling	80 000	80 000
Arbeidsgiveravgift	11 281	11 280
Sum	91 291	91 280

Det har ikke vært faste ansatte i selskapet i løpet av året. Borettslaget er ikke pliktig å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

Note 2 - Vedlikehold

	2024	2023
Sommer- og vinterkostnader	5 000	7 875
Reparasjon og vedlikehold bygninger	0	1 038
Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	16 030	10 177
Reparasjon og vedlikehold uteområde	0	1 250
Reparasjon og vedlikehold annet/Vaktmester	77 606	73 174
Løpende drifts- og serviceavtaler	11 422	11 582
Sum	110 057	105 097

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

Note 3 - Forsikring

	2024	2023
Forsikringspremie	47 791	44 737
Premie sikringsfond felleskostnader	2 582	2 238
Sum	50 373	46 975

Note 4 - Kommunale avgifter

	2024	2023
Renovasjon, vann, avløp o.l.	129 566	130 845
Eiendomsskatt	96 420	104 965
Sum	225 986	235 810

Note 5 - Andre driftsutgifter

	2024	2023
Bank og kortgebyrer	3 811	3 618
Sum	3 811	3 618

Note 6 - Bygninger

Ikke avskrivbare.

	Bygninger	Tomter
Anskaffelseskost pr.01.01 :	20 240 056	250 000
Årets tilgang :	0	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	20 240 056	250 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	20 240 056	250 000
Anskaffelsesår :	2006	2006
Antatt levetid i år :		

Eiendommen er oppført med anskaffelsesverdi med tillegg for evt. påkostninger. Bygningene er ikke avskrevet, man har i stedet vurdert om tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jfr. note om vedlikehold/vedlikeholdsavsetning.
Tomten er kjøpt i 2006 for kr. 250 000,- Tomten er oppført med anskaffelsesverdi.

Note 7 - Andre anleggsmidler

Større varige investeringer aktiveres og avskrives over antatt levetid.

	Utvivelse av innkjøring	Ei-billading
Anskaffelseskost pr.01.01 :	167 537	84 875
Årets tilgang :	0	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	167 537	84 875
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	142 406	84 875
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	25 131	0
Årets avskrivninger :	16 754	12 731
Anskaffelsesår :	2016	2019
Antatt levetid i år :	10	5

Note 8 - Husleierestanser og tapsavsetninger

	2024	2023
Restanser felleskostnader	0	7 615
Sum	0	7 615

Andre fordringer/ husleierestanser er vurdert til pålydende og anses som sikre fordringer.

Note 9 - Andre fordringer

	2024	2023
Forskuddsbetalt	54 454	51 713
Sum	54 454	51 713

Note 10 - Avsetning til forpliktelser/ vedlikeholdsfond

Av dette er kr. 70 000,- avsetning til fremtidig vedlikehold

Note 11 - Pantegjeld

Kreditor:	DNB Bank ASA
Formål:	Refinansiering av borettslagets fellesgjeld i Grong Sparebank
Lånenummer:	12135802695
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2017
Rentesats:	5.85 %
Betingelser:	Pt.
Beregnet innfridd:	07.10.2047
Opprinnelig lånebeløp:	15 300 000
Lånesaldo 01.01:	15 300 000
Avdrag i perioden:	0
Lånesaldo 31.12:	15 300 000
Saldo 5 år frem i tid:	14 441 401

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld for enheter	1	1 623 203	1 623 203
	4	968 686	3 874 744
	4	926 797	3 707 188
	4	780 185	3 120 740
	4	743 532	2 974 128
Forventet månedlig økning av fellesutgifter ved første avdrag	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Forv. økning
Lån 12135802695 har første avdrag 07.01.2028 med kr 101 951	1	1 623 203	3 605
	4	968 686	2 152
	4	926 797	2 059
	4	780 185	1 733
	4	743 532	1 651

Det er ikke inngått avtaler om individuell nedbetaling.

Note 12 - Borettsinnskudd

	2024	2023
Borettsinnskudd	5 195 000	5 195 000
Sum	5 195 000	5 195 000

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

Note 13 - Pantstillelser

Av lagets bokførte gjeld er kr. 20 495 000,- sikret ved pant. Eiendommen som er stilt som sikkerhet hadde pr. 31.12 en bokført verdi på kr. 20 490 055,-

Resultat og balanse med noter for Borettslaget Innherred Steinkjer.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Borettslaget Innherred Steinkjer

Styreleder	Grete Brønstad (sign.)	03.03.2025
Styremedlem	Olof Andreas Stjernstrøm (sign.)	03.03.2025
Styremedlem	Anne Berit Pedersen (sign.)	03.03.2025

Til generalforsamlingen i Borettslaget Innherred Steinkjer

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Borettslaget Innherred Steinkjer som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjon

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvike borettslaget eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

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.

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

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

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

Steinkjer, 11.februar 2025
ERNST & YOUNG AS



Tore Eggen
statsautorisert revisor

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Borettslaget Innherred Steinkjer tirsdag 29.04.2025 kl. 18:00 - "Kakebua".

1. KONSTITUERING

1.1 Registrering av fremmøtte, stemmeberettigede og fullmakter

Antall fremmøtte, stemmeberettigede og fullmakter. Kun en stemme pr andel

Vedtak:

Det var 11 fremmøtte. 10 stemmeberettigede,

1.2 Valg av møteleder

Vedtak:

Olof Andreas Stjernström ble valgt som møteleder

1.3 Valg av referent

Vedtak:

Grete Brønstad ble valgt som referent.

1.4 Valg av representant til å underskrive protokoll med møteleder

Vedtak:

Anne E Aasegg ble valgt som representant til å underskrive protokollen sammen med møteleder

1.5 Godkjennelse av innkalling og dagsorden

Vedtak:

Møtet erklæres lovlig innkalt og satt.

2. ÅRSREGNSKAP OG REVISORS BERETNING

Vedtak:

Årsregnskapet ble enstemmig vedtatt og revisors beretning tas til etterretning

3. GODTGJØRELSE TIL TILLITSVALGTE

Godtgjørelse til styremedlemmer for perioden fra forrige generalforsamling frem til i dag

Fjorårets honorar var kr 80.000,- som styret fordelte selv.

Vedtak:

Styrets godtgjørelse ble satt til kr 80000 som styret skal fordele selv.

4. VALG AV TILLITSVALGTE

4.1 Valg av styreleder

Vedtak:

Grete Brønstad ble valgt som styreleder for to år.

4.2 Valg av styremedlem

Vedtak:

Anne Berit Pedersen ble valgt som styremedlem for to år.

4.3 Valg av varamedlem

Vedtak:

Geir Olav Colbjørnsen ble valgt som varamedlem for ett år

4.4 Valg av delegat til boligbyggelagets generalforsamling

Borettslaget Innherred Steinkjer er tilknyttet Boligbyggelaget Midt og kan sende delegat til boligbyggelagets generalforsamling

Vedtak:

Generalforsamlingen overlot til styret å bestemme hvem som skal være delegat fra borettslaget.

5. INNKOMNE SAKER (Ingen innkomne saker)

Vedtak:

Ingen innkomne saker

Protokoll for Borettslaget Innherred Steinkjer

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Olof Andreas Stjernstrøm (sign.)	30.04.2025
Sekretær	Grete Brønstad (sign.)	29.04.2025
Protokollvitne	Anne Elisabeth Aasegg (sign.)	29.04.2025

Reviderte

Vedtekter

FOR BORETTSLAGET INNHERRERD STEINKJER ORG.NR. 989 930 567

tilknyttet Boligbyggetlaget Midt AL
sist endret på ordinær generalforsamling 25.05.20

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Innherred borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget ligger i Steinkjer kommune og har forretningskontor i Verdal kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet Boligbyggetlaget Midt AL som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 5000,-

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

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

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

2-2 Sameie i andel

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

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

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

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg utpeker boligbyggelaget hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

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

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider, ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte.

4. Boret og bruksoverlating

4-1 Boretten

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget 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) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

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

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

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

4-2 Bruksoverlating

- (1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.
- (2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:
 - andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene.
 - Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
 - andelseieren er en juridisk person
 - andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
 - et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
 - det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.Godkjenning kan bare nektes dersom brukeren forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.
Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.
- (3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året.
- (4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

- (1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, 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 slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.
- (3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o.l.
- (4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.
- (5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.
- (6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.
- (7) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.
- (8) Borettslaget Innherred anser innglassede verandaer som en del av andelseiers boenhet og ikke en del av bygningen til borettslaget. Det medfører vedlikeholdsplikt av innglassede verandaer for de andelseiere som har det. Vedlikehold og skadeutbedring av innglasset balkong skal i sin helhet bekostes av den som eier leiligheten.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

- (1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.
- (2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

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

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdslovens kapittel 13.

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomført.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av 1 styreleder og 2 andre styremedlemmer med 1-2 varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og sekretær er to år, de andre medlemmene er ett år. Alle kan gjenvelges.

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av eventuell årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Valg av delegater til boligbyggelagets generalforsamling
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møteledelse og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-6 Stemmerett og fullmakt

Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf borettslagslovens § 7-12:

- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39, jf lov om boligbyggelag av samme dato.

HUSORDENSREGLER

BORETTSLAGET INNHERRED

For å skape størst mulig trivsel i vårt borettslag er alle tjent med at vi tar hensyn til hverandre, at vi samarbeider og deltar i fellestiltakene.

Vi har både rettigheter og plikter. Vi har rett til å leve et privatliv som vi ønsker, samtidig som vi plikter til å respektere andres. Alle beboere oppfordres til å delta i felles oppgaver i den grad de har mulighet, for å bidra til trivsel i fellesskapet.

1. Vi må alle vise interesse for å gjøre vårt indre bomiljø så trygt og trivelig som mulig.
2. Barn og ungdom har rett til å leke på borettslagets område, men det må taes hensyn til blomster og busker, og til andre som benytter området.
3. Husdyrhold er forbudt.
4. Lyd fra musikkanlegg, selskapelighet og annet kan være sjenerende for naboene, særlig kvelds og nattestid. En god regel er å gi naboene beskjed før et selskap som kan forstyrre.
5. Grilling skal foregå på en slik måte at det ikke sjenerer naboen.
6. Banking og boring må unngåes mellom kl. 21.00 og 07.00.
7. Alle beboere plikter å følge de vedtak som er fattet av kommunale myndigheter vedrørende kildesortering av søppel.
8. Ytterdører skal alltid være låst.
9. På postkasser og ringetablåer skal det kun benyttes skilt i henhold til borettslagets standard til enhver tid.
10. Blomsterkassene på bygningene skal være ensartet i form og farge.
11. Det er anledning til å pynte utenfor leilighetene men ikke mer enn en meter fra døra.
12. Hver oppgang blir enige om renhold av trapper og ganger

Borettslaget Innherred
September 2006

Borettslagets vedtekter vedrørende parkering.

Bruk av parkeringsplassen til Borettslaget Innherred.

- Parkeringsplassene bak huset er felles eiendom for alle i Innherred Borettslaget, og må forvaltes rettferdig og til alles beste.
- Parkeringsplassen er til parkering for beboerne i Innherred Borettslag og deres gjester.
- Parkeringsplassen kan brukes til parkering av registrerte personbiler dvs. biler som får plass innenfor et normalt parkeringsområde.
- Beboere med bil kan merke en parkeringsplass med sitt bilnummer. Dersom noen andre i borettslaget har/får spesielle behov for en bestemt parkeringsplass, kan enhver bli nødt til å skifte til en annen plass. Dette avgjøres av styret.
- Parkeringsplassen kan ikke brukes til fast parkering av tilhengere, båter, campingvogner osv..
- De som har plass i carport kan ikke ha en annen merket parkeringsplass.
- Ettersom vi har 24 parkeringsplasser, kan ikke noen leilighet få merke og eller ha mer enn en parkeringsplass fast.
- De ledige plassene uten bilnummer benyttes av beboerne som har flere biler enn en, eller har arbeidsbiler og som gjesteparkering. De som har to biler, eller arbeidsbiler er ikke sikret å få samme plass for bil nummer to hver gang.
- Dersom det blir for få parkeringsplasser, tar styret bruken av parkeringsplassen opp til ny vurdering.

Styret 2008



Fasade mot nord



Fasade mot sør

30.08.05 Oda Vengstad

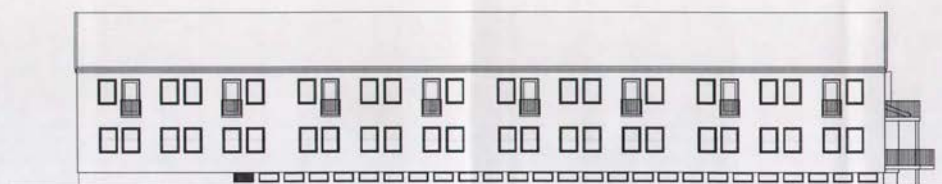
E-6

© DENNE TEGNING ELLER DELER AV DEN KAN IKKE BENYTTES ELLER KOPIERES UTEN TILLATELSE FRA LYGSTAD ARKITEKTER AS

REV.	DATE	REVISION	BYGGER

Lyngstad Arkitekter AS
Jakob Woldemarss gate 8
7713 Steinsjøen
Tlf 74134400 Fax 74134407

TEGNINGENOMRÅDE	NYE FASADER MOT NORD OG SØR	SKALA	1:200
PROSJEKT	SANNAN, KASERNE 0077 INNHERRED		
DATO	17.06.05	BYGGER	RL/NMS
PROSJEKTANT	2005-16	TEGNER	



Fasade mot øst



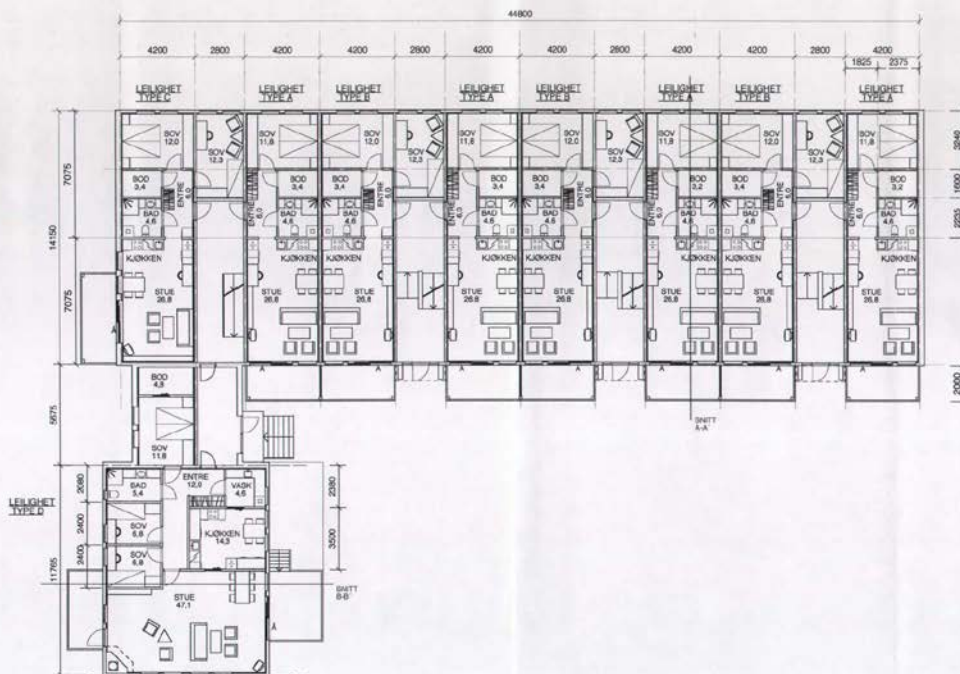
Fasade mot vest

30.08.05 *Odd Vengbo*

E-5

© DENNE TEGNING ELLER DELER AV DEN KAN IKKE BENYTTES ELLER KOPIERES UTEN TILLATELSE FRA LYNSTAD ARKITEKTER AS

REV	DATE	REVISION	BYG	Lyngstad Arkitekter AS	PROJEKT	DATE	BYG	PROJEKT NR	TITTEL NR	REV
				Jakko Weidemanns gate 8 7719 Steinkjer TE 74154400 Fax 74134407	NYE FASADER MOT ØST OG VEST	17.06.05	RL/NMS	2005-16		
					SANNAN, KASERNE 0077 INNHERRED					



30.08.05 Ove Lyngstad

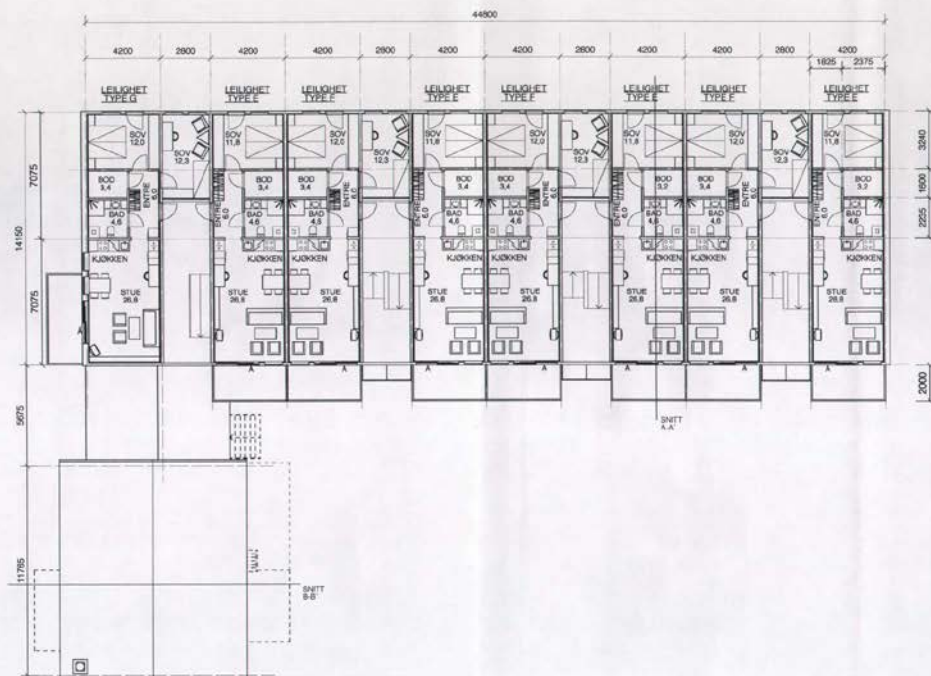
E-2

© DENNE TEGNING ELLER DELER AV DEN KAN IKKE BENYTTES ELLER KOPIERES UTEN TILLATELSE FRA LYNGSTAD ARKITEKTER AS

REV	DATE	REVISJON	NOT

Lyngstad Arkitekter AS
 Jakob Weidemanns gate 8
 7713 Steinkjer
 Tlf 74134400 Fax 74134407

TEGNINGSKILL	NY PLAN 1. ETASJE	MA	1:200
PROSJEKT	SANNAN, KASERNE 0077 INNHERRED		
DATO	17.06.05	PLAN	RLNMS
PROSJEKT NR	2005-16	TEGN. NR	

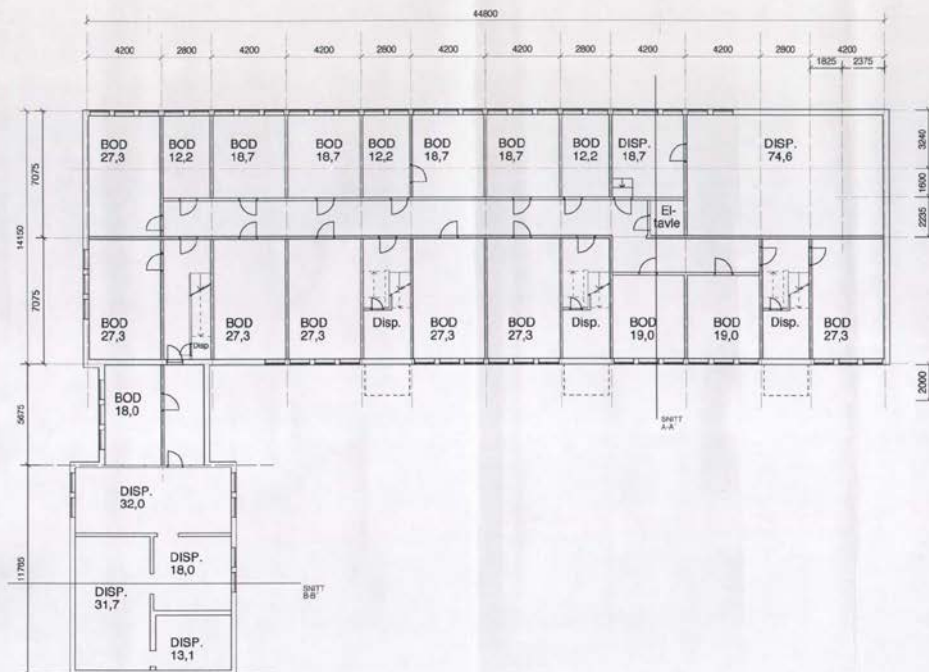


30.08.05 Odd Vengstad

E-3

© DENNE TEGNING ELLER DELER AV DEN KAN IKKE BENYTTES ELLER KOPIERES UTEN TILLATELSE FRA LYNSTAD ARKITEKTER AS

REV.	DATE	REVISOR	NOT	Lyngstad Arkitekter AS	PROJ. NR.	NY PLAN 2. ETASJE	SKALA
				Jakob Weidemanns gate 8 7713 Steinsjøen TR 74134400 Fax 74134407		SANNAN, KASERNE 0077 INNHERRED	1:200
					DATE	14.06.05	
					REV.	RL/NMS	
					PROJEKTOR	2005-16	
					TEK. NR.		
					REV.		



30.05.05 Oca Vengstad

E-1

© DENNE TEGNING ELLER DELER AV DEN KAN IKKE BENYTTES ELLER KOPIERES UTEN TILLATELSE FRA LYGSTAD ARKITEKTER AS

REV	DATE	REVISION	BOM

Lyngstad Arkitekter AS
 Jakob Weidemanns gate 8
 7713 Steinkjer
 TR 74134400 Fax 74134407

TITEL/PROJEKT NY PLAN KJELLER		SKALA 1:200	
PROJEKT SANNAN, KASERNE 0077 INNHERRED			
DATE 17.06.05	BYGG RL/NMS	PROJEKT/ÅR 2005-16	TEKNIK REV



Snitt A-A



Snitt B-B

30.08.05 Odd Vengstad

E-4

© DENNE TEGNING ELLER DELER AV DEN KAN IKKE BENYTTES ELLER KOPIERES UTEN TILLATELSE FRA LYGSTAD ARKITEKTER AS

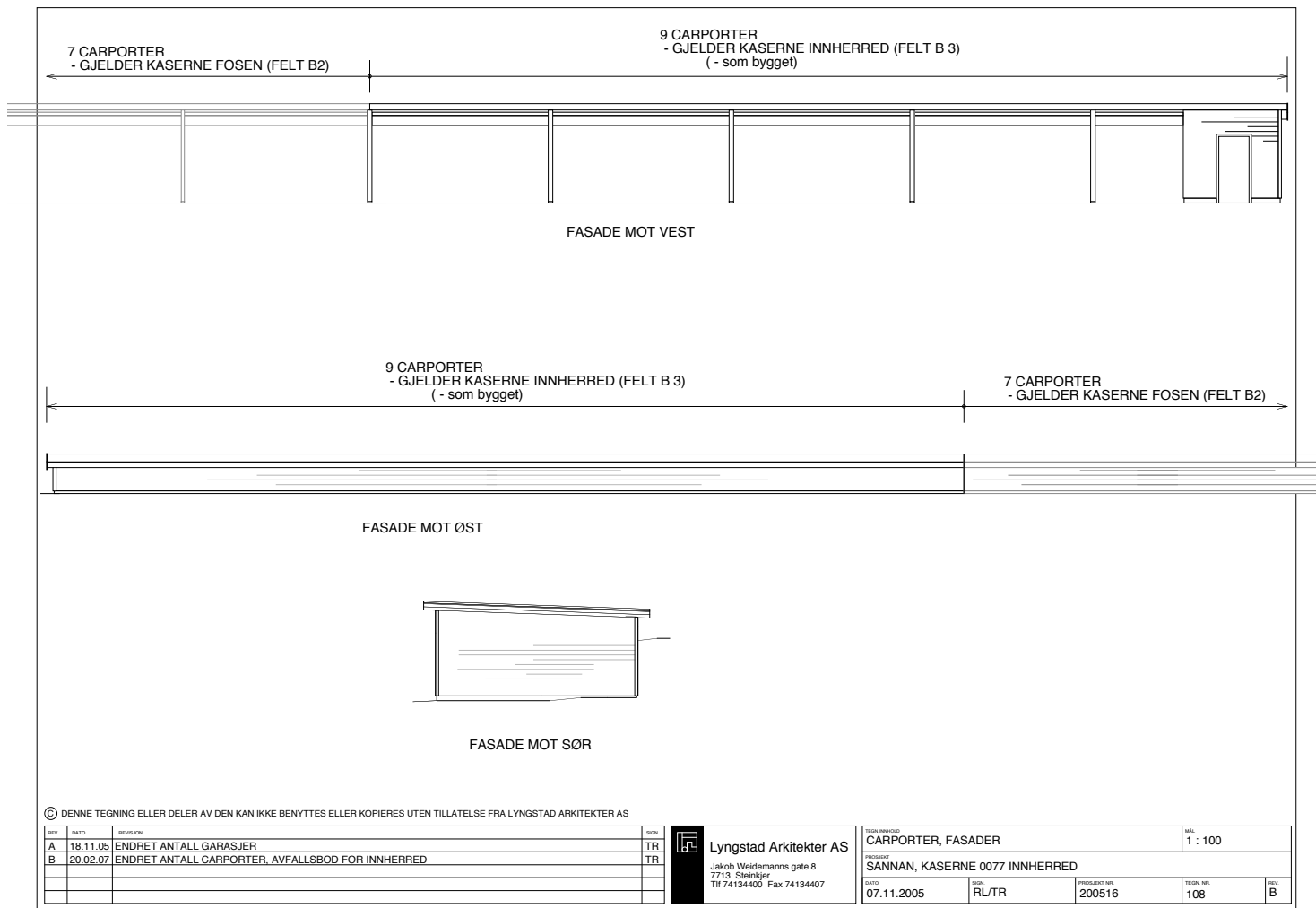
REV	DATE	REVISION	BYG

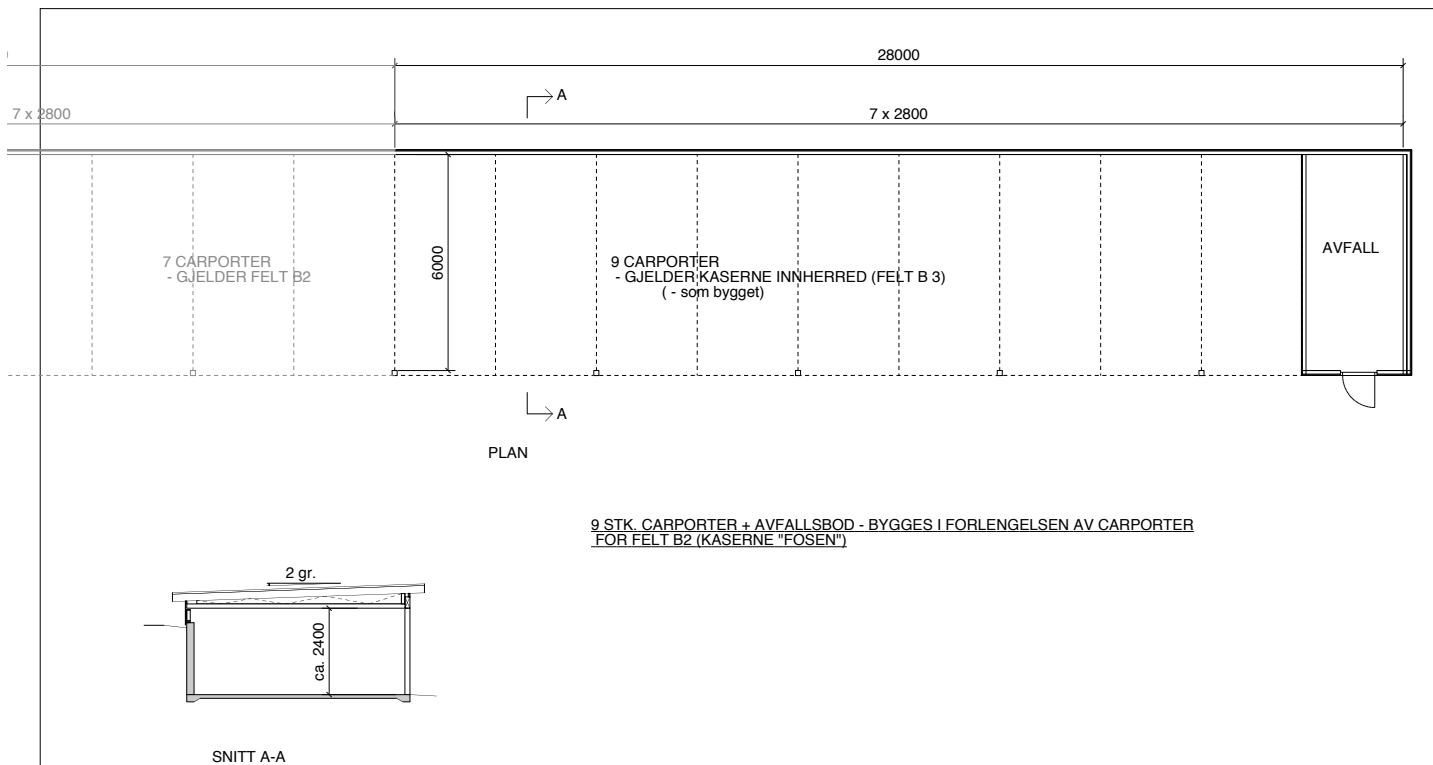


Lyngstad Arkitekter AS

Jakob Weidemanns gate 8
7713 Steinkjer
Tlf 74134400 Fax 74134407

BYGGERISIK		NYTT SNITT		SKALA
PROJEKT		SANNAN, KASERNE 0077 INNHERRED		1:200
DATE	BYG	PROJEKT BY	TEGNET BY	REV
14.06.05	RL/NMS	2005-16		





© DENNE TEGNING ELLER DELER AV DEN KAN IKKE BENYTTES ELLER KOPIERES UTEN TILLATELSE FRA LYNSTAD ARKITEKTER AS

REV	DATE	REVISION	BYG
A	18.11.05	ENDRET ANTALL GARASJER	TR
B	20.02.07	ENDRET ANTALL CARPORTER, AVFALLSBOD FOR INNHERRED	TR

Lyngstad Arkitekter AS
Jakob Weidemanns gate 8
7713 Steinkjer
Tlf 74134400 Fax 74134407

TEGN ANSVAR		MÅL	
CARPORTER, PLAN OG SNITT		1 : 100	
PROSJEKT			
SANNAN, KASERNE 0077 INNHERRED			
DATE	BYG	PROSJEKT NR.	TEGN. NR.
07.11.2005	RL/TR	200516	107
			REV B



STEINKJER KOMMUNE

Avdeling for plan og natur

Tjenesteenhet utbygging

Sannan Bolig AS

Fjordgata 3

7710 TRONDHEIM

Vår ref:
2005/2882-9528/2006/TETA

Arkiv
192/639/L44

Deres ref:

Dato:
28.06.2006

Sannan Bolig AS - Sannan - 192/639 - Bruksendring fra kaserne til leiligheter – Midlertidig brukstillatelse for Sannan (Kaserne Innherred)

Fra ansvarlig søker har kommunen mottatt anmodning om midlertidig brukstillatelse på ovennevnte bygg.

Følgende arbeid gjenstår:

- Utomhusarbeid

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 99 nr.2 utstedes med dette midlertidig brukstillatelse for ovennevnte bygg. Tiltaket finnes utført i samsvar med bestemmelser og tillatelse gitt den 10.11.05..

Med hilsen

Geir Gilde
tjenesteenhetsleder

Terje Tangstad
byggesaksbehandler

Kopi til:
Lyngstad Arkitekter AS Jakob Weidemanns gate 8, 7713 STEINKJER

Sannan Bolig AS
Fjordgata 3

7010 Trondheim

Vår ref:
2007/829-5467/2007/ODVE

Arkiv
192/639/L42

Deres ref:

Dato:
20.04.2007

Tillatelse til oppføring av carporter

Gnr/Bnr/Fnr/Snr.: 192/639	Adresse: Steinkjersannan 7 A - D	
Tiltakshaver: Sannan Bolig AS		
Ansvarlig søker: Lyngstad Arkitekter AS		
Tiltakets art: Nybygg	Bruksareal i m ² 303 m2	Byggets art: Carporter i rekke

Det vises til søknad om tillatelse til oppføring av carporter i rekke på eiendommen Steinkjersannan 7 A – D, gnr. 192, bnr. 639.

Bygningsmyndigheten har fattet følgende

Vedtak:

Det gis tillatelse til oppføring av carporter i rekke på eiendommen Steinkjersannan 7 A – D, gnr. 192, bnr. 639. Tillatelsen gis på følgende vilkår:

Følgende foretak gis ansvarsrett i henhold til godkjente ansvarsoppgaver:

- Lyngstad Arkitekter AS
- Husservice AS

Vedtaket er hjemlet i plan- og bygningslovens § 93.

Saksopplysninger:

Tiltak

Det søkes om oppføring av carporter i rekke på eiendommen Steinkjersannan 7 A – D, gnr. 192, bnr. 639. Søknaden omfatter 16 carporter med 2 avfallsboder.

Planstatus

Gjeldende plan for området er reguleringsplan Sannan, formål felles parkeringsplass.

Ansvarsrett

Lyngstad Arkitekter AS – Ansvarlig søker
Husservice AS – UTF, KUT – Tømrerarbeid carport

Følgende tegninger er lagt til grunn for godkjenningen:

Tegn. nr. 050: Plan carporter i målestokk 1: 100, datert 20.12.2004.
Tegn. nr. 051: Fasader carporter i målestokk 1: 100, datert 20.12.2004.
Tegn. nr. 107: Plan og snitt i målestokk 1: 100, datert 07.11.2005.
Tegn. nr. 108: Fasader i målestokk 1: 100, datert 07.11.2005.

Saksvurdering:

Bygningsmyndigheten har gjennomgått dokumentasjonen i søknaden. Det foreligger nødvendig dokumentasjon til å behandle søknaden og gi tillatelse for oppføring av omsøkte bygning på følgende vilkår:

Det gis ansvarsrett i henhold til godkjente ansvarsoppgaver.

Øvrige opplysninger:

Dersom det under arbeidene påtreffes kulturminner av noe slag, må arbeidet stanses og vernemyndighetene varsles. Arbeidet skal gjennomføres i tråd med reglene i plan- og bygningsloven og teknisk forskrift. Tillatelsen taper sin gyldighet hvis arbeidet ikke er satt i gang innen 3 år. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengre tid enn 2 år, jfr. pbl. § 96.

Når grunnmuren er oppsatt skal det innsendes stikningsrapport som viser eksakt plassering og høyde.

Tiltaket kan ikke tas i bruk før kommunen har gitt ferdigattest/midlertidig brukstillatelse. Når tiltaket er ferdig skal den kontrollansvarlige foreta sluttkontroll. Ansvarlig kontrollerende skal ved kontrollerklæring bekrefte overfor kommunen at tiltaket er utført i samsvar med tillatelsen og gjeldende bestemmelser. Kontrollerklæringen er grunnlaget for kommunens ferdigattest.

For behandling av søknaden skal det betales gebyr for saksbehandling og jfr. gjeldende betalingsregulativ og vedlagte fakturagrunnlag. Det er konstatert at bygget er oppført. Viser til gebyrregulativet pkt. 12. For behandling av søknader/meldinger som er igangsatt uten tillatelse, regnes dobbelt gebyr. Beløpet bes innbetalt til Steinkjer kommune med vedlagte giroblankett.

Vedtaket kan påklages, jfr. Forvaltningslovens § 28.

Saken refereres i førstkommende møte i Hovedutvalg for teknisk, miljø og naturforvaltning.

Med hilsen

Geir Gilde
tjenesteenhetsleder

Odd Vengstad
avd. ingeniør

Vedlegg: Fakturagrunnlag/gioblankett

MEGLEROPPLYSNINGER

Gårdsnr:	192	Bruksnr:	639	Festenr:	0	Seksjonsnr:	0
Adresse:	Steinkjersannan 7D, 7713 STEINKJER						
Dato:	23.09.2025	Målnummer:					

4210 FEIL OG MANGLER PÅ ELEKTRISKE ANLEGG

	Ja	Nei
Foreligger det pålegg vedrørende elektriske anlegg	☐	☒
I tilfelle ja, hvilke?		
Dato for siste kontroll av anlegget:	22.11.2011	
Merknader:		



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eieendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

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

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

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

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

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Steinkjersannan 7D
7713 STEINKJER

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Hallvard Riseth Fjone

Telefon: 902 39 113
E-post: hallvard.riseth.fjone@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre