



aktiv.

Skolegata 31A, 7713 STEINKJER

**Sentrum - Nydelig hjørneleilighet i
toppetasjen. Gode solforhold.
Utsikt. Kort veg til alle
sentrumsfunksjoner**



Eiendomsmegler

Tomas Høin

Mobil 481 45 822

E-post tomas.hoin@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Steinkjer

Torggata 2, 7713 Steinkjer. TLF. 474 79 990

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 1 320 000,-
Fellesgjeld: Kr 386 212,-
Total ink omk.: Kr 1 706 212,-
Felleskostn.: Kr 6 999,-
Selger: Anna Brandsegg Mathisen

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 1952
BRA-i/BRA Total 44/52 kvm
Soverom: 1
Gnr./bnr. Gnr. 192, bnr. 487
Andelsnr.: 11
Oppdragsnr.: 1708240228

Sentrum - Nydelig hjørneleilighet i toppetasjen. Gode solforhold. Utsikt. Kort veg

Meget attraktiv beliggenhet i toppetasjen

Gode sol og utsiktsforhold

Lys og trivelig leilighet med gjennomgående god standard

Heis i bygget

Kort vei til alle sentrumsfunksjoner, jernbanestasjon, kjøpesenter og flotte turområder.

Velkommen på visning



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	27
Energiattest	44
Egenerklæring	50
Boligopplysninger	55
Innkalling til generalforsamling	57
Protokoll	73
Byggemelding	76
Tillatelse til ombygging for heis og våtrom	77
Bygningsskisse	83
Planopplysninger	98
Matrikkelrapport	100
Reguleringskart	106
Nabolagsprofil	108
Budskjema	119

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 44 m²

BRA - e: 8 m²

BRA totalt: 52 m²

TBA: 11 m²

Bruksareal fordelt på etasje

4. etasje

BRA-i: 44 m² Gang, bad, soverom, kjøkken og stue.

BRA-e: 8 m²

TBA fordelt på etasje

4. etasje

11 m² Terrasse- og balkongareal

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

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. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Leiligheten disponerer en bod i 4. etasje og en bod i kjelleren. Eksterne boder er ikke tatt med i den gamle arealstandarden. Det er ikke fremlagt noen midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest. Boligen er byggemeldt og søkt før 1. januar 1998. Det vil ikke bli mulig å få utstedt ferdigattest. Er bygget i henhold til opprinnelig godkjenning, er bygget lovlig i bruk.

Tomtetype

Eiet

Tomtebeskrivelse

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

Beliggenhet

Sentral beliggenhet i Steinkjer sentrum. Leiligheten ligger like ved Nord Universitet. Gangavstand til barneskole, ungdomsskole og Videregående. Kort vei til populært turområde i Furuskogen og Oftenåsen.

Gangavstand til kjøpesenter og Guldbergaunet

Adkomst

Lett, bakkefri adkomst, det vil bli skiltet frem til leiligheten ved visning

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehager:

Steinkjer studentbarnehage (1-5 år)

Steinkjersannan barnehage (1-5 år)

Guldbergaunet barnehage (0-5 år)

Skoler:

Steinkjer skole (1-7 kl.)

Steinkjer Montessoriskole (1-10 kl.)

Lø skole (1-7 kl.)

Egge barneskole (1-7 kl.)

Steinkjer ungdomsskole (8-10 kl.)

Steinkjer vgs

Offentlig kommunikasjon

Buss: Ogdalsvegen, Linje 640, 723, 732, 733 0.1 km

Tog: Steinkjer stasjon, Linje F7, R70 0.3 km

Fly: Namsos lufthavn 1 t 12 min

Fly: Trondheim Værnes

Bygningssakkyndig

Tommy Berg v/Norconsult

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Leilighet oppført i en etasje. Grunnmuren er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon i betong, utvendig kledd med fasadeplater. Taket er et pulttak teknet med papp.

Etasjeskille er et betongdekke. Vindu med 2-lags isolerglass.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Ny innredning på bad egeninnsats, faglært byttet dusj

Arbeid utført av: Binde Rør

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Fasade skal pusses opp

Innhold

Gang, bad, soverom, kjøkken og stue.

Leiligheten disponerer en bod i 4. etasje og en bod i kjelleren.

Standard

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:

Balkong, terrasse, platting Oppsummering:

Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk. Rekkverkshøyden er målt til 90 cm. Dette er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm, men tilfredsstillende krav på oppføringstidspunktet. Ingen tiltak er påkrevd. Åpninger i rekkverk er for stor. Åpninger skal ikke overstige 10 cm. Åpning mellom liggende rekkverksbord er over 20 mm. og gir muligheter for klatring. Balkongen er tekket med papp. Det er ikke kontrollerbart om tekkingen er ført opp bak beslag på veggen, eller tekkingen er lagt mot beslag og bare er fuget i overgangen.

Anbefalte tiltak:

Rekkverk må monteres iht. krav.

Vinduer og dører Oppsummering:

Karmer er værslitte. Det registreres slitasje på balkongdørens innside pga hundeklør.

Anbefalte tiltak:

Overflatebehandlinger må påregnes.

Ildsted/Skorstein innvendig i boligen, Oppsummering:

Ovn er ikke montert, men eier informerte om at det står en ovn tilhørende leiligheten i kjellerboden. Denne ovnen kan monteres av ny eier om ønskelig. Pipen er en eldre teglsteinspipe, og erfaringsmessig ser vi at disse har behov for rehabilitering. Det opplyses om at dette vil være borettslagets ansvar om det må gjøres. For utfyllende informasjon se rapport fra brann/feiervesen.

Avløpsrør Oppsummering:

Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt.

Det registreres sen avrenning i servant på bad.

Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Det bør undersøkes om staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.

Store deler av innvendige avløpsrør har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer.

Anbefalte tiltak:

Det bør kjøres en avløpsrens på servant på bad. Om dette ikke bedrer avrenningen bør rørlegger kontaktes for å foreta en utbedring.

Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.

Vannledninger Oppsummering:

Vannrør er har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer. Det registreres ingen hovedstoppekran i leiligheten, men under kjøkkenvask er det mulig å stenge av vannet til kjøkkenvasken, og i himling på badet er det kraner til å stenge av vannet til dusjen.

Anbefalte tiltak:

Det må etableres tilgang til stoppekran. Vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken.

Elektrisk Oppsummering:

Det er ikke forelagt noen dokumentasjon på utførelsen av anlegget, bortsett fra på bytte av strømmåler og stikkontakt på balkong.

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 bygnings sakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete 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.

Anbefalte tiltak:

Boligen har et eldre elanlegg uten dokumentasjon. Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

Våtrom Oppsummering av overflater:

Det registreres tilstrekkelig fall til sluk, men eventuelt lekkasjevann fra vask/toalett har også fall mot dør før det kommer til sluk. Det er derfor en risiko for at lekkasjevann fra vask/toalett kan komme ut ved dør. Dusjsone er nedsenket i forhold til resten av gulvet.

Det registreres "bom" i gulvflis og i veggflis (mangelfull heft mot underlag). Det registreres en del hull i vegger etter tidligere innredning. Disse er fuget igjen med silikon i dusjen.

Anbefalte tiltak overflater:

Tiltak for å sikre at lekkasjevann ikke kan komme ut ved dør anbefales utført. Det anbefales å jevnlig kontrollere flis for å se om fuger/flis sprekker/løsner med tanke på at det er registrert bom i flis. Om dette skjer må tiltak tas. Badet fungerer med disse avvikene, men de anbefales utbedret for å unngå eventuelle fremtidige skader.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk:

Klemring og membran er ikke synlig på denne type sluk/ utførelse. Det er ikke synlig tettesjikt rundt rørføringer i vegg til servant.

Tetting med mansjett / membran rundt rør bør avsluttes minst 25 mm over ferdig gulv for god vannsikkerhet. Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk:

Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.

Lokal utbedring må vurderes. Med bakgrunn i alder og slitasje står våtrommet foran en utbedring/utskiftning.

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/aksjelagets/ sameiets eiendom og skal da følge med. Det gis ingen garantier i forhold til medfølgende løsøre/tilbehør.

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

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte. Innebygde hvitevarer (foruten vaskemaskin) på kjøkken medfølger i handelen.

TV/Internett/Bredbånd

Kollektiv avtale i borettslaget

Parkering

Det følger ikke parkeringsplass med leiligheten. Parkeringsplasser på fellesareal kan leies etter ansinitet.

Forsikringselskap

If Skadeforsikring Nuf

Polisenummer

SP827508

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.

Det gjøres oppmerksom på at det mulig skal utføres rehabilitering av fasader på bygningene noe som kan medfølge økte fellesgjeld/felleskost.

Bygg i front at skolegata 33 og 31 må forventes utbygd og omregulert til boligformål i fremtiden.

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.

Energi

Oppvarming

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

Energikarakter

G

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 1 320 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi primær

Kr 390 445

Formuesverdi primær år

2022

Formuesverdi sekundær

Kr 1 483 689

Formuesverdi sekundær år

2022

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

Vedlikehold, Renhold (fellesareal), kommunale avgifter, varmtvann, tv/internett, forsikring (ikke innbo) og strøm i fellesarealer med mere. Stå spesifisert i innkallingen til ordinær generalforsamling

Felleskostnader pr. mnd

Kr 6 999

Andel Fellesgjeld

Kr 386 212

Andel fellesgjeld år

2024

Fellesgjeld pr. dato

19.08.2024

Kommentar fellesgjeld

Låne nummer: 42028634891, Sparebank 1 Midt-Norge
Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 19.08.2024: 6% pa.
Antall terminer til innfrielse: 337
Saldo per 19.08.2024: 20 059 213
Andel av saldo: 367 722
Første termin/første avdrag: 01.08.2014 (siste termin 01.09.2052)

Lånenummer: 42026362320, Sparebank 1 Midt-Norge
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 19.08.2024: 6.25% pa.
Antall terminer til innfrielse: 254
Saldo per 19.08.2024: 899 339
Andel av saldo: 18 491
Første termin/første avdrag: 28.10.2020 (siste termin 28.09.2045)

Avdrag Fellesgjeld

Kr 508

Rentekost. fellesgjeld

Kr 2 038

Borettslaget

Borettslagsnavn

Skolegata 31 33 Borettslaget

Organisasjonsnummer

913091132

Andelsnummer

11

Lånebetingelser fellesgjeld

Lånenummer: 42028634891, Sparebank 1 Midt-Norge
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 19.08.2024: 6% pa.
Antall terminer til innfrielse: 337
Saldo per 19.08.2024: 20 059 213
Andel av saldo: 367 722
Første termin/første avdrag: 01.08.2014 (siste termin 01.09.2052)

Lånenummer: 42026362320, Sparebank 1 Midt-Norge
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 19.08.2024: 6.25% pa.

Antall terminer til innfrielse: 254
Saldo per 19.08.2024: 899 339
Andel av saldo: 18 491
Første termin/første avdrag: 28.10.2020 (siste termin 28.09.2045)

Sikringsordning fellesgjeld

Borettslaget er ikke tilknyttet en sikringsordning mot tap av felleskostnader.

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. Ved benyttelse av forkjøpsrett tilkommer et gebyr på kr. 6.500,- til forretningsfører.

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.

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

Det er forbudt å holde dyr i borettslaget. Selv om det er et forbud mot dyrehold, kan brukeren av boligen søke styrets godkjennelse til det. Dersom gode grunner taler for dyreholdet, og det ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen, vil søknaden bli innvilget. Beboere som holder dyr skal sørge for at det ikke sjenerer noen, eller etterlater ekskre-menter på borettslagets område. Katter skal kastreres og chipmerkes.

Forretningsfører

Forretningsfører

Bomidt

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 192, bruksnummer 487 i Steinkjer kommune. Andelsnr. 11 i Skolegata 31 33 Borettslaget med orgnr. 913091132

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

5006/192/487:

21.07.1951 - Dokumentnr: 1735 - Festekontrakt - vilkår

Gjelder feste

Festetid: 40 år

ÅRLIG AVGIFT NOK 903

BESTEMMELSER OM REGULERING AV LEIEN

PRIORITETSBEST.

PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT

21.07.1951 - Dokumentnr: 1735 - Festekontrakt - vilkår

Festetid: 40 år

ÅRLIG AVGIFT NOK 903

BESTEMMELSER OM REGULERING AV LEIEN

PRIORITETSBEST.

PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT

17.07.1951 - Dokumentnr: 1696 - Opprettelse av matrikkelenheten

EIENDOMMEN LIGGER PÅ GAMMEL BYGRUNN

01.01.2018 - Dokumentnr: 250540 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1702 Gnr:192 Bnr:487

01.01.2020 - Dokumentnr: 712929 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:5004 Gnr:192 Bnr:487

Ferdigattest/brukstillatelse

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest. Det er innført bestemmelser i plan- og bygningsloven som sier at ferdigattest ikke vil bli gitt for oppførte bygg som er søkt før 1. januar 1998. Det kan dermed ikke søkes om ferdigattest for slike bygg. Dette betyr ikke at ulovlig oppførte bygg blir lovlige, men bare at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Midlertidig brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk. Manglende midlertidig brukstillatelse betyr da at bygget ikke er lovlig tatt bruk.

Vei, vann og avløp

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

Regulerings og arealplaner

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser kan sees hos megler.

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 konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

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

Kjøper vil ikke ha tilgang til eiendommen i perioden mellom budaksept og overtakelse. Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

1 320 000 (Prisantydning)

386 212 (Andel av fellesgjeld)

1 706 212 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

240 (Panteattest kjøper)

500 (Tinglysingsgebyr pantedokument)

500 (Tinglysingsgebyr skjøte)

6 500 (Gebyr utlysning forkjøpsrett)

7 740 (Omkostninger totalt)

1 713 952 (Totalpris inkl. omkostninger)

Valgfrie omkostninger:

7 200 (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt tillegg))

Betalingsbetingelser

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

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglere vederlag

Det er avtalt fastpris stor kr 34900,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke oppgjørshonorar kr 5900 ,- og visninger kr 1875 ,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr13740 ,-. Utleggene omfatter opplysninger fra forretningsfører, fotograf og utskrift av heftelser/servitutter. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 1800 ,- per time for utført arbeid, oppad begrenset til kr 10000 ,- , samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

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

Ansvarlig megler

Tomas Høin

Eiendomsmegler

tomas.hoin@aktiv.no

Tlf: 481 45 822

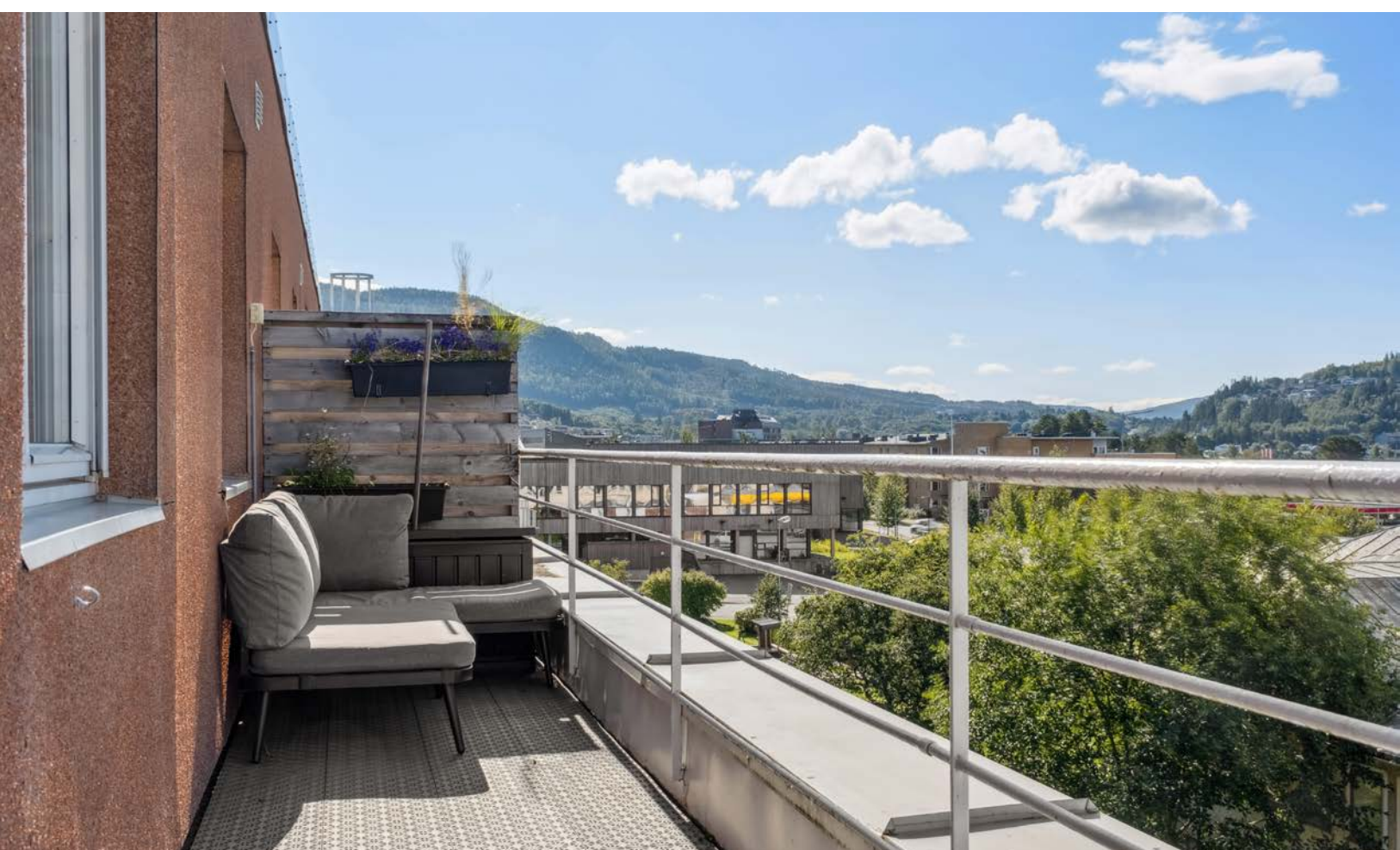
Boli Eiendomsmegling AS, Torggata 2

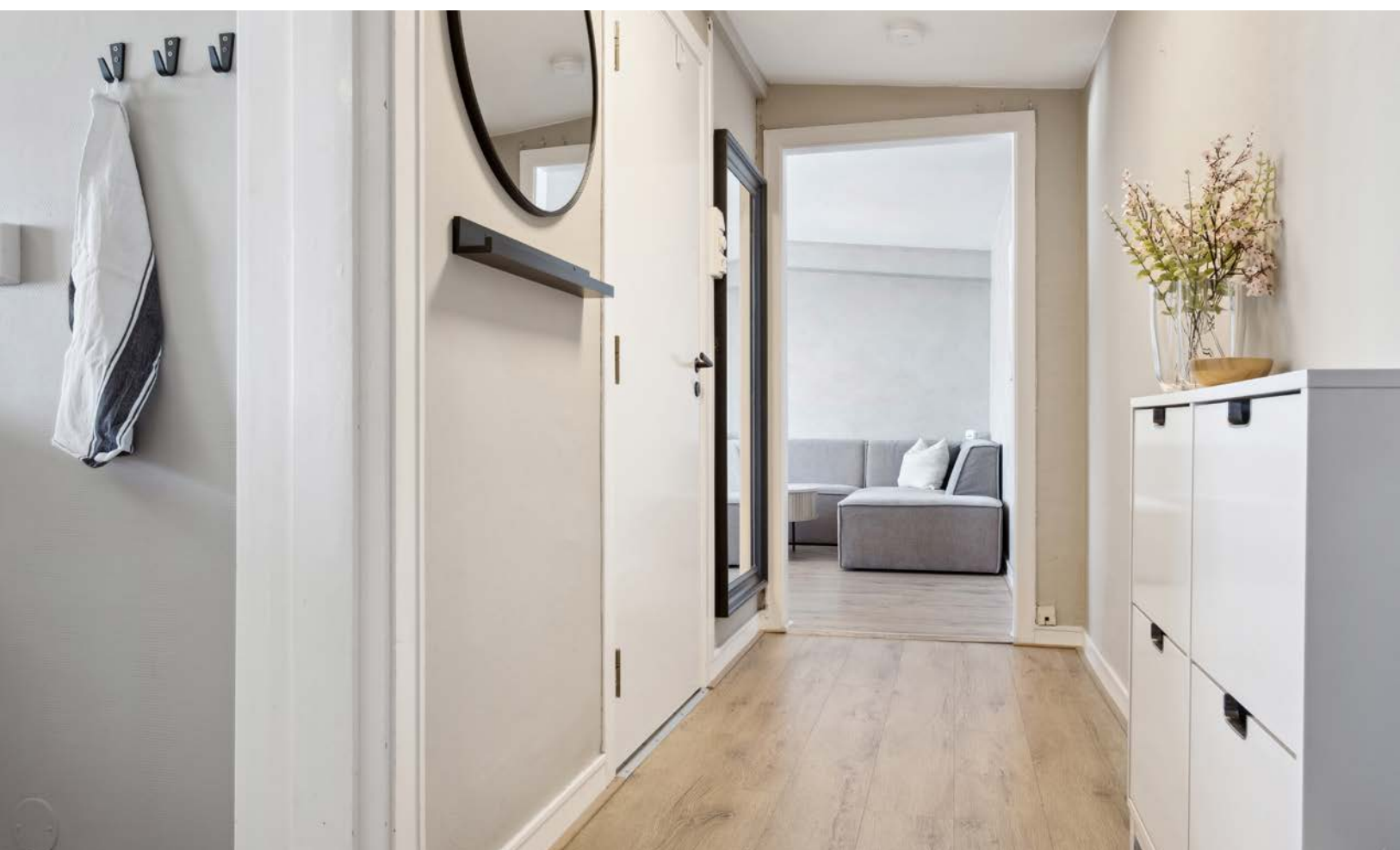
7713 Steinkjer

Tlf: 474 79 990

Salgsoppgavedato

06.09.2024















Vedlegg

Skolegata 31 A 7713 STEINKJER

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 1952

BRA: 52 m²

BRA-i: 44 m²



Samlet vurdering

TG-0

1

TG-1

6

TG-2

8

TG-3

0

TG-IU

0

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Takstrappen

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/21811>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG2

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk.

Rekkverkshøyden er målt til 90 cm. Dette er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm, men tilfredsstillende krav på oppføringstidspunktet. Ingen tiltak er påkrevd.

Åpninger i rekkverk er for stor. Åpninger skal ikke overstige 10 cm.

Åpning mellom liggende rekkverksbord er over 20 mm, og gir muligheter for klatring.

Balkongen er dekket med papp.

Det er ikke kontrollerbart om tekkingen er ført opp bak beslag på veggen, eller tekkingen er lagt mot beslag og bare er fuget i overgangen.

Anbefalte tiltak

Rekkverk må monteres iht. krav.

Vinduer og dører

Oppsummering

Karmer er værslitte.

Det registreres slitasje på balkongdørens innside pga hundeklør.

Anbefalte tiltak

Overflatebehandlinger må påregnes.

Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Oppsummering

Ovn er ikke montert, men eier informerte om at det står en ovn tilhørende leiligheten i kjellerboden. Denne ovnen kan monteres av ny eier om ønskelig.

Pipen er en eldre teglsteinspipe, og erfaringsmessig ser vi at disse har behov for rehabilitering. Det opplyses om at dette vil være borettslagets ansvar om det må gjøres.

For utfyllende informasjon se rapport fra brann/feierevesen.

Avløpsrør

Oppsummering

Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt.

Det registreres sen avrenning i servant på bad.

Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Det bør undersøkes om staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.

Store deler av innvendige avløpsrør har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer.

Anbefalte tiltak

Det bør kjøres en avløpsrens på servant på bad. Om dette ikke bedrer avrenningen bør rørlegger kontaktes for å foreta en utbedring.

Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.

Vannledninger

Oppsummering

Vannrør er har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.

Det registreres ingen hovedstoppekran i leiligheten, men under kjøkkenvask er det mulig å stenge av vannet til kjøkkenvasken, og i himling på badet er det kraner til å stenge av vannet til dusjen.

Anbefalte tiltak

Det må etableres tilgang til stoppekran.

Vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken.

Elektrisk

Oppsummering

Det er ikke forelagt noen dokumentasjon på utførelsen av anlegget, bortsett fra på bytte av strømmåler og stikkontakt på balkong.

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 etilsyn) 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.

Anbefalte tiltak

Boligen har et eldre elanlegg uten dokumentasjon. Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

Våtrom

Oppsummering av overflater

Det registreres tilstrekkelig fall til sluk, men eventuelt lekkasjevann fra vask/toalett har også fall mot dør før det kommer til sluk. Det er derfor en risiko for at lekkasjevann fra vask/toalett kan komme ut ved dør.

Dusjsone er nedsenket i forhold til resten av gulvet.

Det registreres "bom" i gulvflis og i veggflis (mangelfull heft mot underlag).

Det registreres en del hull i vegger etter tidligere innredning. Disse er fuget igjen med silikon i dusjen.

Anbefalte tiltak overflater

Tiltak for å sikre at lekkasjevann ikke kan komme ut ved dør anbefales utført.

Det anbefales å jevnlig kontrollere flis for å se om fuger/flis sprekker/løsner med tanke på at det er registrert bom i flis. Om dette skjer må tiltak tas.

Badet fungerer med disse avvikene, men de anbefales utbedret for å unngå eventuelle fremtidige skader.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Klemring og membran er ikke synlig på denne type sluk/ utførelse.

Det er ikke synlig tettesjikt rundt rørføringer i vegg til servant.

Tetting med mansjett / membran rundt rør bør avsluttes minst 25 mm over ferdig gulv for god vannsikkerhet.

Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner. Lokal utbedring må vurderes.

Med bakgrunn i alder og slitasje står våtrommet foran en utbedring/utskiftning.

Lovlighet

Vær oppmerksom på!

Det er ikke fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse

Det er ikke fremlagt noen midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest. Boligen er byggemeldt og søkt før 1 januar 1998. Det vil ikke bli mulig å få utstedt ferdigattest. Er bygget i henhold til opprinnelig godkjenning, er bygget lovlig i bruk.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
20.8.2024

Rapportdato
21.8.2024

Hjemmelshavere

Navn: **Anna Brandsegg Mathisen**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

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

Informasjon om bygnings sakkyndig

Navn: **Tommy Berg**

Telefon: **41301188**

Firma: **Norconsult Norge AS**

Epost: **tommy.berg@norconsult.com**

Adresse: **Kongens gate 27, 7713 Steinkjer**

Norconsult 

Om bygnings sakkyndig:

Takstfullmektig

Egne premisser:

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, 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.

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets/ borettslagets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller, og felles loft.

Det skal settes et anslag på på utbedringskostnader for alle TG 3 i rapporten.

Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i 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. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Informasjon om boligen

Adresse: **Skolegata 31 A, 7713 Steinkjer**

Kommunenr: **5006**

Gårdsnr: **192**

Bruksnr: **487**

Festenr:

Seksjonsnr:

Andelsnr: **11**

Leilighetsnr:

Byggeår: **1952 - Hentet fra tidligere tilstandsrapport på samme bygg.**

Boligtype: **Leilighet**

Generell beskrivelse av boligen:

Leilighet oppført i en etasje. Grunnmuren er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon i betong, utvendig kledd med fasadeplater. Taket er et pulttak tekket med papp. Etasjeskille er et betongdekke. Vindu med 2-lags isolerglass.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2018	Tidligere eier etablerte nytt kjøkken. Dette ble gjort i 2018. Tidligere eier la nytt gulv inne i leiligheten og la nytt dekke på balkongen. Ukjent årstall.	Nei
2023	Byttet baderomsinnredning - opplyst av eier. Malte leiligheten - opplyst av eier.	Nei
2024	Ny dusj - arbeid utført av Binde rør.	Ja

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

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

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
4. etasje	52	44	8	0	11
Totalt m²	52	44	8	0	11

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
4. etasje	44	44	0	Gang, bad, soverom, kjøkken og stue.	
Totalt m²	44	44	0		

Kommentar til arealberegning

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. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Leiligheten disponerer en bod i 4. etasje og en bod i kjelleren.

Eksterne boder er ikke tatt med i den gamle arealstandarden.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong
Benevnelsen "Balkong" benyttes også for veranda og altan.	
Det er etablert en balkong i betong.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det er lagt plastheller over tekkingen. Det er sannsynlig at tekkingen er skiftet etter byggeår, men det er ukjent når.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Ja
Er balkong / terrassen teknet?	Ja
Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg og dør?	Ikke kontrollerbart
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	
TG-2	
Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk.	
Rekkverkshøyden er målt til 90 cm. Dette er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm, men tilfredsstillende krav på oppføringstidspunktet. Ingen tiltak er påkrevd.	
Åpninger i rekkverk er for stor. Åpninger skal ikke overstige 10 cm.	
Åpning mellom liggende rekkverksbord er over 20 mm. og gir muligheter for klatring.	
Balkongen er teknet med papp.	
Det er ikke kontrollerbart om tekkingen er ført opp bak beslag på veggen, eller tekkingen er lagt mot beslag og bare er fuget i overgangen.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Rekkverk må monteres iht. krav.	

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer med 2-lags glass.	
Ytterdør i malt utførelse.	
Terrassedør med glass.	
Innvendig slett og profilert dør.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Terrassedør og vindu på stue/soverom er byttet etter byggeår, men årstall er ukjent da det ikke er datostempling i vinduene.	
Glasset i den ene delen av soveromsvinduet ble skiftet i år. Glasset er datostemplet 2023.	
Kjøkkenvindu er fra 2014.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	TG-2
Karmen er værslitte.	
Det registreres slitasje på balkongdørens innside pga hundeklør.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Overflatebehandlinger må påregnes.	

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Betongdekke
Etasjeskille i betong.	
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-1
Det registreres små målbare skjevheter, men tiltak anses ikke som nødvendig.	

6.4 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Type pipe	Tegl
Er det montert ildsted?	Nei
Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei
Oppsummering av ildsted/skorstein innvendig i boligen	TG-2
<p>Ovn er ikke montert, men eier informerte om at det står en ovn tilhørende leiligheten i kjellerboden. Denne ovnen kan monteres av ny eier om ønskelig.</p> <p>Pipen er en eldre teglsteinspipe, og erfaringsmessig ser vi at disse har behov for rehabilitering. Det opplyses om at dette vil være borettslagets ansvar om det må gjøres.</p> <p>For utfyllende informasjon se rapport fra brann/feiervesen.</p>	

6.5 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av overflater og innredning	TG-1
Nyere kjøkkeninnredning fra 2018 - opplyst av eier.	

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
Oppsummering av avtrekk	TG-1

6.6 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei

Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Ja
Det er ikke fremlagt noen midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest. Boligen er byggemeldt og søkt før 1 .januar 1998. Det vil ikke bli mulig å få utstedt ferdigattest. Er bygget i henhold til opprinnelig godkjenning, er bygget lovlig i bruk.	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei
Nytt brannslukkingsapparat innkjøpt av eier samme dag som befaringen ble gjennomført.	

6.7 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast, Støpejern
Synlige rørføringer i plast og støpejern.	
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Det er gjort arbeider etter byggeår, men når og omfanget av dette er ukjent.	
Rørføringer mellom etasjene er gamle soilrør.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Ja
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Ukjent
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av avløpsrør	TG-2
<p>Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt.</p> <p>Det registreres sen avrenning i servant på bad.</p> <p>Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Det bør undersøkes om staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.</p> <p>Store deler av innvendige avløpsrør har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
<p>Det bør kjøres en avløpsrens på servant på bad. Om dette ikke bedrer avrenningen bør rørlegger kontaktes for å foreta en utbedring.</p> <p>Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.</p>	

6.8 Vannledninger

Type anlegg	Kobber, Plast
Synlige rørføringer i all hovedsak av kobber. Det registreres noe plast/rør i rør i himling over dusjen.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Det er utført arbeid etter byggeår, men når og omfanget av dette er ukjent. Det registreres i all hovedsak eldre rørføringer av kobber.	
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Ja
Oppsummering av vannledninger	TG-2
Vannrør er har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.	
Det registreres ingen hovedstoppekran i leiligheten, men under kjøkkenvask er det mulig å stenge av vannet til kjøkkenvasken, og i himling på badet er det kraner til å stenge av vannet til dusjen.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det må etableres tilgang til stoppekran.	
Vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken.	

6.9 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Strømmåler skiftet til en automatisk strømmåler i 2017.	
Innmaten i sikringsskapet med nye automatsikringer er skiftet, men det er ukjent når.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei

Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler tilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk

TG-2

Det er ikke forelagt noen dokumentasjon på utførelsen av anlegget, bortsett fra på bytte av strømmåler og stikkontakt på balkong.

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 eilitsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningsakkreditering har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete 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.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Boligen har et eldre elanlegg uten dokumentasjon. Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

6.10 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Naturlig ventilering med spalventiler i vindu.	
Oppsummering av ventilasjon	TG-1

6.11 Våtrom

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv, malt glassfiberstrie og flis på vegg.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Badet er renoverert etter byggeår, men det er ukjent når.	
Nåværende eier har skiftet innredning og dusj.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei

Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Ja
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater

TG-2

Det registreres tilstrekkelig fall til sluk, men eventuelt lekkasjevann fra vask/toalett har også fall mot dør før det kommer til sluk. Det er derfor en risiko for at lekkasjevann fra vask/toalett kan komme ut ved dør.

Dusjsone er nedsenket i forhold til resten av gulvet.

Det registreres "bom" i gulvflis og i veggflis (mangelfull heft mot underlag).

Det registreres en del hull i vegger etter tidligere innredning. Disse er fuget igjen med silikon i dusjen.

Anbefalte tiltak overflater

Tiltak for å sikre at lekkasjevann ikke kan komme ut ved dør anbefales utført.

Det anbefales å jevnlig kontrollere flis for å se om fuger/flis sprekker/løsner med tanke på at det er registrert bom i flis. Om dette skjer må tiltak tas.

Badet fungerer med disse avvikene, men de anbefales utbedret for å unngå eventuelle fremtidige skader.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Rustfritt stål
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Ikke kontrollerbart
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Ja
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk**TG-2**

Klemring og membran er ikke synlig på denne type sluk/ utførelse.

Det er ikke synlig tettesjikt rundt rørføringer i vegg til servant.

Tetting med mansjett / membran rundt rør bør avsluttes minst 25 mm over ferdig gulv for god vannsikkerhet.

Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner. Lokal utbedring må vurderes.

Med bakgrunn i alder og slitasje står våtrommet foran en utbedring/utskifting.

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Det er etablert servantskap, klosett og en dusjnisje.

Er det skader på utstyr og innredning?

Nei

Er det innebygd sisterner til klosett?

Nei

Oppsummering av sanitærutstyr**TG-1****Ventilasjon**

Type ventilering

Mekanisk avtrekk

Er ventilasjonen funksjonstestet?

Ja

Oppsummering av ventilasjon**TG-1**

Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Nei

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

Nei

Oppsummering av fukt**TG-0**

Alle vegger tilstøtende mot våtrommet er i mur/ betong og det er derfor ikke mulig å foreta hulltaking.

Det er utført søk med fuktindikator i overflater i og omkring våtsoner. Undersøkelsen viser ingen tegn på fukt.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon Nei

Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon.

6.12 Rom under terreng

Tilgjengelighet Ikke relevant

6.13 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet Ikke relevant

6.14 Toalettrom

Tilgjengelighet Ikke relevant

6.15 Trapp

Tilgjengelighet Ikke relevant

6.16 Vannbåren varme

Tilgjengelighet Ikke relevant

6.17 Varmesentral

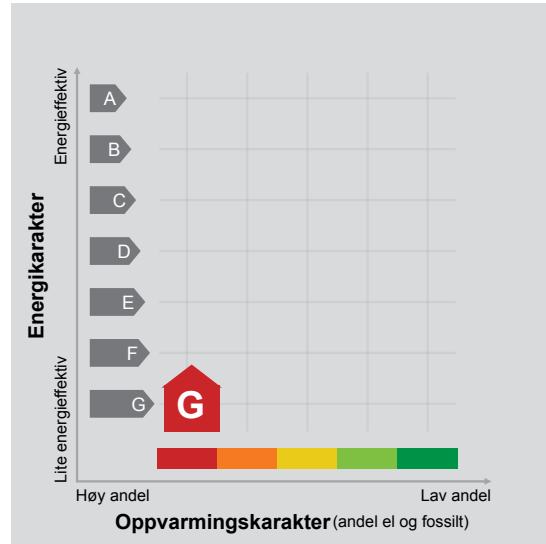
Tilgjengelighet Ikke relevant

6.18 Varmtvannsbereder

Tilgjengelighet Ikke relevant

ENERGIATTEST

Adresse	Skolegata 31A
Postnummer	7713
Sted	STEINKJER
Kommunenavn	Steinkjer
Gårdsnummer	192
Bruksnummer	487
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	184942259
Bruksenhetsnummer	H0402
Merkenummer	Energiattest-2024-11871
Dato	20.08.2024



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energi merkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energi bruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens 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.

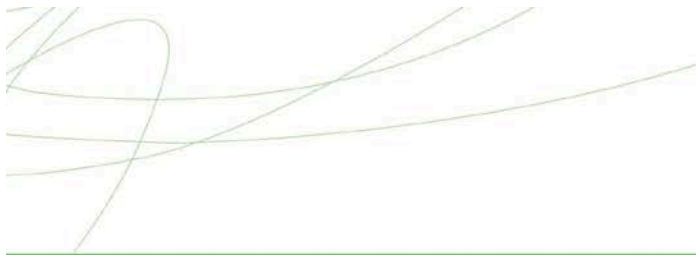
Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- **Bruk varmtvann fornuftig**
- **Luft kort og effektivt**

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

- **Montere automatikk på utebelysning**
- **Spar strøm på kjøkkenet**

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



Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1952
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	44
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk

Ventilasjon Periodisk avtrekk





Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031).

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøøl- og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde 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 4: 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 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: 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 7: Tiltak utendørs

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

Tiltak 8: 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 9: 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 persiener om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

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 utendørs

Tiltak 11: 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 12: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 13: 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 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 17: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 18: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindspærre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammenheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 19: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 20: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørrblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 21: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 22: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Steinkjer	
Oppdragsnr.	
1708240228	
Selger 1 navn	
Anna Brandsegg Mathisen	
Gateadresse	
Skolegata 31A	
Poststed	Postnr
STEINKJER	7713
Er det dødsbo? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen? År	2023
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	1
Antall måneder	3
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1708240228

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: ABM

1

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

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Ny innredning på bad egeninnsats, faglært byttet dusj

Arbeid utført av

Binde Rør

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyset?

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

Nei

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

Nei Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei Ja

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, tømmerarbeid etc)?

Nei Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei Ja

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

Svar

Nei

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

Nei Ja

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

Nei Ja

- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
 Nei Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
 Nei Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?
 Nei Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
 Nei Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
 Nei Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
 Nei Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

- 25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
 Nei Ja
- 26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
 Nei Ja
Beskrivelse
- 27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?
 Nei Ja
- 28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
 Nei Ja

Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Anna Brandsegg Mathisen	26050fb929bd69e6491810 23b94c65b2983495c7	19.08.2024 16:20:11 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1708240228

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

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot Bomidt

Dato utkjrt: 19.08.24 Side 1 av 2

Borettslaget S kolegata 31-33	V ³ r ref.:	56/11	Fjdselsdato eier:	07.07.2000
SKOLEGATA 31 A	Type:	Borettslag		
7713 STEINKJ ER	Eiere:	Anna Brandsegg Mathisen		
Organisasjonsnr: 913 091 132	Andelsnr:	11		

1: Felleskostnader

Tot. innev. m ³ ned:	6 999		
Boligselskap er ikke tilknyttet sikringsordning			
Felleskostnader:	Renter p ³ fellesgjeld		2 038
	Felleskostnader pr. enhet		3 026
	Fellesutgifter areal		800
	Avdrag p ³ fellesgjeld		508
Tilleggsytelser:	TV/Internett		627

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (l ³ n):	386 212	Gjeld siste ³ rsoppg.:	393 962
Klient ajourf. l ³ n:	20 956 936	Klient gj. s. ³ rsoppg.:	21 357 941

Spesifikasjon av l³ n:L³ nenummer: 42028634891, Sparebank 1 Midt-Norge

Annuitetsl³ n, 12 terminer per ³ r.
Rentesats per 19.08.2024: 6% pa.
Antall terminer til innfrielse: 337
Saldo per 19.08.2024: 20 059 213
Andel av saldo: 367 722
Fjrst termin/fjrst avdrag: 01.08.2014 (siste termin 01.09.2052)

L³ nenummer: 42026362320, Sparebank 1 Midt-Norge

Annuitetsl³ n, 12 terminer per ³ r.
Rentesats per 19.08.2024: 6.25% pa.
Antall terminer til innfrielse: 254
Saldo per 19.08.2024: 899 339
Andel av saldo: 18 491
Fjrst termin/fjrst avdrag: 28.10.2020 (siste termin 28.09.2045)

4: SNrskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Per d rjan Hansen
Adresse: Moloveien 5
Postnr/-sted: 7714 STEINKJ ER
Telefon: Mob.: 90029319
E-post: perorjanhansen@gmail.com
Webseite: bomidt.no

5: Restanse felleskostnader pr. 19.08.2024

Utest ³ ende saldo:	0		
Felleskostnader:	0	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

6: Ligning - 2022

Annen formue:	15 033	Gjeld:	400 986	Andre inntekter:	297
		Utgifter:	11 971		

7: P³ lydende

P ³ lydende:		Opprinnelig innskudd:	672 000
Andelsnr:	11	Partialobligasjonsnr:	11

8: Bygning/eiendom

Bygge³ r: 1954

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot Bomidt

Dato utkjrt: 19.08.24 Side 2 av 2

Borettslaget Skolegata 31-33	V³ r ref.:	56/11	Fjdselsdato eier:	07.07.2000
SKOLEGATA 31 A	Type:	Borettslag		
7713 STEINKJER	Eiere:	Anna Brandsegg Mathisen		
Organisasjonsnr:	913 091 132			

8: Bygning/eiendom

G³ rds/bruksnr: 192/487, 192/488

Bygningstype: Blokk

Feste/eiet tomt: Festet

Årlig festeavgift: 9 023,00, 9 023,00

Avg. reguleres: <ukjent>, <ukjent>

9: Forsikring

Forsikret i: If Skadeforsikring Nuf Polisenr: SP827508

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Etasje:	4	Oppvarmingstype:	Strøm	SSBnr:	H0402
Heis:	Nei				
Parkeringstype:	Uspesifisert parkering ()				
System³ s:	Nei	Antall rom:			
Husdyrhold:	Se husordensregler	Oppr. antall rom:			
Livslnp standard:	Nei	Kategori:	E	P-rom	44
Ansiennitetsregler:	1 - Borettslag - 1. innflyttingsdato 2 - Felles forkjpsrett 2 - Andel BBL				

Fasiliteter:

For³ ndsprving kr.6 500,- Boliginfo kr.4 000,- Eierskiftegebyr kr.5500,- Eierskiftegebyr familie kr.1500,-

Foretningsfrjr avregner felleskostnader ved restansesjekk

Innkalling til ordinær generalforsamling

INNKALLING

De innkalles herved til ordinær generalforsamling for 2023 for Borettslaget Skolegata 31-33. Generalforsamling avholdes på Grand Hotel Steinkjer. **Onsdag 29.05.2024, klokken 17:00.**

Etter generalforsamlingen blir det avholdt et beboermøte, hvor det blir informert om status vedrørende rehabilitering av bygningsmassen.

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 Godkjennelse av innkalling og dagsorden

Forslag til vedtak: Møtet erklæres lovlig innkalt og satt

2. ÅRSREGNSKAP OG REVISORS BERETNING

*Revisors beretning blir utlevert på generalforsamlingen

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 vedtak var som følgende:

Godtgjørelse til ekstern styreleder er blitt fastsatt ref. ekstraordinær generalforsamling avholdt 27.10.2021 til kr. 65.000,- pr. år. Godtgjørelse indeksreguleres opp mot KPI. Resten av styret honoreres med Kr 60 000 som fordeles internt.

4. VALG AV TILLITSVALGTE

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder: Per Ørjan Hansen til 2024
Styremedlem: Sunniva Sørensen til 2024
Styremedlem: Erik Håkan Thomas Røjler til 2025
Varamedlem: Emilie Felin til 2024
Varamedlem: Jahn Wilhelm Brovold til 2024

Valgkomite : John Robert Skjelvan til 2024 og Elisabeth Lunde til 2025

Valgkomiteen legger frem sin innstilling på generalforsamlingen

4.1 Valg av styreleder

4.2 Valg av styremedlem

4.3 Valg av varamedlem

4.4 Valg av valgkomite

4.5 Valg av delegat til boligbyggelagets generalforsamling

Borettslaget Skolegata 31-33 er tilknyttet Boligbyggelaget Midt og kan sende delegat til boligbyggelagets generalforsamling

5. INNKOMNE SAKER (Ingen innkomne saker skal behandles).

Disponible midler

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
A. Disponible midler IB	660 455	1 273 589
B. Endringer disponible midler		
i rets resultat	1 102 677	680 101
Tilbakeføring avskrivninger	4 898	0
Tilb.føring nedskr./reversering nedskr.	-548 975	-762 786
Kjøp / salg anleggsmidler	-58 774	0
Avdrag langsiktig gjeld	-380 568	-530 449
B. i rets endring disponible midler	119 258	-613 134
C. Disponible midler UB	779 713	660 455
Omløpsmidler	1 121 830	926 966
- Kortsiktig gjeld	342 117	266 511
C. Disponible midler	779 713	660 455

Resultat 2023 Borettslaget Skolegata 31-33 913091132

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader		1 936 032	1 656 864	1 936 344	2 122 029
Andre leieinntekter		33 600	33 600	33 600	33 600
Renter		1 077 936	530 400	1 077 903	1 334 181
Avdrag		440 448	608 112	440 500	332 325
TV/Internett		316 272	248 160	316 272	331 056
Sum inntekter		3 804 288	3 077 136	3 804 619	4 153 191
Driftskostnader					
Lønnskostnader / styrehonorar	1	214 459	256 977	327 027	338 078
Revisjonshonorar		9 109	17 238	15 000	15 000
Forretningsfjernerhonorar		147 054	136 518	153 492	160 860
Andre forvaltnings tjenester		5 575	8 275	6 000	6 000
Andre fremmede tjenester		276 250	36 469	15 000	57 750
Vedlikehold	2	356 411	1 013 606	608 825	657 200
Renhold, fellesareal		6 688	0	3 000	3 000
Verktøy, driftsmateriell, inventar		7 410	7 886	15 000	15 000
TV/Internett		316 272	267 807	316 272	331 056
Forsikring	3	133 969	120 536	142 500	156 263
Energi og strøm		113 023	102 628	135 000	135 000
Kontorrekvisita, trykksaker		1 890	49	2 000	2 500
Porto		2 238	1 550	3 000	3 000
Kontingenter		16 302	16 347	17 600	17 600
Festeavgifter		18 045	18 045	20 000	20 000
Kommunale avgifter	4	468 481	463 173	474 000	530 000
Andre driftsutgifter	5	27 139	27 627	17 500	17 500
Bomiljø		6 664	30 365	15 000	15 000
Avskrivninger	7	4 898	0	0	5 877
Nedskrivning av varige driftsmidler		-548 975	-762 786	0	0
Sum driftskostnader		1 582 901	1 762 310	2 286 216	2 486 685
Driftsresultat		2 221 387	1 314 826	1 518 403	1 666 506
Finansinntekt og -kostnad					
Renteinntekter		1 797	14 452	0	0
Rentekostnad		1 120 506	649 177	1 077 903	1 334 181
Resultat av finansinntekt og -kostnad		-1 118 709	-634 725	-1 077 903	-1 334 181
Resultat som overføres fri egenkapital		1 102 677	680 101	440 500	332 325

Balanse 2023 Borettslaget Skolegata 31-33 913091132

	Note	2023	2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	6, 13	56 430 473	55 881 498
Andre driftsmidler	7	53 876	0
Sum anleggsmidler		56 484 349	55 881 498
Omløpsmidler			
Aksjer			
Fordringer			
Husleierestanser	8	8 686	9 009
Andre kortsiktige fordringer	9	144 556	144 131
Bankinnskudd og kontanter			
Innest ^ø ende p ³ bankkonti		968 588	773 825
Sum omløpsmidler		1 121 830	926 966
SUM EIENDELER		57 606 179	56 808 464

Balanse 2023 Borettslaget Skolegata 31-33 913091132

	Note	2023	2022
EGENKAPITAL OG GJ ELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital	10	220 000	220 000
Opptjent egenkapital	10	-1 893 697	-1 893 697
i rets resultat		1 102 677	0
Sum egenkapital		-571 020	-1 673 697
Gjeld			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig pantegjeld	11	21 177 482	21 558 050
Borettsinnskudd	12	36 657 600	36 657 600
Sum langsiktig gjeld	13	57 835 082	58 215 650
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		15 078	20 605
Leverandørgjeld		144 554	159 297
Skyldig off. myndigheter		11 278	3 472
Annen kortsiktig gjeld		171 207	83 137
Sum kortsiktig gjeld		342 117	266 511
SUM GJ ELD		58 177 199	58 482 161
SUM EGENKAPITAL OG GJ ELD		57 606 179	56 808 464

31.12.2023

Boligbyggelaget Midt

Sted: _____, dato: _____

Per Ørjan Hansen
Leder

Erik H³ kan Thomas R Øjler
Styremedlem

Sunniva Sørensen
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. Styrrelsen på de disponible midlene kan bl.a. benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre styrrelsen 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

	2023	2022
Lønn til ansatte	51 480	13 500
Timelønn	0	51 660
Feriepenger	0	5 269
Pålypte feriepenger over 60 år	0	704
Feriepenger beregnet	5 845	1 588
Godtgjørelse til styre- og bedriftsforsamling	130 632	152 500
Arbeidsgiveravgift	25 678	30 690
Arbeidsgiveravgift av pålypt ferielønn	0	842
Arbeidsgiveravgift av andre pålypte lønnskostnader	824	224
Sum	214 459	256 977

Det har ikke vært faste ansatte i selskapet i løpet av året. Fast lønn gjelder innsendte timelister for renhold i borettslaget. Borettslaget er ikke pliktig å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Note 2 - Vedlikehold

	2023	2022
Sommer- og vinterkostnader	24 056	27 122
Reparasjon og vedlikehold bygninger	10 709	80 134
Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	102 845	528 351
Reparasjon og vedlikehold uteområde	0	48 958
Påkostning/ekstraordinært vedlikehold	66 207	233 610
Reparasjon og vedlikehold annet/Vaktmester	79 304	87 989
Løpende drifts- og serviceavtaler	73 290	7 443
Sum	356 411	1 013 606

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

Note 3 - Forsikring

	2023	2022
Forsikringskadesaker	10 000	10 000
Forsikringspremie	121 591	110 536
Premie sikringsfond felleskostnader	2 378	0
Sum	133 969	120 536

Note 4 - Kommunale avgifter

	2023	2022
Renovasjon, vann, avløp o.l.	288 836	318 356
Eiendomsskatt	179 645	144 817
Sum	468 481	463 173

Note 5 - Andre driftsutgifter

	2023	2022
Driftskostnader parkeringskjeller	0	1 600
Bilgodtgjørelse, opplysningspliktig	831	0
Generalforsamling/styremøte	11 856	11 589
± redifferanser	0	-3
Bank og kortgebyrer	4 722	5 221
Andre gebyrer	56	0
Andre kostnader	9 675	9 220
Sum	27 139	27 627

Note 6 - Bygninger

Ikke avskrivbare.

	Bygninger
Anskaffelseskost pr.01.01 :	60 712 475
± rets tilgang :	0
± rets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	60 712 475
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	5 793 763
Akkumulerte reverserte nedskrivninger pr.31.12:	1 511 761
Bokført verdi pr.31.12:	56 430 473
± rets reverserte nedskrivninger :	548 975
Anskaffelsesår :	2014
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.

Note 7 - Andre anleggsmidler

Stjøre varige investeringer aktiveres og avskrives over antatt levetid.

	Varmekabel takrenne
Anskaffelseskost pr.01.01 :	0
± rets tilgang :	58 774
± rets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	58 774
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	4 898
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	53 876
± rets avskrivninger :	4 898

Note 7 - Andre anleggsmidler

Anskaffelsesår:

2023

Antatt levetid i år:

10

Note 8 - Husleierestanser og tapsavsetninger

	2023	2022
Restanser felleskostnader	8 686	9 009
Sum	8 686	9 009

Andre fordringer/husleierestanser er vurdert til p³ lydende og anses som sikre fordringer.

Note 9 - Andre fordringer

	2023	2022
Andre kortsiktige fordringer	0	10 000
Forskuddsbetalt	144 556	134 131
Sum	144 556	144 131

Note 10 - Egenkapital

Laget har negativ egenkapital, noe som skyldes bokførte bygningsverdier fra bygge³ r og nedskrivning av disse. Se note 6.

Note 11 - Pantegjeld

Kreditor:	Sparebank 1 Midt-Norge	Sparebank 1 Midt-Norge
L ³ nenummer:	42026362320	42028634891
L ³ netype:	Annuitet	Annuitet
Opptaks ³ r:	2020	2014
Rentesats:	6.25 %	6.00 %
Betingelser:		NIBOR +1,25 %
Beregnet innfridd:	28.09.2045	01.09.2052
Opprinnelig l ³ nebeln ^p :	1 000 000	24 443 400
L ³ nesaldo 01.01:	932 453	20 625 597
Avdrag i perioden:	21 429	359 139
L ³ nesaldo 31.12:	911 024	20 266 458
Saldo 5 ³ r frem i tid:	795 340	18 708 586

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld for enheter	12	561 142	6 733 704
	8	508 931	4 071 448
	4	485 186	1 940 744
	12	442 464	5 309 568
	8	390 252	3 122 016

Det er ikke inng³ tt avtaler om individuell nedbetaling.

Note 12 - Borettsinnskudd

	2023	2022
Borettsinnskudd	36 657 600	36 657 600
Sum	36 657 600	36 657 600

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

Note 13 - Pantstillelser

Av lagets bokførte gjeld er kr. 57.835.082,- sikret ved pant.
Eiendommen som er stilt som sikkerhet hadde pr. 31.12 en bokført verdi på kr. 56.540.268,-

Resultat og balanse med noter for Borettslaget Skolegata 31-33.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Borettslaget Skolegata 31-33

Styreleder	Per Ørjan Hansen (sign.)	21.05.2024
Styremedlem	Erik Håkan Thomas Røjler (sign.)	16.05.2024
Styremedlem	Sunniva Sørensen (sign.)	21.05.2024

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Borettslaget Skolegata 31-33

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Borettslaget Skolegata 31-33 som består av balanse per 31. desember 2023, 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 oppfylder årsregnskapet gjeldende lovkrav og gir et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023 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 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 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 skyldes misligheter eller feil og 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 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 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 regnskapsestimaterne 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 modifierer 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 omfanget av og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom revisjonen.

Steinkjer, 21. mai 2024
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Tore Eggen
statsautorisert revisor

PENNEO

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

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

Eggen, Tore

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-1237630

IP: 147.161.xxx.xxx

2024-05-21 13:52:32 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: LXVOE-X6KLE-L6P5E-6LTTG-ON8W8-4J2YP

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

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

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

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

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

Fullmakt

Hvis en andelseier/seksjonseier ikke kan møte på generalforsamling/årsmøte, kan vedkommende la seg representere av en fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier.

Fullmakten skal leveres til møteleder før møtet starter.

Fullmakten må være generell, dvs. at fullmektig ikke kan være pålagt til å stemme på en bestemt måte. En fullmakt med bestemmelser på hva fullmektig skal stemme er ugyldig. Fullmaktsgiver kan når som helst tilbakekalle fullmakten.

Jeg, _____ gir _____ fullmakt til å møte og stemme på mine vegne på generalforsamling/årsmøte i _____
(navn på borettslag/sameie)

Fullmakten gjelder for generalforsamling/årsmøte den / /

Sted, dato

Underskrift, fullmaktsgiver

Underskrift, fullmaktshaver

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Borettslaget Skolegata 31-33 onsdag 29.05.2024 kl. 17:00 - Grand Hotel Steinkjer.

1. KONSTITUERING

1.1 Registrering av fremmøtte, stemmeberettigede og fullmakter

Antall fremmøtte, stemmeberettigede og fullmakter.

Vedtak:

Totalt 14 stk. stemmeberettigede var tilstede. (Inkl. 1 stk. fullmakt) .

1.2 Valg av møteleder

Vedtak:

Per Ørjan Hansen

1.3 Valg av referent

Vedtak:

Thomas Totland (Boligbyggelaget Midt)

1.4 Valg av representant til å underskrive protokoll med møteleder

Vedtak:

Annar Thomasen

1.5 Godkjenning 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.

Vedtak:

Godtgjørelse til ekstern styreleder er blitt fastsatt ref. ekstraordinær generalforsamling avholdt 27.10.2021 til kr. 65.000,- pr. år. Godtgjørelse indeksreguleres opp mot KPI. Resten av styret honoreres med Kr 60 000 som fordeles internt.

4. VALG AV TILLITSVALGTE

4.1 Valg av styreleder

Vedtak:

Per Ørjan Hansen til 2025 (gj.v)

4.2 Valg av styremedlem

Vedtak:

Sunniva Sørensen til 2026. (gj.v)

4.3 Valg av varamedlem

Vedtak:

Jonny Tangstad til 2025 (ny)
Anna B. Mathisen til 2025 (ny)

4.4 Valg av valgkomite

Vedtak:

John Robert Skjelvan (gj.s) til 2025
Annar Thomsen (ny) til 2025

4.5 Valg av delegat til boligbyggelagets generalforsamling

Borettslaget Skolegata 31-33 er tilknyttet Boligbyggelaget Midt og kan sende delegat til boligbyggelagets generalforsamling

Vedtak:

Styrets leder velges som delegat.

5. INNKOMNE SAKER (Ingen innkomne saker skal behandles).

Vedtak:

Ingen saker ble behandlet. Saken tas til orientering.

Protokoll for Borettslaget Skolegata 31-33

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Per Ørjan Hansen (sign.)	30.05.2024
Sekretær	Thomas Totland (sign.)	30.05.2024
Protokollvitne	Annar Thomasen (sign.)	30.05.2024

STEINKJER KOMMUNE

BYINGENIØREN

Steinkjer, den 1. mars 1951.

Ø.

U t s k r i f t

av forhandlingsprotokollen 28.2.51 for Steinkjer bygningsråd, for så vidt angår sak 25/51.

Sak 25/51. Vedr. 2 boligblokker (A/S Steinkjerbygg) på Sannan.

Framla byggeanmeldelse av 24.2.51 fra arkitekt Sverre Olsens kontor (H. Gilde) på vegne av A/S Steinkjerbygg på to 22-leiligheters boligblokker beliggende på Sannan vest for Sverres gates forlengelse.

Refererte skriv av 27.2.51 fra Distriktsarkitekten.

Enstemmig vedtak:

Byggeanmeldelsen godkjennes med følgende merknader:

1. Kjeller og loft må adskilles fra trapperom med selvlukkende branddør 30.
2. Branddør til søppelrom må også gjøres selvlukkende.
3. Den midtre pipe må utvides til 2 piper 9" x 9" med adskilt vange av hensyn til lysisoleringen (mellom kaminene) i leiligheter på samme golvflate.

Vedr. delvis elektrisk oppvarming henvises til skrivelse av 11.9.47 fra E.verket til bygningsrådet, samt vedtak av 6.11.47 i E.verkets styre.

Byggetillatelse vil bli gitt når det foreligger erklæring fra Gjenreisningsrådet om at materialtillatelse er gitt, og erklæring fra distriktsarkitekten om at finansieringsplanene for bygget er godkjent.

Riktig utskrift bekreftes:



STEINKJER KOMMUNE
Utviklingsetaten
Brannvern, byggesak og oppmåling

Steinkjerbygg AS
Kirkegata 12

7713 STEINKJER

Vår ref:
00/00333-2/ØVE

Arkiv
192/488

Deres ref:

Dato:
13.03.00

Skolegata 31, 192/487 - Tillatelse til ombygging for heis og våtrom

Gnr.: 192	Bnr.: 487	Fnr.:	Snr.:	Adresse: Skolegata 31, 7713 STEINKJER
Tiltakshaver: Steinkjerbygg AS				
Ansvarlig søker: Bremset Arkitektkontor AS				
Tiltakets art: Ombygging for heis		Bruksareal i m ²		Byggets art: Boligblokk på 3-4 etasjer

Det vises til søknad om tillatelse til tiltak, mottatt 19.01.00 av bygnings- og oppmålingsavdelingen.

Bygningsmyndigheten har fattet følgende

Vedtak:

Det gis tillatelse til ombygging for heis i boligblokk på eiendommen Skolegata 31, gnr. 192, bnr. 488, med følgende vilkår:

Følgende foretak gis ansvarsrett i henhold til godkjent ansvarsoppgave for prosjektering og utførelse:

- Bremset Arkitektkontor AS
- NT Consult A/S
- Siv.ing. Arnodd Gulling AS
- RG-prosjekt AS Steinkjer
- Astra Bygg og Entreprenør A/S
- Enes og Olsen Malerforretning A/S
- Murmester Ketil Hansen A/S
- Aircomfort Trøndelag A/S
- RørTek A/S

Montering av heis søkes særskilt



Vedtaket er hjemlet i plan- og bygningslovens § 93, samt kommunestyrets vedtak av 08.02.95 – sak 4/95 (delegasjon av myndighet)

Saksopplysninger:

Søknader om ansvarsrett:

Bremset Arkitektkontor AS, NT Consult A/S, Siv.Ing. Arnodd Gulling AS, Astra Bygg og Entreprenør A/S, Enes og Olsen Malerforretning A/S, Murmester Ketil Hansen A/S, Aircomfort Trøndelag A/S, RørTek AS

Kontrollplaner:

Kontrollplan for prosjektering fra Bremset Arkitektkontor AS
Kontrollplan for prosjektering fra NT Consult A/S
Kontrollplan for prosjektering fra Siv.ing. Arnodd Gulling AS
Kontrollplan for utførelse fra Astra Bygg og Entreprenør AS
Kontrollplan for utførelse fra Enes og Olsen Malerforretning A/S
Kontrollplan for utførelse fra Murmester Ketil Hansen A/S
Kontrollplan for utførelse fra Aircomfort Trøndelag A/S
Kontrollplan for utførelse fra RørTek AS

Saksvurdering:

Foretakene som søker om ansvarsrett anses å ha dokumentert tilstrekkelig utdanning og praksis.

Bygningsmyndigheten gir tillatelse til ombyggingen.

Øvrige opplysninger:

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.

For behandling av søknaden skal det betales gebyr for saksbehandling jfr. gjeldende betalingsregulativ og vedlagte fakturagrunnlag.

Beløpet bes innbetalt til Økonomiavdelingen i Steinkjer kommune med vedlagte giroblankett.

Ferdigattest kan gis når bygningsmyndigheten har mottatt kvitterte kontrollplaner for utførelsen.

Vedtaket kan påklages, jfr. Forvaltningslovens § 28.



Saken refereres i førstkommende møte i Hovedutvalg for teknisk sektor.

Med hilsen

Geir Gilde
bygnings- og oppmålingssjef

Odd Vengstad
avd.ingeniør

Vedlegg: Fakturagrunnlag/gioblankett

Fakturagrunnlag/ gioblankett vedrørende lokal godkjenning sendes til de enkelte foretak.

Kopi med godkjente søknadsdokumenter samt fakturagrunnlag/gioblankett:
Bremsset Arkitektkontor AS Svein Jarls gate 2, 7713 STEINKJER



STEINKJER KOMMUNE
Utviklingsetaten
Brannvern, byggesak og oppmåling

Steinkjerbygg AS
Kirkegata 12

7713 STEINKJER

Vår ref:
00/00333-7/OVE

Arkiv
192 /487

Deres ref:

Dato:
08.05.00

Installasjonstillatelse for heis NHK nr. 2 1702 02113

Gnr.:	Bnr.:	Fnr.:	Snr.:	Adresse:
192	487			Skolegata 31B, 7713 STEINKJER
Tiltakshaver:				
Steinkjerbygg AS				
Ansvarlig søker:				
Access Heiser AS				
Tiltakets art:		Bruksareal i m ²		Byggets art:
Installasjon av personheis				Boligblokk på 3-4 etasjer

Det vises til søknad om installasjonstillatelse mottatt 07.04.00 av bygnings- og oppmålingsavdelingen.

Bygningsmyndigheten har fattet følgende

Vedtak:

Det gis tillatelse til installasjon av heis med tilhørende anlegg for

NHK 2 1702 02113
Leverandør: Access Heiser AS
Leverandørnr: 1907/2000

Tillatelsen gis på følgende vilkår:

- Heisanlegget utføres i samsvar med TEK 97 §9 – 63 tekniske bestemmelser for løfteinnretninger
- Access AS gis ansvarsrett i henhold til godkjent ansvarsoppgave

Vedtaket er hjemlet i plan- og bygningslovens § 93, samt kommunestyrets vedtak av 08.02.95 – sak 4/95 (delegasjon av myndighet)



Saksopplysninger:

Det søkes om montering av personheis.

Søknader om ansvarsrett:

Access heiser AS søker ansvarsrett som ansvarlig søker, prosjekterende, kontrollerende av prosjekteringen, utførende, kontrollerende av utførelsen (løfteinnretning)

Kontrollplaner:

Kontrollplan for prosjektering fra Access Heiser AS

Kontrollplan for utførelse fra Access Heiser AS

Saksvurdering:

Access heiser AS har dokumentert tilstrekkelig utdannelse og praksis.

Etter anbefaling fra Norsk Heiskontroll gis tillatelse til installasjon av heisanlegg.

Øvrige opplysninger:

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.

Ferdigattest kan gis når bygningsmyndigheten har mottatt kvitterte kontrollplaner for utførelsen.

Vedtaket kan påklages, jfr. Forvaltningslovens § 28.

Saken refereres i førstkommende møte i Hovedutvalg for teknisk sektor.

Med hilsen

Geir Gilde

bygnings- og oppmålingssjef

Odd Vengstad
Odd Vengstad
avd.ingeniør

Kopi med godkjente søknadsdokumenter:

Access Heiser AS Postboks 430, 2303 HAMAR

Kopi av vdtak:

Norsk Heiskontroll Postboks 1878 Lade 7440 TRONDHEIM



STEINKJER KOMMUNE
Utviklingsetaten
Brannvern, byggesak og oppmåling

Steinkjerbygg AS
Kirkegata 12

7713 STEINKJER

Vår ref:
00/00333-10/OVE

Arkiv
192/487

Deres ref:

Dato:
12.07.00

Steinkjerbygg AS - Skolegt 31, 192/487 - Ferdigattest vedrørende ombygging for heis og våtrom

Ferdigattesten omfatter ikke heisanlegget. Driftstillatelse for heisanlegget vil bli gitt særskilt.

Fra ansvarlig samordner har kommunen mottatt anmodning om ferdigattest med vedlagte kontrollerklæringer/ signerte kontrollplaner for ovennevnte bygg. Det er bekreftet at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat i samsvar med den gitte tillatelse og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 99 nr.1 utstedes med dette ferdigattest for bygget.

Med hilsen

Geir Gilde
bygnings- og oppmålingssjef

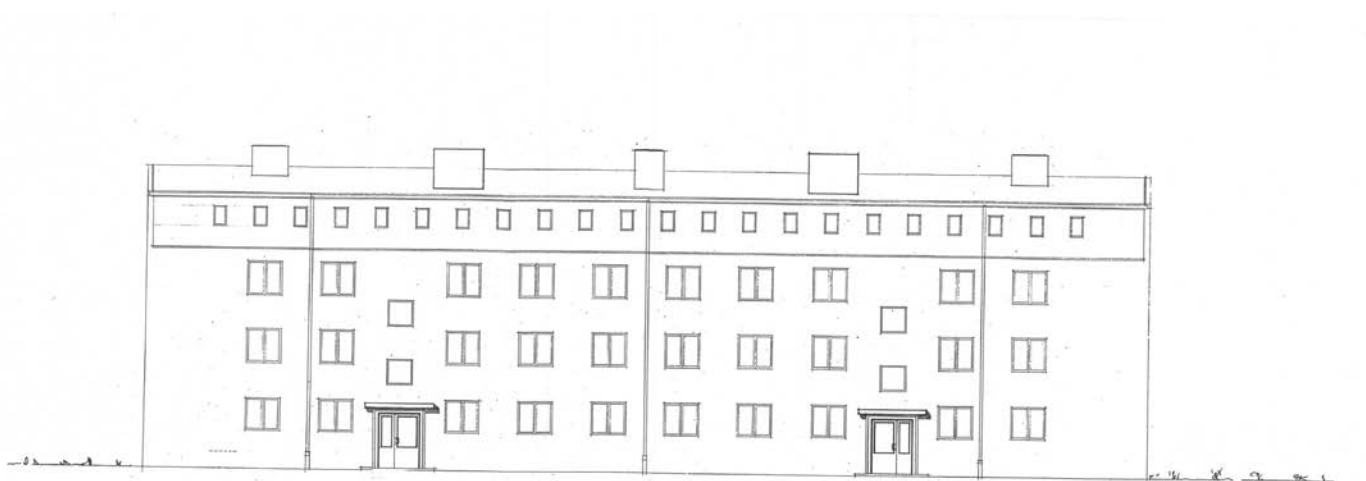
Odd Vengstad
Odd Vengstad
avd.ingeniør

Kopi til:

AS Steinkjer Tomteselskap
Bremset Arkitektkontor AS
RG-prosjekt AS Steinkjer

Ogdalsvegen 2,
Svein Jarls gate 2,
Kongens gt. 27,

7713 STEINKJER
7713 STEINKJER
7713 STEINKJER

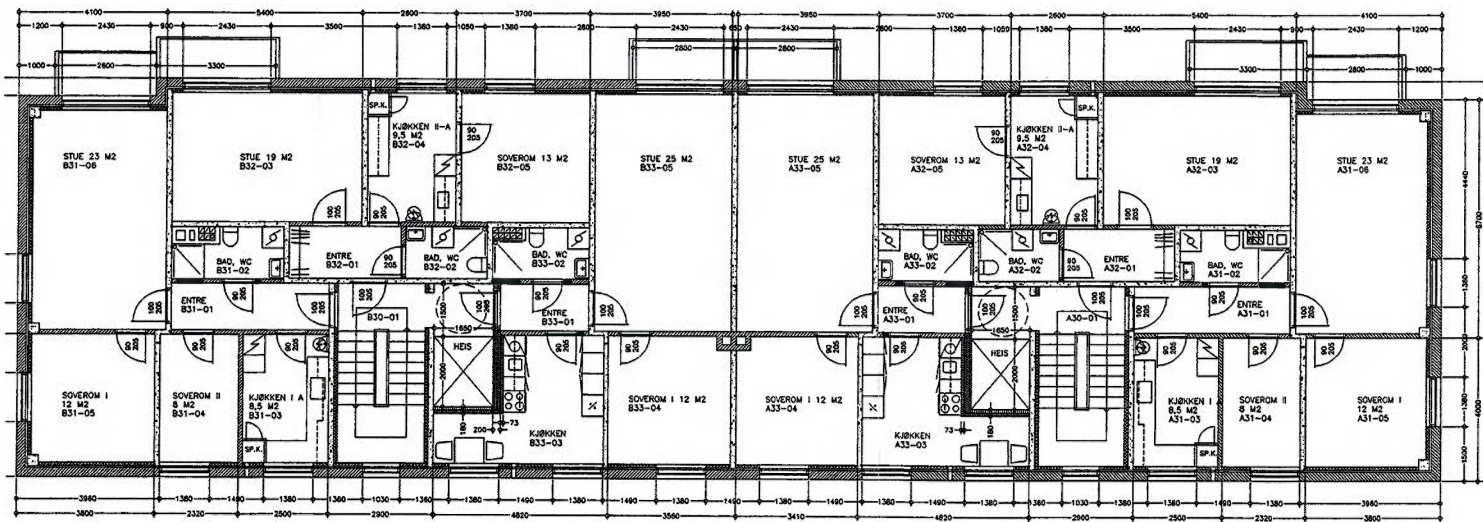


12.03.00 Tegl. inngang
 STEINKJER KOMMUNE
 UTVALGSGRUPPEN
 BRANNVERN, BYGGERI OG
 ØYRVALDING

A	08.02.00	Tak over inngang		
REV	DATE	TEGNETREVIDERT		1/5 SON
SKOLEGATA 33		DATE:	110599	SKID:
OMBYGGING FOR HEIS. (ETTER)		MALESTORKE:	1:100	PROJEKTNUMMER:
Steinkjerbygg AS 192/483		INNHOLD:	35-98	
Bremset		Pasade øst		
Arkitektkontor AS		TEGN.NR.:	107	REV.:
Svein Jorle gt 2, 7713 Steinkjer				



SKOLEGATA 33	DATE:	110599	SIGN:
OMBYGGING FOR HEIS. (ETTER)	MALESTOR:	1:100	PROSEKTNUMMER:
Steinkjerbygg AS 192/488	INNHOLD:	Fasade vest	
Bremset Arkitektkontor AS	TEGNAR:	108	REV:
Stein Jørn gt. 2, 7713 Steinkjer			

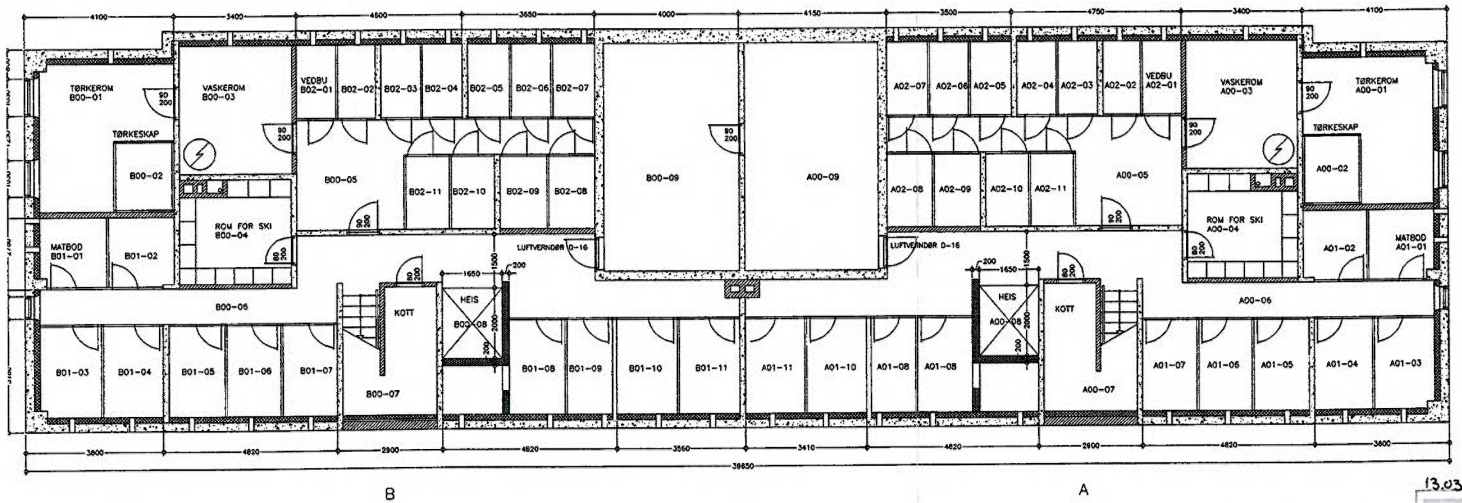


B


A

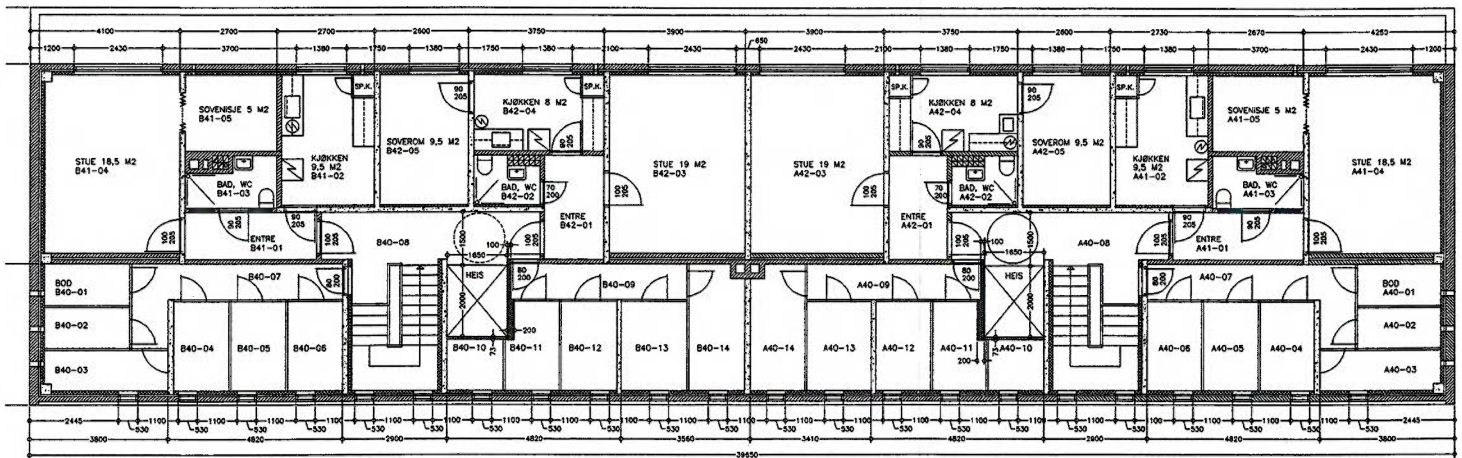


REV	DATO	TEGNET/REVIDERT	DATO:	SIGN
SKOLEGATA 31 OMBYGGING FOR HEIS. (ETTER)			031199	
Steinkjerbygg AS 192/487			MALESTOKK:	PRO: 31
			INNHOOLD:	Plan 3. etg
Svein Jarls gt 2, 7713 Steinkjer			TEGN.NR:	REV.:
			113B	



13.03.00

REV	DATO	TEGNET/REVIDERT
SKOLEGATA 31 OMBYGGING FOR HEIS. (ETTER)		DATE: 031199
Steinkjerbygg AS 192/487		MALESTOKK: 1:100
 Bremset Arkitektkontor AS		INNHOLD: Plan kjelle
Svein Jarls gt 2, 7713 Steinkjer		TEG.NR: 111




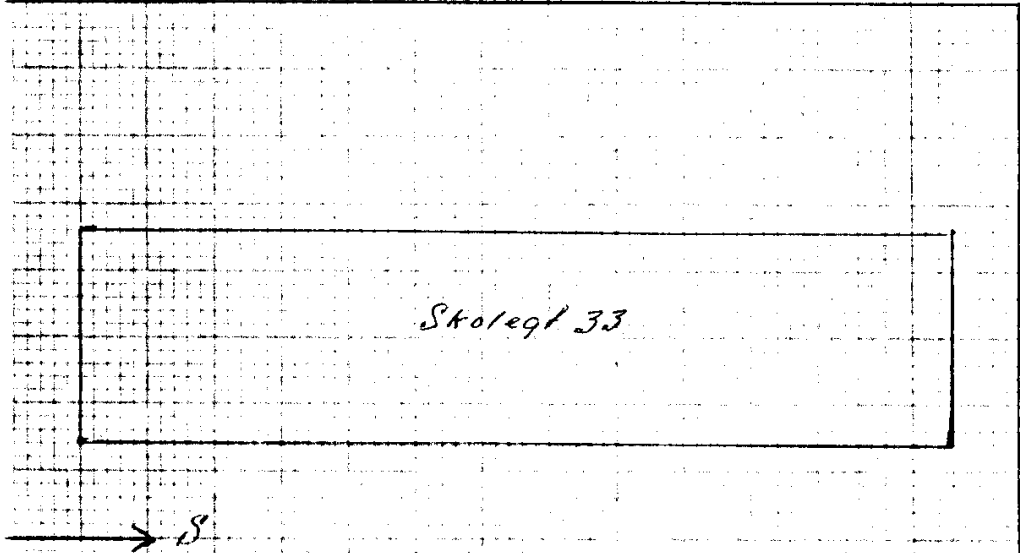
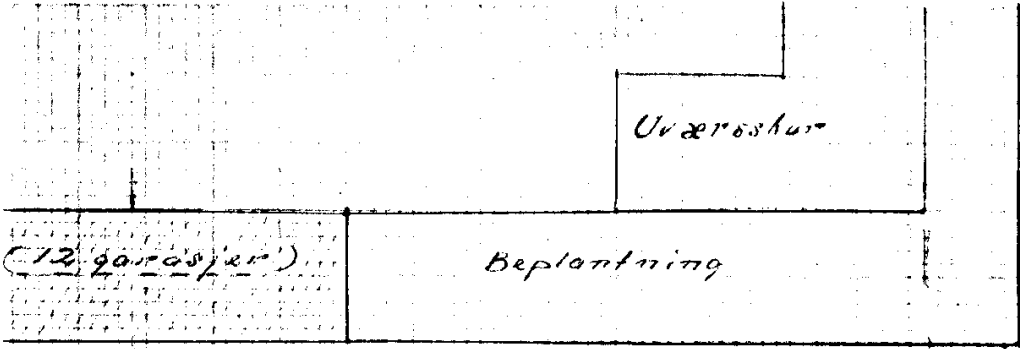
B

A

13.03.00



REV	DATO	TEGNET/REVIDERT
SKOLEGATA 31		DATE: 031199
OMBYGGING FOR HEIS. (ETTER)		MALESTOKK: 1:100
Steinkjerbygg AS 192/487		INNHOOLD: Plan loft
 Bremset Arkitektkontor AS		TEGN.NR: 114
Svein Jarls gt 2, 7713 Steinkjer		

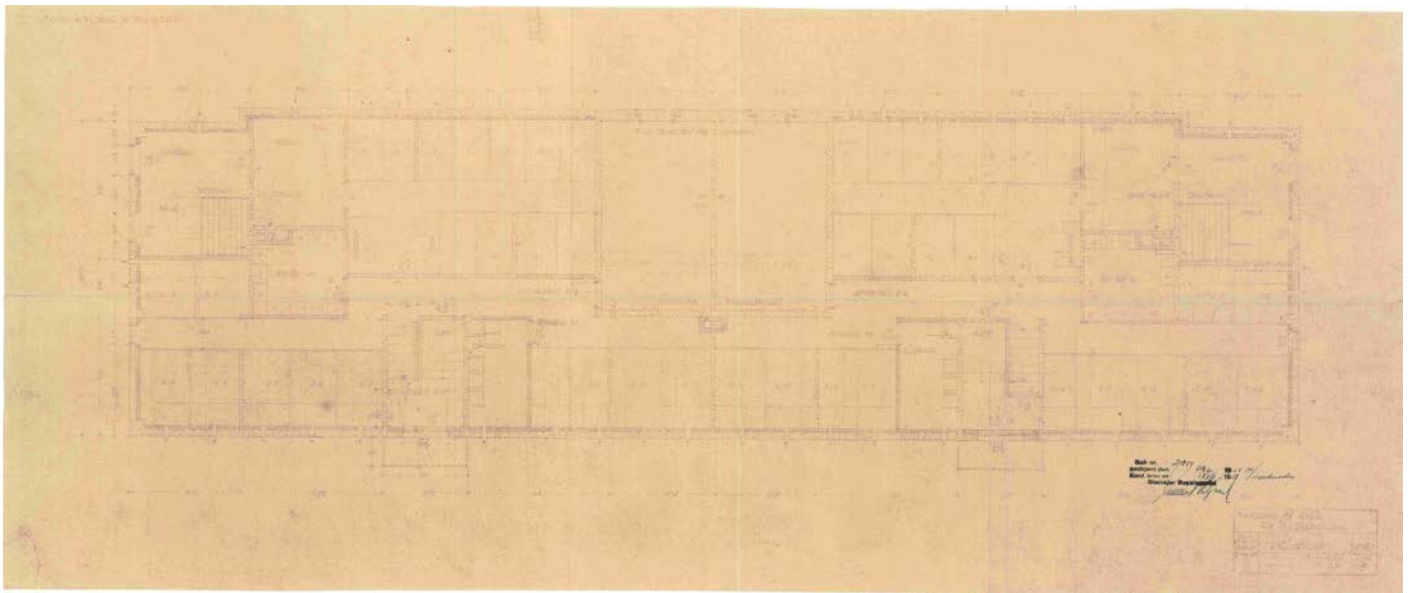


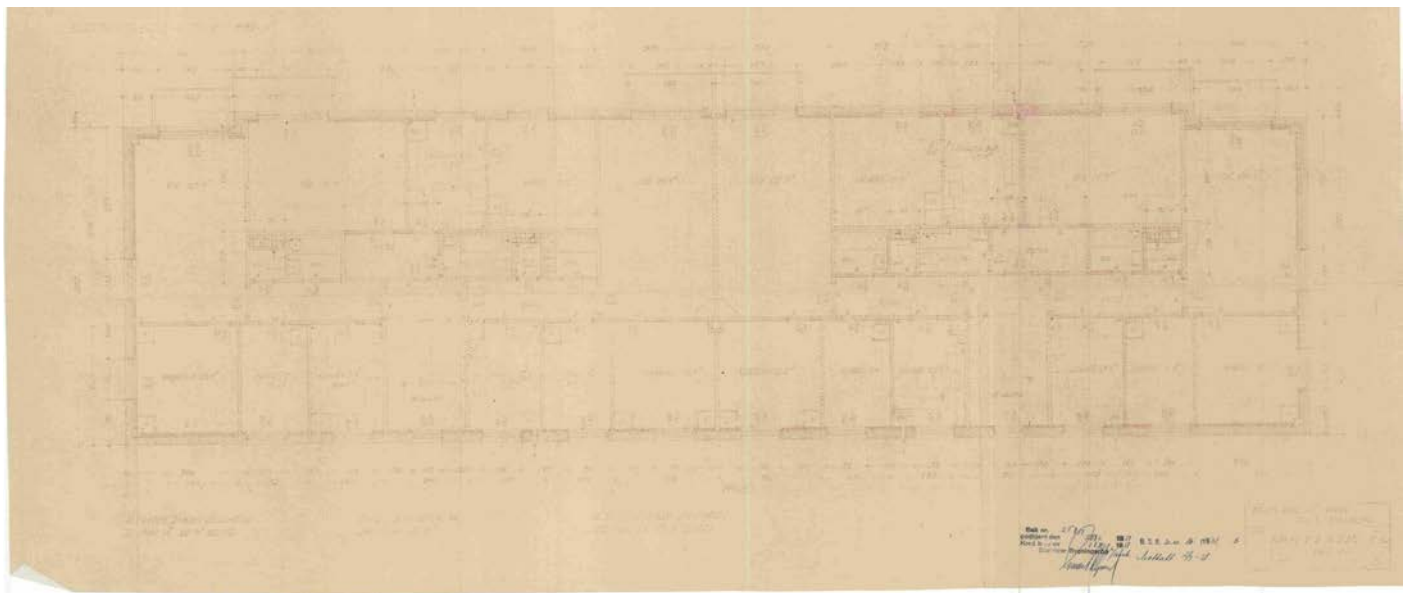
St. Bygn. råd
 sak. nr. 78/67
 møte 2. 5. 67

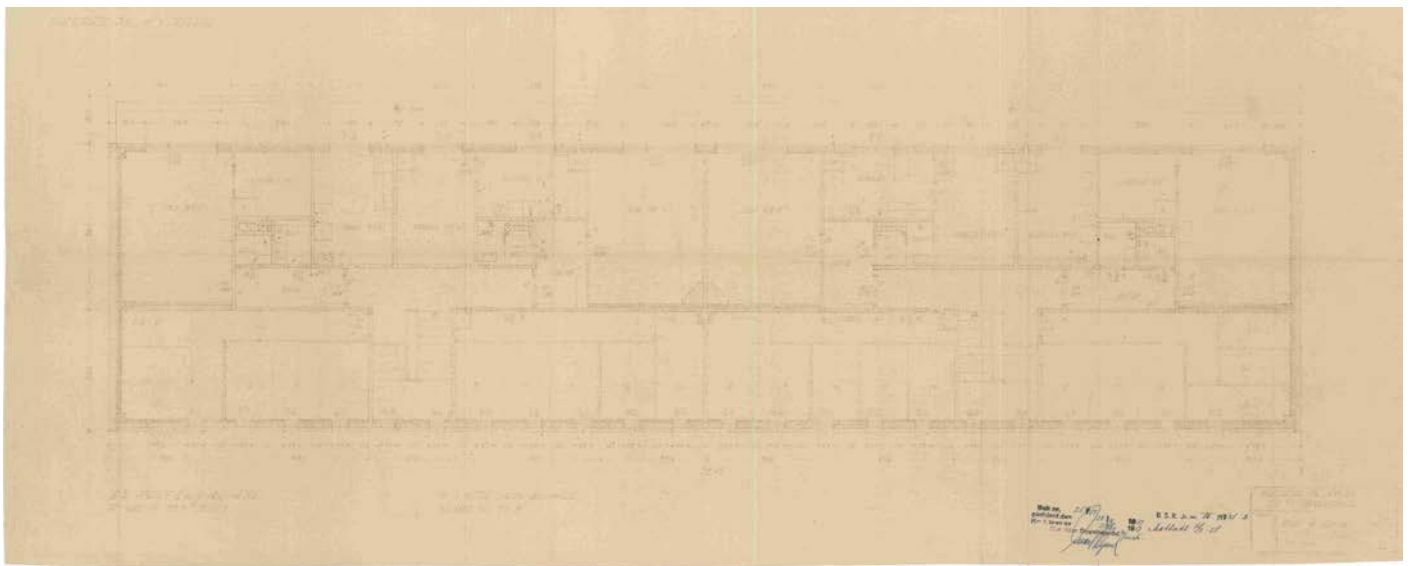
[Handwritten signature]

Sak nr. 78/67
 godkjent den 21. 3. 1967
 Kont. brev av 1. 19
 Steinkjer Bygningsråd

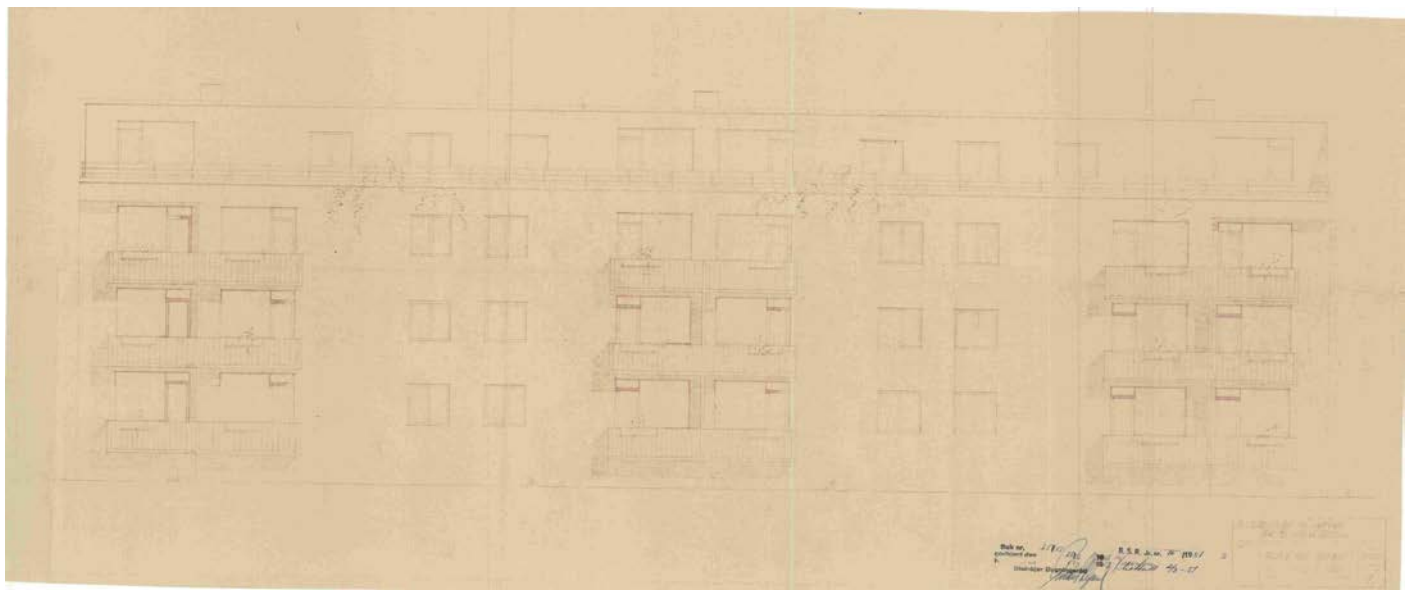
St. Bygn. råd
 sak. nr. 78/67
 møte 17. 1. 67







Sub no. 217/1
Project no. 1000
Scale 1:100
Date 10/10/10
Architect's name
Signature

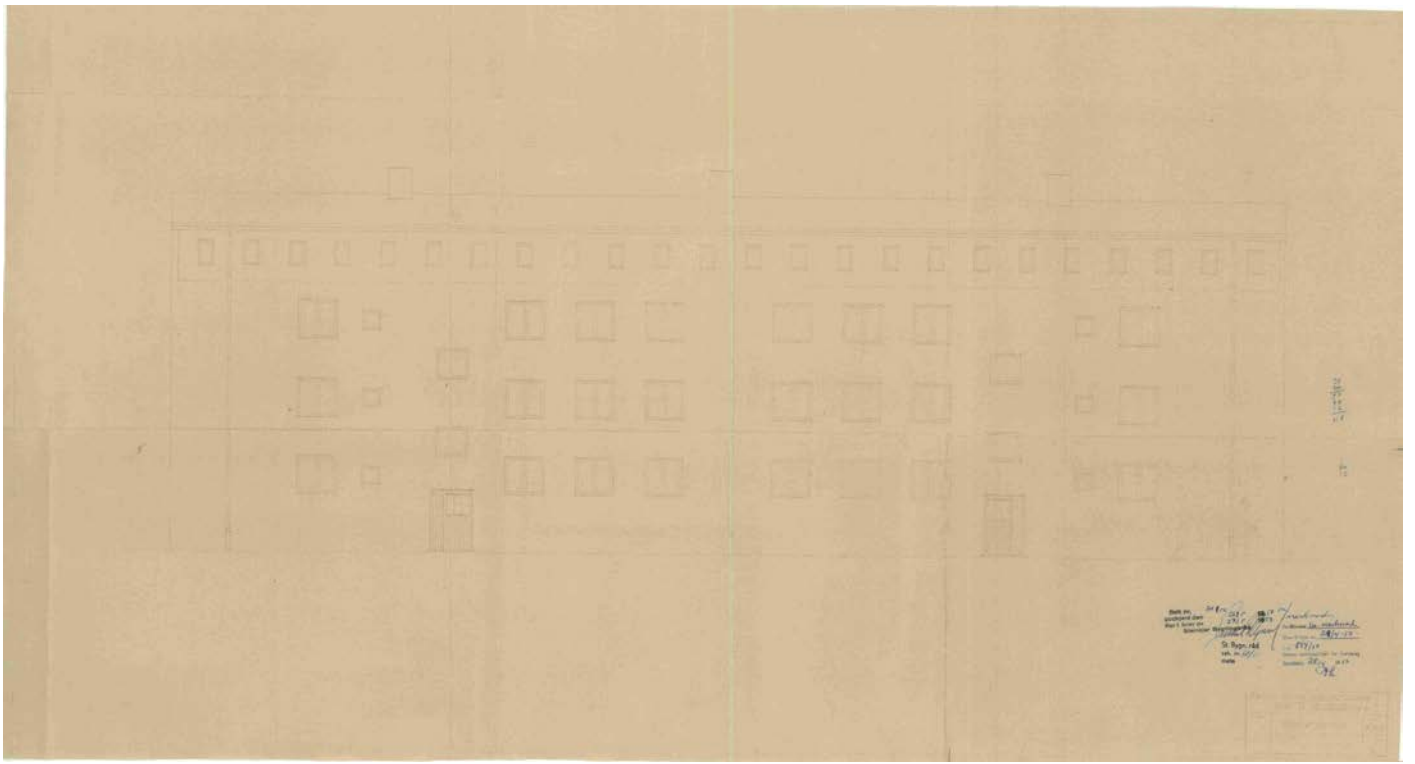


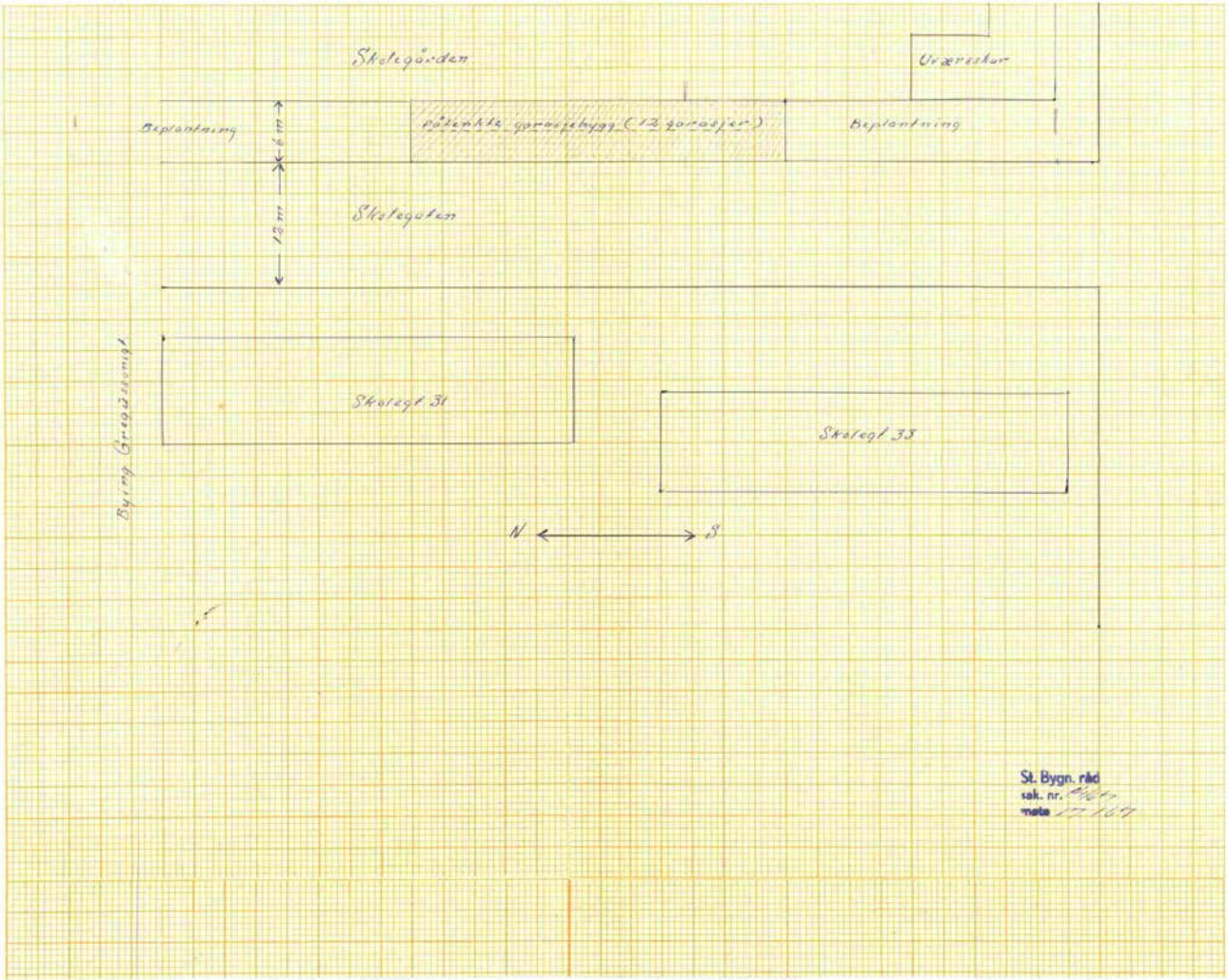


Sak nr.
godkjent den
Konf. brev av
Steinkjer Bygningråd

25.57
282
113
1957
1957
Merkel
Merkel

KONTROLLERER OG SIKKER FOR DEN NÆRMLIGSTE	
TRISTE INT. BYGGET	1/10
2-9-1957	1/10







Steinkjer kommune

Adresse: Seviceboks 2530, 7729 Steinkjer

Telefon: 74 16 90 00

Utskriftsdato: 19.08.2024

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Steinkjer kommune

Kommunenr.	5006	Gårdsnr.	192	Bruksnr.	487	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Skolegata 31A, 7713 STEINKJER								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen.

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Plantyper med treff

Kommunedelplaner

Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

Kommuneplaner

Kommunedelplaner under arbeid

Reguleringsplaner over bakken

Reguleringsplaner bunn

Bebyggelsesplaner

Bebyggelsesplaner under bakken

Kommuneplaner under arbeid

Reguleringsplaner under bakken

Reguleringsplaner under arbeid

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten

Bebyggelsesplaner over bakken

Midlertidige forbud

Kommunedelplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	50042018002		
Navn	Kommunedelplan Sentrum		
Plantype	Kommunedelplan		
Status	Endelig vedtatt arealplan		
Ikrafttredelse	25.10.2018		
Bestemmelser	https://www.arealplaner.no/5006/dokumenter/1473/2018001_bestemmelser.pdf		
Delarealer	Delareal	1 122 m ²	
	KPHensynsonenavn	2011001	
	KPDetaljering	Reguleringsplan skal fortsatt gjelde	
Delareal	Delareal	1 122 m ²	
	KPAngittHensyn	Bevaring kulturmiljø	
	KPHensynsonenavn	H570_6	
Delareal	Delareal	1 122 m ²	
	BestemmelseOmrådenavn	Bykjerne	
	KPBestemmelseHjemmel	byggegrens, utbyggingsvolum og funksjonskrav	

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	50042011001
Navn	Sørsia bydel
Plantype	Områderegulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	20.06.2012
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/5006/dokumenter/1273/2011001_bestemmelser.pdf
Delarealer	Delareal 1 122 m ² Formål Boligbebyggelse

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 192, Bruksnr 487	Kommune:	5006 Steinkjer
Adresse:		Grunnkrets:	202 Midtbyen
Veiadresse:	Skolegata 31 A, gatenr 8050	Valgkrets:	1 Steinkjer
	7713 Steinkjer	Kirkesogn:	9150401 Steinkjer
Oppdatert:	28.09.2019	Tettsted:	7003 Steinkjer
Veiadresse:	Skolegata 31 B, gatenr 8050		
	7713 Steinkjer		
Oppdatert:	28.09.2019		

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:	Skolegata 31	Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	1
Etableringsdato:	17.07.1951	Har festegrunn:	Nei	Seksjonert:	Nei
Areal:	1 122,0 kvm	Skyld:			
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning: 01.01.2020 Matrikkelført: 01.01.2020		Mottaker	5006/192/487	0,0
Omnummerering	Forretning: 01.01.2018 Matrikkelført: 01.01.2018		Mottaker	5006/192/487	0,0
Kart- og delingsforretning	Forretning: 17.07.1951 Matrikkelført:		Avgiver Mottaker	1702/192/88 5006/192/487	-1 123,0 1 123,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter**Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg. (Kilde: Massivregistrering)****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Skolegata 31 A	H0101	Bolig	82,0				
Skolegata 31 A	H0102	Bolig	82,0				
Skolegata 31 A	H0103	Bolig	82,0				
Skolegata 31 A	H0201	Bolig	82,0				
Skolegata 31 A	H0202	Bolig	82,0				
Skolegata 31 A	H0203	Bolig	82,0				
Skolegata 31 A	H0301	Bolig	82,0				
Skolegata 31 A	H0302	Bolig	81,0				
Skolegata 31 A	H0303	Bolig	81,0				
Skolegata 31 A	H0401	Bolig	81,0				
Skolegata 31 A	H0402	Bolig	81,0				
Skolegata 31 B	H0101	Bolig	82,0				
Skolegata 31 B	H0102	Bolig	82,0				
Skolegata 31 B	H0103	Bolig	82,0				
Skolegata 31 B	H0201	Bolig	82,0				
Skolegata 31 B	H0202	Bolig	82,0				
Skolegata 31 B	H0203	Bolig	82,0				
Skolegata 31 B	H0301	Bolig	82,0				
Skolegata 31 B	H0302	Bolig	82,0				
Skolegata 31 B	H0303	Bolig	82,0				
Skolegata 31 B	H0401	Bolig	82,0				
Skolegata 31 B	H0402	Bolig	82,0				

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	1 800,0	Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	1 800,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Ja	Tatt i bruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	22
Bygningsnr:	184942259			Antall etasjer:	5

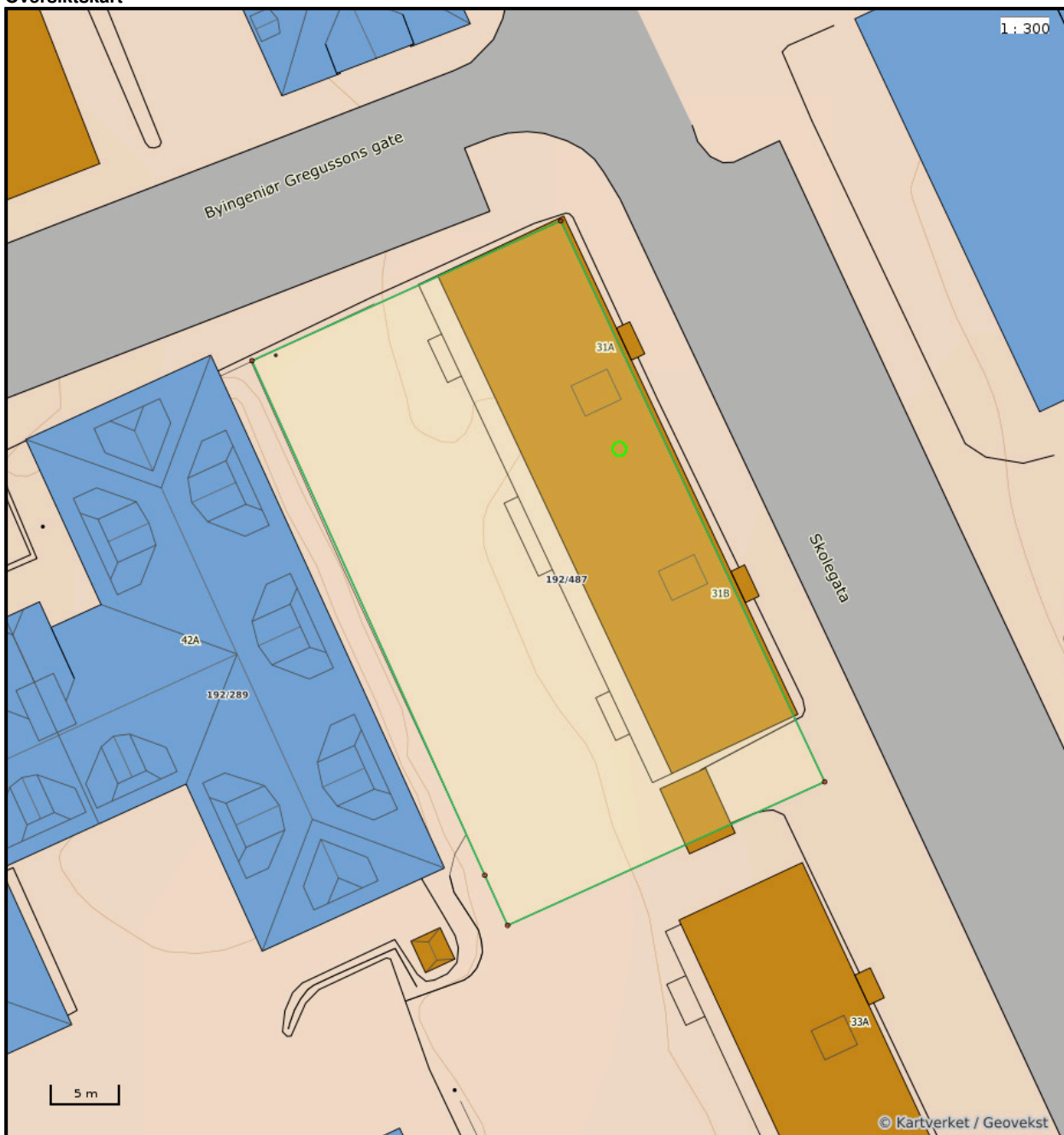
Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
K01			360,0		360,0				
H01	6		360,0		360,0				
H02	6		360,0		360,0				
H03	6		360,0		360,0				
H04	4		360,0		360,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 - 200 cm
- 201 - 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

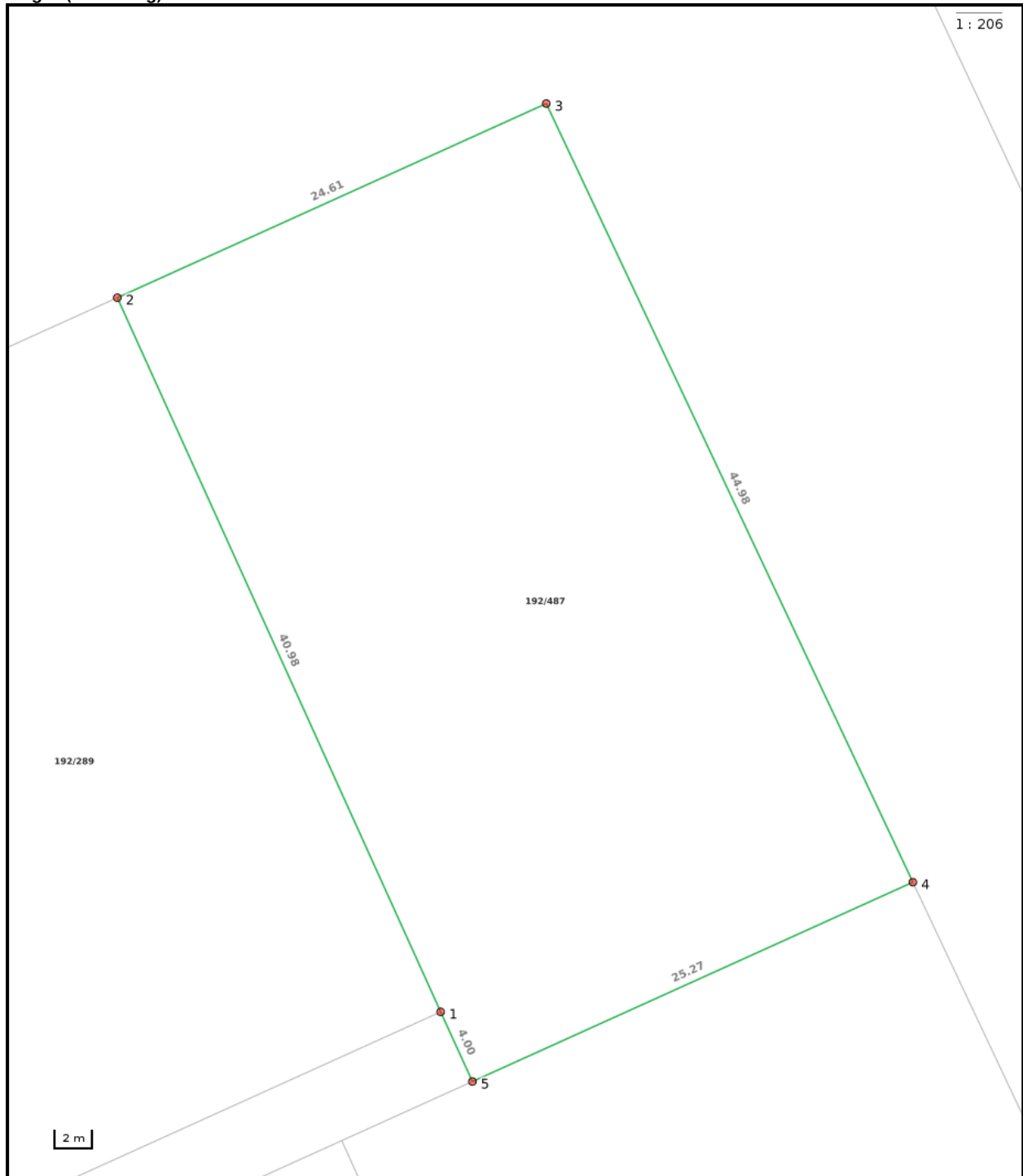
Hjelpelinjer

- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler

- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne
se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig)



Nøyaktighet (standardavvik)

- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 - 200 cm
- 201 - 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer

- - - Vannkant
- - - Veikant

- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler

- Bygningspunkt
- △ Sefrak kulturminne
se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater**Areal:** 1 122,00m²**Arealmerknad:****Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32**Ytre avgrensing**

Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	7 100 814,28	622 171,18	40,98m	Terrengmålt	23		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
2	7 100 849,86	622 150,84	24,61m	Terrengmålt	23		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
3	7 100 862,07	622 172,21	44,98m	Terrengmålt	23		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
4	7 100 823,35	622 195,11	25,27m	Terrengmålt	23		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
5	7 100 810,81	622 173,17	4,00m	Terrengmålt	23		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent

⁽¹⁾ Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.



Steinkjer kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 192/487
Adresse: Skolegata 31A
Utskriftsdato: 19.08.2024
Målestokk: 1:1000



UTM-32



©Norkart 2024

Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard. Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

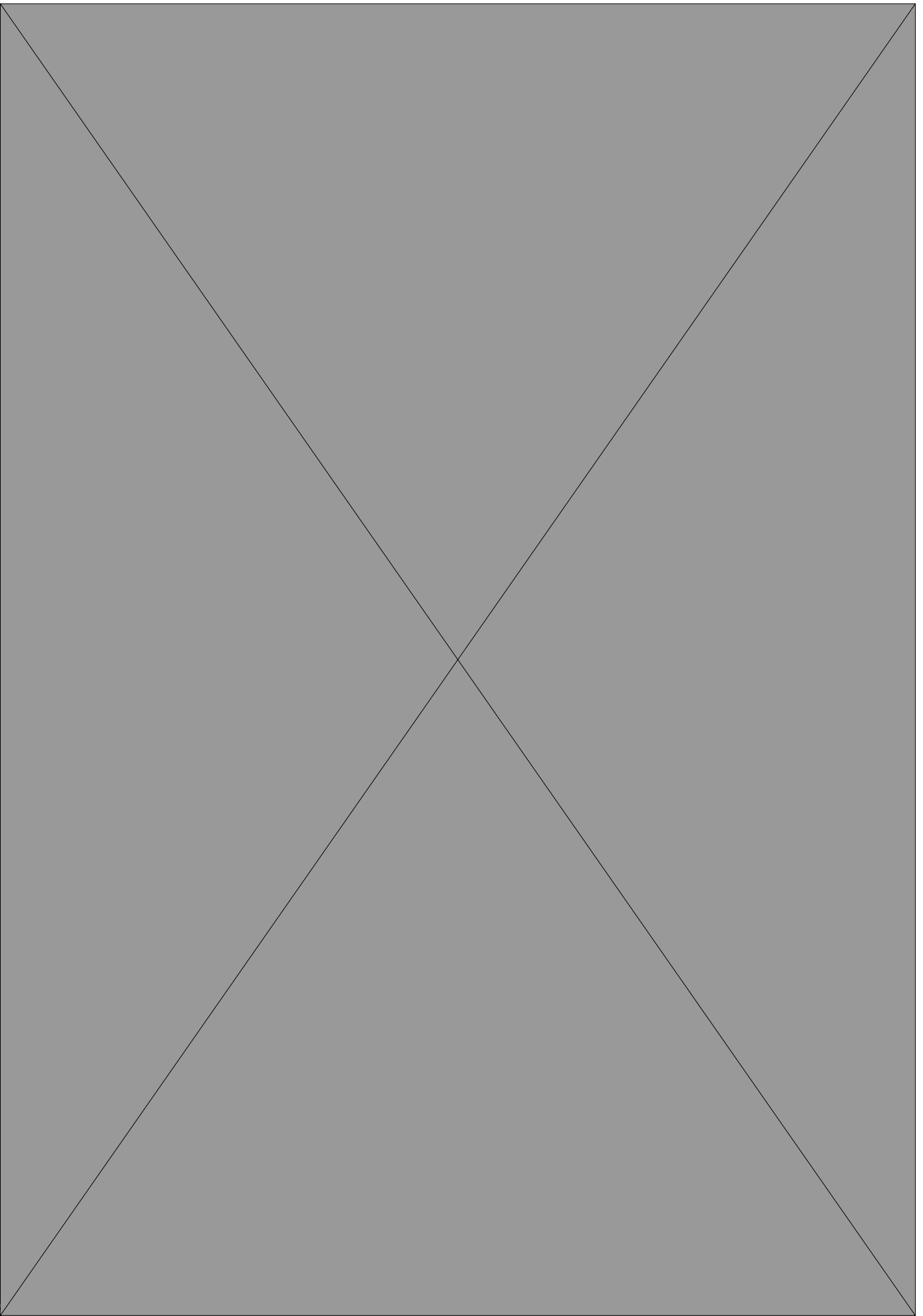
Tegnforklaring

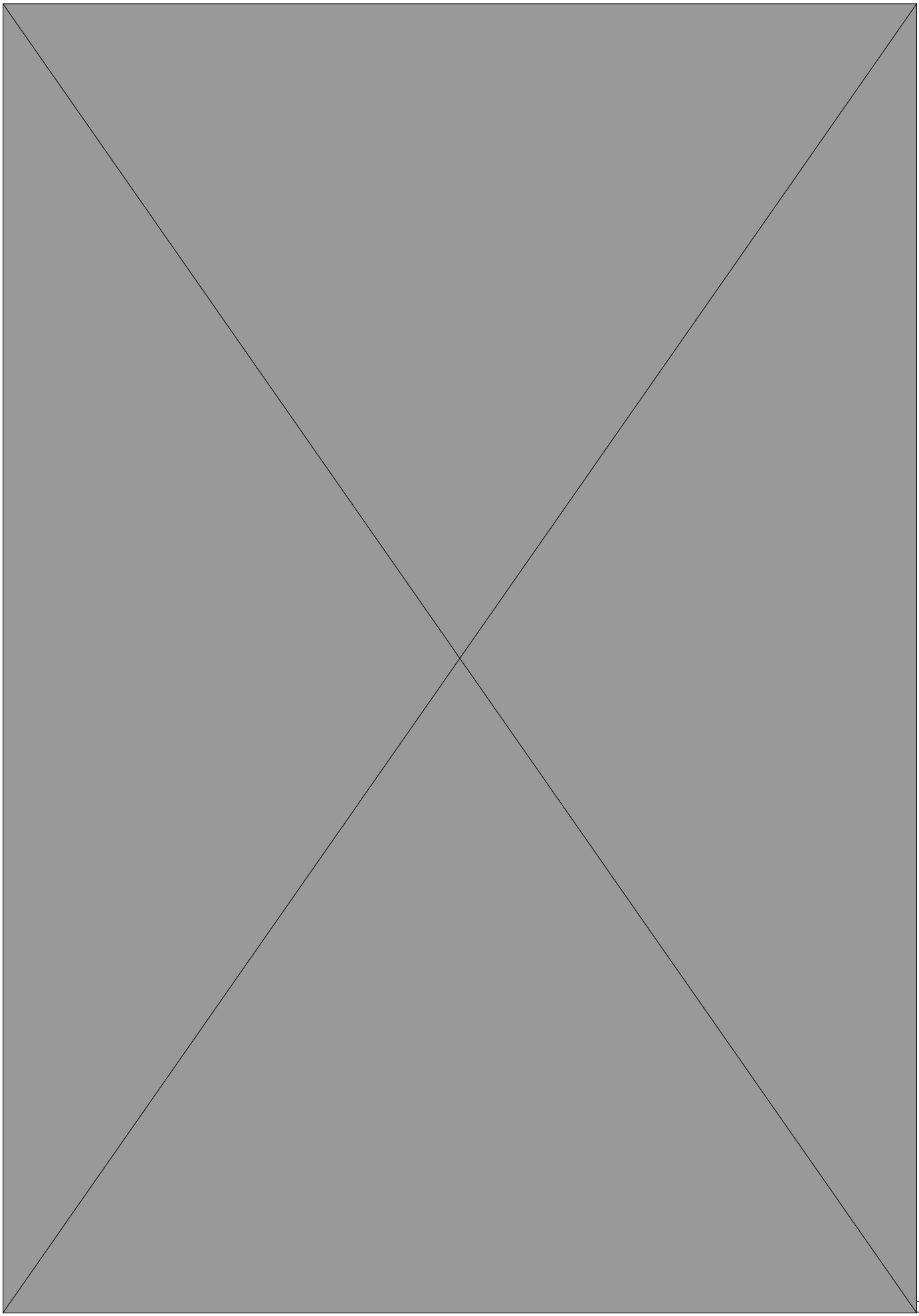
Reguleringsplan PBL 2008

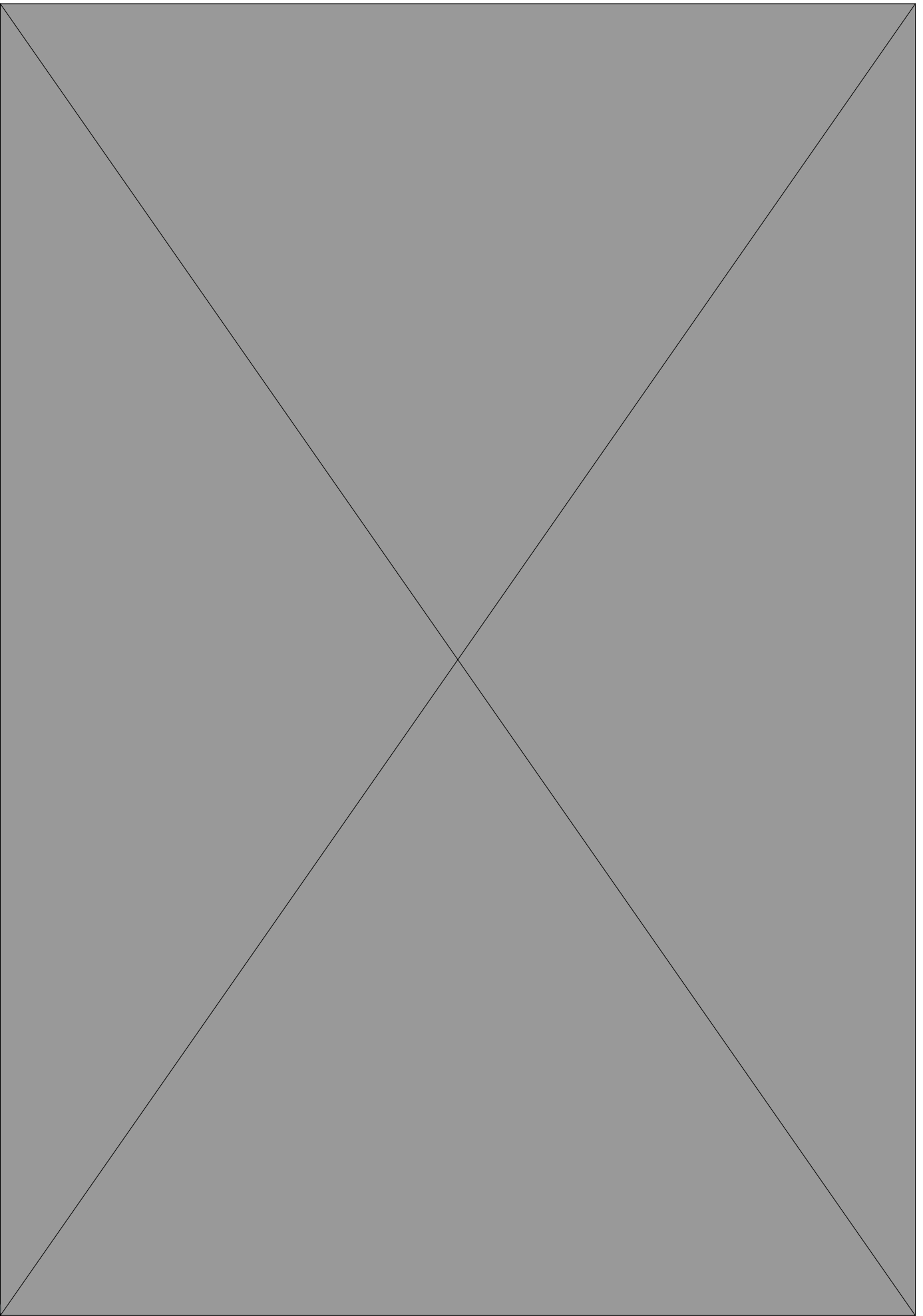
	Boligbebyggelse
	Sentrumsformål
	Tjenesteyting
	Undervisning
	Administrasjon
	Grav- og urnelund
	Kjøreveg
	Fortau
	Gatetun
	Gang/sykkelveg
	Gangveg/gangareal/gågate
	Sykkelveg/-felt
	Annen veggrunn - tekniske anlegg
	Annen veggrunn - grøntareal
	Trase for jernbane
	Kollektivholdeplass
	Parkering

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

	Regulerings- og bebyggelsesplanområde
	Planens begrensning
	Formålsgrense
	Bygg, kulturminner mm. som skal bevares
	Byggegrense
	Byggelinje
	Bebyggelse som inngår i planen
	Bebyggelse som forutsettes fjernet
	Regulert senterlinje
	Frisiktslinje
	Regulert kjørefelt
	Avkjørsel
Abc	Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift









OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, 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 tunerene/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 100

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Rettt skal være rett. For alle.



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

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

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

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

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


Rettt skal være rett. For alle.



Viktige endringer i avhendingsloven

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

Forbudt å selge bolig “som den er”

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

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

Egenandel

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

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

Nytt om tilstandsrapporter

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



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

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

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller eiendoms-megler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

Arealavvik


Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om arealavvik innendørs. Helt kort betyr endringen at eiendommen har en mangel hvis opplysningene om størrelse i salgsdokumentene ikke er riktig. Det er en forutsetning at avviket utgjør mer enn 2 % og minst én kvadratmeter, og at selgeren ikke godtgjør at opplysningene ikke har hatt betydning for kjøperen.

Viktig for kjøper å være klar over

Advokatene i HELP er fornøyde med regelendringer som bidrar til at kjøper får bedre informasjon. Dette kan redusere antall konflikter i etterkant av boligkjøpet.

Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke feil. Det er svært viktig å lese salgsoppgaven nøye. Hvis det er gitt konkrete risikopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påregnelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

Hvis du har boligkjøperforsikring hos HELP, vil våre advokater hjelpe deg med å vurdere om du kan rette et krav mot selger/selgers boligselgerforsikringsselskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

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
Tlf. 908 34 663
iva@grong-sparebank.no



**TERJE BJÆRUM
ERIKSEN**
Aut. finansiell rådgiver
Tlf. 990 24 144
ter@grong-sparebank.no



**ELLEN MARIE
TØRRING**
Aut. finansiell rådgiver
Tlf. 980 80 183
emt@grong-sparebank.no



**INGRID
EINANG**
Aut. finansiell rådgiver
Tlf. 916 24 816
iei@grong-sparebank.no



**LISA GAMST
AGLEN**
Aut. finansiell rådgiver
Tlf. 908 20 484
lga@grong-sparebank.no



**INGUNN
MERETHE SOLLI**
Aut. finansiell rådgiver
Tlf. 906 96 463
iso@grong-sparebank.no

Grong Sparebank er til stede for deg
som kunde, og for nærmiljøet.



VERDENS BESTE LOKALBANK – DER DU ER

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud gis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Skolegata 31A
7713 STEINKJER

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Tomas Høin

Telefon: 481 45 822
E-post: tomas.hoin@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 viderefordlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

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