

The image shows a bright, modern living room with a vaulted ceiling and two large skylights. The room is furnished with a light-colored sofa, a wooden coffee table, and a yellow ottoman. A glass display cabinet stands in the background, and a dining table with white chairs is visible in the foreground. The walls are painted in a neutral tone, and the floor is made of light wood. The overall atmosphere is clean and contemporary.

aktiv.

Kvennavikgata 4A, 7715 STEINKJER

**Sentrum - Toppleilighet med 3
soverom. Privat uteområde, samt
tilgang til stort fellesområde.
Romslig stue og kjøkken.**



Eiendomsmegler

Anders Borgsø

Mobil 928 92 938

E-post anders.borgso@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Steinkjer

Torggata 2, 7713 Steinkjer. TLF. 474 79 990

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 690 000,-
Fellesgjeld: Kr 1 443 864,-
Omkostn.: Kr 1 240,-
Total ink omk.: Kr 2 135 104,-
Felleskostn.: Kr 13 042,-
Selger: Kjell Ivar Ingvaldsen
Anne Margrethe Ingvaldsen

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 1994
BRA-i/BRA Total 108/114 kvm
Soverom: 3
Antall rom: 5
Gnr./bnr. Gnr. 197, bnr. 762
Andelsnr.: 7
Oppdragsnr.: 1708240306

Din nye bolig?

Velkommen til Kvennavikgata 4 A.

Romslig og innholdsrik leilighet midt i Steinkjer sentrum.

Leiligheten inneholder: Entre, bad, toalettrom, 2 ganger, 3 soverom, stue, kjøkken, kott og vaskebod.

Parkering i bakgård felles for borettslaget. Flott utvendig takterrasse/fellesområde for alle beboere.

Mulighet for 4 soverom.

Heis like ved p-plass.

Velkommen på visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Plantegning	31
Tilstandsrapport	33
Energiattest	52
Egenerklæring	58
Boligopplysninger	63
Innkalling til årsmøte 2024	67
Protokoll fra årsmøte 2024	85
Ekstraordinær generalforsamling 2023	89
Vedtekter	91
El-rapport Tensio	98
Ferdigattest	99
Bygningsskisser	100
Planopplysninger	105
Reguleringskart	107
Nabolagsprofil	109
Budskjema	120

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 108 m²

BRA - e: 6 m²

BRA totalt: 114 m²

TBA: 10 m²

Bruksareal fordelt på etasje

3. etasje

BRA-i: 108 m² Entre, bad, toalettrom, 2 ganger, 3 soverom, stue og kjøkken.

BRA-e: 6 m² Kott og vaskebod.

TBA fordelt på etasje

3. etasje

10 m² Terrasse- og balkongareal

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger:

Det ene soverommet er tatt bort for å gjøre stuen større. Dette er gjort ifm oppbyggingen av leiligheten.

Det er avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift:

Brannskille mot annen bruksenhet er ikke tilfredsstillende i kott og på kaldloft.

Ekstern bod er tatt med som BRA-e i ny arealstandard, men er ikke medtatt i gammel arealstandard.

Deler av arealet i leiligheten er ikke målbart pga. lav takhøyde.

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

De forskjellige rom i boligen er beskrevet av takstmann etter dagens bruk av rommet på befaringstidspunktet, selv om bruken av rommet kan være i strid med tidligere eller gjeldende byggeforskrifter. Benevnelsen av de enkelte rom fastsettes etter skjønn fra takstmann. Nærmere beskrivelse av arealbegrepene følger under, samt i tilstandsrapport.

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

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

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

Andre arealer (ikke en del av bruksareal)

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

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

Tomtetype

Eiet

Tomtebeskrivelse

Tomta er felles for borettslaget.

Tomtestørrelse/-areal er hentet fra matrikkelutskrift (basert på oppmåling i digitalt kart). Det gjøres oppmerksom på at denne type arealangivelse (med tilhørende kart) kan være upresis og at man dermed kan få avvik i både areal og grenser ved en eventuell fremtidig oppmåling. Mangel grunnet avvikende grenser og/eller arealsvikt kan derfor ikke påberopes.

Beliggenhet

Leiligheten ligger på Nordsia i Steinkjer sentrum. 5 minutters gange til torget, kulturhus/kino/bibliotek. Det samme gjelder for skystasjon, basseng og butikker.

Adkomst

Ta av inn i Bogavegen fra Kongens gate. Ta deretter 1 veg inn i Ølvegata. Da får du bygget som det første på høyre side. Det er inngang fra bakgården. Det vil bli skiltet ved fellesvisninger.

Bebyggelsen

Ligger i sentrum med blanding av blokk, næring og enebolig/flermannsboliger.

Barnehage/Skole/Fritid

Nærmeste barneskole er over brua på Sørsia, ungdom og videregående skoler på Guldbergaunet.

Barnehager:

Guldbergaunet barnehage (0-5 år)

Steinkjer studentbarnehage (1-5 år)

Steinkjersannan barnehage (1-5 år)

Skoler:

Steinkjer skole (1-7 kl.)

Steinkjer Montessoriskole (1-10 kl.)

Egge barneskole (1-7 kl.)

Steinkjer ungdomsskole (8-10 kl.)

Egge ungdomsskole (8-10 kl.)

Steinkjer vgs

Offentlig kommunikasjon

Buss: Nordsida, Linje 630, 640, 680, 690, 732

Tog: Steinkjer stasjon, Linje F7, R70

Fly: Namsos lufthavn

Fly: Trondheim Værnes

Bygningssakkyndig

Tommy Berg v/Norconsult

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Leilighet i 3.etasje. Grunnmuren er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon i betong, og er utvendig pusset og malt. Taket er saltak tekket med skiferstein. Etasjeskille er et betongdekke. Vindu med 2- og 3- lags isolerglass.

Informasjon er hentet fra Tilstandsrapport utført av Norconsult v/Tommy Berg, datert 21.11.2024. For nærmere informasjon om hver enkelt bygningsdel henvises til nevnte Tilstandsrapport.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Byttet strømmåler

Arbeid utført av: Nte

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

Svar: Ja

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Nte foretok kontroll av el anlegg 17/6-2022. Alt var godkjent, ingen mangler

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Beising av hele fellesområde sommer 2024

Innhold

Entre, bad, toalettrom, 2 ganger, 3 soverom, stue og kjøkken.

Kott og vaskebod.

Standard

Overflater med noen bruksmerker og slitasje på grunn av alder, men det registreres ikke skader/slitasje ut over det som kan forventes med tanke på alder.

Det opplyses om at laminatgulv stedvis har gått litt fra hverandre i kortsjøter.

Det opplyses om at luke inn i yttervegg på soverom var fastskrudd, og rommet bakenfor er derfor ikke kontrollert.

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:

Vinduer og dører, Oppsummering:

Enkelte innvendige dører tar i karm/terskel og har behov for justering. Det registreres en del bruksmerker/slitasje på dører.

Anbefalte tiltak:

Overflatebehandlinger må påregnes. Justeringer/smøring anbefales.

Loft (konstruksjonsoppbygging), Oppsummering:

Det opplyses om at det ikke er lagt gulv på loftet, og det er store mengder med isolasjon og gamle rør der, så inspeksjonen er begrenset til det området som er synlig/tilgjengelig fra loftsluken. Dampsperra er ikke tilfredsstillende tett mot en koblingsboks på siden av loftsluken. Om dette er tilsvarende ved flere gjennomføringer

er ukjent.

Anbefalte tiltak:

Tetting ved gjennomføringer i diffusjonssperren/plastikken bør kontrolleres og utbedres der det er nødvendig. Resten av loftet bør kontrolleres når det er mulig.

Kjøkken Oppsummering av overflater og innredning:

Kjøkkeninnredningen har stedvis skader.

Anbefalte tiltak overflater og innredning:

Skader på fronter bør utbedres, eller skadde fronter bør byttes.

Toalettrom, Oppsummering:

Det er små fuktskader pga vannsøl på servantskap.

Anbefalte tiltak:

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk og tilluft ved dør for optimal ventilering.

Fuktskader på servantskap anbefales utbedret.

Vannledninger, Oppsummering:

Stoppekran er felles for flere boenheter. Det er ikke registrert egen stoppekran for boenheten.

Anbefalte tiltak:

Det bør etableres egen stoppekran for boenheten.

Varmtvannsbereder: På kott Oppsummering

Berederen er over 20 år har usikker restlevetid.

Anbefalte tiltak:

En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder/(over 20 år) er påregnelig.

Våtrom, Oppsummering av sanitærutstyr:

Det er små fuktskader pga vannsøl, på baderoms innredningens nedre del mot dusjkabinettet.

Det er ikke etablert noen dreksåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget systerne, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr:

Det bør vurderes å etablere en Watherguard i tilknytning til innebygget systerne uten dreksåpning.

Fuktskade i servantskap bør utbedres.

Oppsummering av ventilasjon:

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

Anbefalte tiltak ventilasjon:

Avtrekket må repareres eller skiftes.

Bygningsdeler med TG-IU:

Våtrom Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk:

Sluk er plassert under dusjkabinett og er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk:

Tilgang til sluk for inspeksjon og rengjøring anbefales tilordnet. Inspeksjon av sluk og membran bør gjøres når det er mulig.

Forhold som har fått TG3:

Etasjeskille og gulv på grunn, Oppsummering:

Det registreres målt totalavvik på over 30 mm på kjøkkenet, noe som kategoriseres som store skjevheter. Avviket er målt til 35 mm. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Anbefalte tiltak:

Ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.

Utbedringskostnader: Ingen umiddelbar kostnad

Våtrom, Oppsummering av overflater:

Det er nedsenket dusjsone, men det er ikke fall til sluket utenfor dusjsonen. Det er manglende fall på gulv og ingen synlige tettesjikt ved døråpning. Avtrekkskanal er ført gjennom tak og opp på kaldloft.

Flere flis på vegg er skadet / sprukket. Dette gjelder vegg mot entre og under det vegghengte toalettet.

Det registreres hulrom under 2 flis, men ikke tilstrekkelig til at det karakteriseres som bom i flis.

Anbefalte tiltak overflater:

Fall til sluk og/eller tilstrekkelig høyt vanntett sjikt ved dør må etableres så eventuelt lekkasjevann ledes til sluk. Skadet flis bør skiftes ut. Det bør etableres en støtte i vegg bak vegghengt toalett for å unngå at vektbelastningen ved bruk ødelegger flis bak toalettet.

Utbedringskostnader overflater: 50 000 - 150 000

Lovlighet:

Det ene soverommet er tatt bort for å gjøre stuen større. Dette er gjort ifm oppbyggingen av leiligheten.

Brannskille mot annen bruksenhet er ikke tilfredsstillende i kott og på kaldloft.

Informasjon er hentet fra Tilstandsrapport utført av Norconsult v/Tommy Berg, datert 21.11.2024. For nærmere informasjon om hver enkelt bygningsdel henvises til nevnte Tilstandsrapport.

Innbo og løsøre

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.

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.

Hvitevarer

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

Moderniseringer og påkostninger

Ny innredning på badet. Opplyst av eier. - 2020

Etablerte dusjkabinett på badet og monterte varmpumpe. Opplyst av eier. - 2022

Monterte varmtvannsbereder på det ene badet. Det opplyses om at gammel bereder står inne i en vegg på kjøkkenet. Denne er plombert. Opplyst av eier. - 2024

TV/Internett/Bredbånd

Kollektiv avtale med NTE/Altibox

Parkering

Uspesifisert p-plass i bakgården

Forsikringsselskap

Gjensidige Forsikring

Polisenummer

88528438

Diverse

Det gjøres oppmerksom på at Tilstandsrapport er eldre enn 12 mnd. Den kan da kun benyttes som supplerende informasjon. Konferer megler vedrørende dette.

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.

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 og Varmepumpe.

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

Energikarakter

D

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 690 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi primær

Kr 985 073

Formuesverdi primær år

2024

Formuesverdi sekundær

Kr 3 940 291

Formuesverdi sekundær år 2024

Andre utgifter

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

Tilbud lånefinansiering

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

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnad renter, Vedlikeholdsfond, Felleskostnader, driftsdel og Tilleggsytelser: Tillegg elektroniske fellesavtaler

Felleskostnader pr. mnd

Kr 13 042

Felleskostnader etter avdragsfri periode

Utifra dagens lånebetingelser og lån så vil dette lånet gjøre at felleskostnader stiger med 2562,- i mnd fra 30.03.2028

Lånenummer: 12135577314, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 19.11.2024: 5.8% pa.

Antall terminer til innfrielse: 93

Saldo per 19.11.2024: 24 744 052

Andel av saldo: 1 146 955

Første termin: 30.12.2023 Neste avdrag: 30.03.2028 (siste termin 30.12.2047)

Flytende rente

Ut i fra dagens lånebetingelser vil neste avdrag som forfaller til betaling 30.03.2028 utgjøre ca kr 2 562,00 per måned for denne boligen

Andel Fellesgjeld

Kr 1 443 864

Andel fellesgjeld år

2024

Fellesgjeld pr. dato

19.11.2024

Kommentar fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån): 443 864. Gjeld siste årsoppgave: 1 452 331

Klient ajourf. lån: 1 119 205,03. Klient gj. s. årsoppgave: 31 289 808

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 14634920 4, Den Norske Stats Husbank

Annuitetslån, 2 terminer per år.

Rentesats per 19.11.2024: 4.70% pa.

Antall terminer til innfrielse: 43

Saldo per 19.11.2024: 3 851 290

Andel av saldo: 178 518

Første termin: 01.07.2016 Første avdrag: 01.07.2024 (siste termin 01.01.2046)

Flytende rente

Lånenummer: 14634920 4 , Den Norske Stats Husbank

Annuitetslån, 2 terminer per år.

Rentesats per 19.11.2024: 4.70% pa.

Antall terminer til innfrielse: 43

Saldo per 19.11.2024: 2 071 647

Andel av saldo: 96 027

Første termin: 01.07.2016 Første avdrag: 01.07.2024 (siste termin 01.01.2046)

Flytende rente

Lånenummer: 12135577314, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 19.11.2024: 5.8% pa.

Antall terminer til innfrielse: 93

Saldo per 19.11.2024: 24 744 052

Andel av saldo: 1 146 955

Første termin: 30.12.2023 Neste avdrag: 30.03.2028 (siste termin 30.12.2047)

Flytende rente

Ut i fra dagens lånebetingelser vil neste avdrag som forfaller til betaling 30.03.2028 utgjøre ca kr 2 562,00 per måned for denne boligen

Lånenummer: 12135577322, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 19.11.2024: 5.8% pa.

Antall terminer til innfrielse: 51

Saldo per 19.11.2024: 180 842

Andel av saldo: 9 038

Første termin/første avdrag: 30.03.2018 (siste termin 30.06.2037)
Flytende rente

Lånenummer: 16367862851, DNB Bank ASA
Serielån, 4 terminer per år.
Rentesats per 19.11.2024: 5.8% pa.
Antall terminer til innfrielse: 32
Saldo per 19.11.2024: 266 668
Andel av saldo: 13 327
Første termin/første avdrag: 30.12.2023 (siste termin 30.09.2032)
Flytende

FELLESgjELD: Det tas forbehold om at nylig varslede renteendringer er registrert. Hvis oppgitte dato for 1. termin avdrag er passert, betyr dette at det betales løpende avdrag på lånet. Datoen er ikke nødvendigvis tidspunktet for 1. avdrag. Hvis oppgitte dato for 1. termin avdrag er fram i tid tilsvarer dette tidspunktet for 1. avdrag etter en avdragsfri periode. Endringen i månedlige felleskostnader etter avdragsfri periode er beregnet med utgangspunkt i dagens rentenivå og nedbetalingsordning. Vi gjør oppmerksom på at økning av felleskostnadene pga av oppstart avdrag vanligvis starter noen mnd før forfall på avdraget så pengene er på konto når avdraget skal betales. Vi viser for øvrig til vedlagte regnskap for laget.

Rentekost. fellesgjeld

Kr 7 354

Andel fellesformue

Kr 9 392

Andel fellesformue dato

19.11.2024

Borettslaget

Borettslagsnavn

Rosenvinge Borettslag Steinkjer

Organisasjonsnummer

987448792

Andelsnummer

7

Sikringsordning fellesgjeld

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

Tilbyder av sikringsordningen er Klare Finans AS.

Varighet av avtalen / oppsigelsesvilkår:

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

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett i borettslaget.

Regnskap/budsjett

Registrerte endringer felleskostnader

Neste endring: 01.01.2025 Tot. utg. i kr.: 14 831,-

Felleskostnader: Vedlikeholdsfond 400,-

Felleskostnad renter 7354,-

Felleskostnader, driftsdel 6316,-

Kapitaldel vedlikeholdslån 198,-

Tilleggsytelser: Tillegg elektroniske fellesavtaler 563,-

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.
Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

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

Forretningsfører

Forretningsfører

Boligbyggelaget Tobb

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 197, bruksnummer 762 i Steinkjer kommune. Andelsnr. 7 i Rosenvinge Borettslag Steinkjer med orgnr. 987448792

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

5006/197/762:

06.01.1997 - Dokumentnr: 42 - Rettighet

Rettighetshaver: Trøndermedia AS

Org.nr: 975 942 201

LEIEAVTALE

Fra dato 01/09/1996

Leie 49.500 pr. år

Bestemmelser om regulering av leien

Kan ikke framleies uten samtykke av

hjemmelshaver/utleier

Kan overdras uten samtykke av

hjemmelshaver/utleier

Leieavtalen kan ikke sies opp så lenge den er pantsatt

til Sparebanken Midt-Norge

Prioritetsbestemmelse

Kontrakten skal ha prioritet bak alle låneopptak som utleier har og etter event. nye låneopptak som tas opp på eiend.

14.01.1954 - Dokumentnr: 118 - Opprettelse av matrikkelenheten
OPPRETTELSE - FRADELTA FRA EN ADRESSE

01.01.2018 - Dokumentnr: 191287 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1702 Gnr:197 Bnr:762

01.01.2020 - Dokumentnr: 1754428 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:5004 Gnr:197 Bnr:762

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen datert 20.02.2017.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

20.02.2017.

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

Eiendommen ligger i et område med formål byggeområde.

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser for Nordsia bydel datert 03.09.2008 kan sees hos megler.

Kommunedelplaner:

Id 50042018002

Navn: Kommunedelplan Sentrum

Plantype: Kommunedelplan

Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse: 25.10.2018

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kommentar bo- og driveplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

690 000 (Prisantydning)

1 443 864 (Andel av fellesgjeld)

2 133 864 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

240 (Panteattest kjøper)

500 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

500 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

7 200 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

1 240 (Omkostninger totalt)

8 440 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

11 240 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

2 135 104 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 142 304 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 145 104 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 1 240

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.

Det gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring på boligen. Selger har likevel utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

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

Meglervederlag

Det er avtalt fastprisbasert vederlag tilsvarende 49 900,- for gjennomføring av salgsoppgaven. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

- 6 500 Kommunale opplysninger
- 16 500 Markedspakke
- 5 900 Oppgjørshonorar
- 2 500 Søk eiendomsregister og elektronisk signering
- 4 000 Tilretteleggingsgebyr (Ordinært kr 15.000,-)
- 1 875 Visninger per stk. (Visninger etter avtale gjør jeg gratis)
- 500 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet
- 4 500 Utlegg fotograf
- 240 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter (avg. fritt) pr stk

Totalt kr: 87 175

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr 25 000,- for utført arbeid.

Oppdragsansvarlig

Anders Borgsø
Eiendomsmegler
anders.borgso@aktiv.no
Tlf: 928 92 938

Ansvarlig megler

Anders Borgsø

Eiendomsmegler

anders.borgso@aktiv.no

Tlf: 928 92 938

Boli Eiendomsmegling AS, Torggata 2

7713 Steinkjer

Tlf: 474 79 990

Salgsoppgavedato

17.12.2025





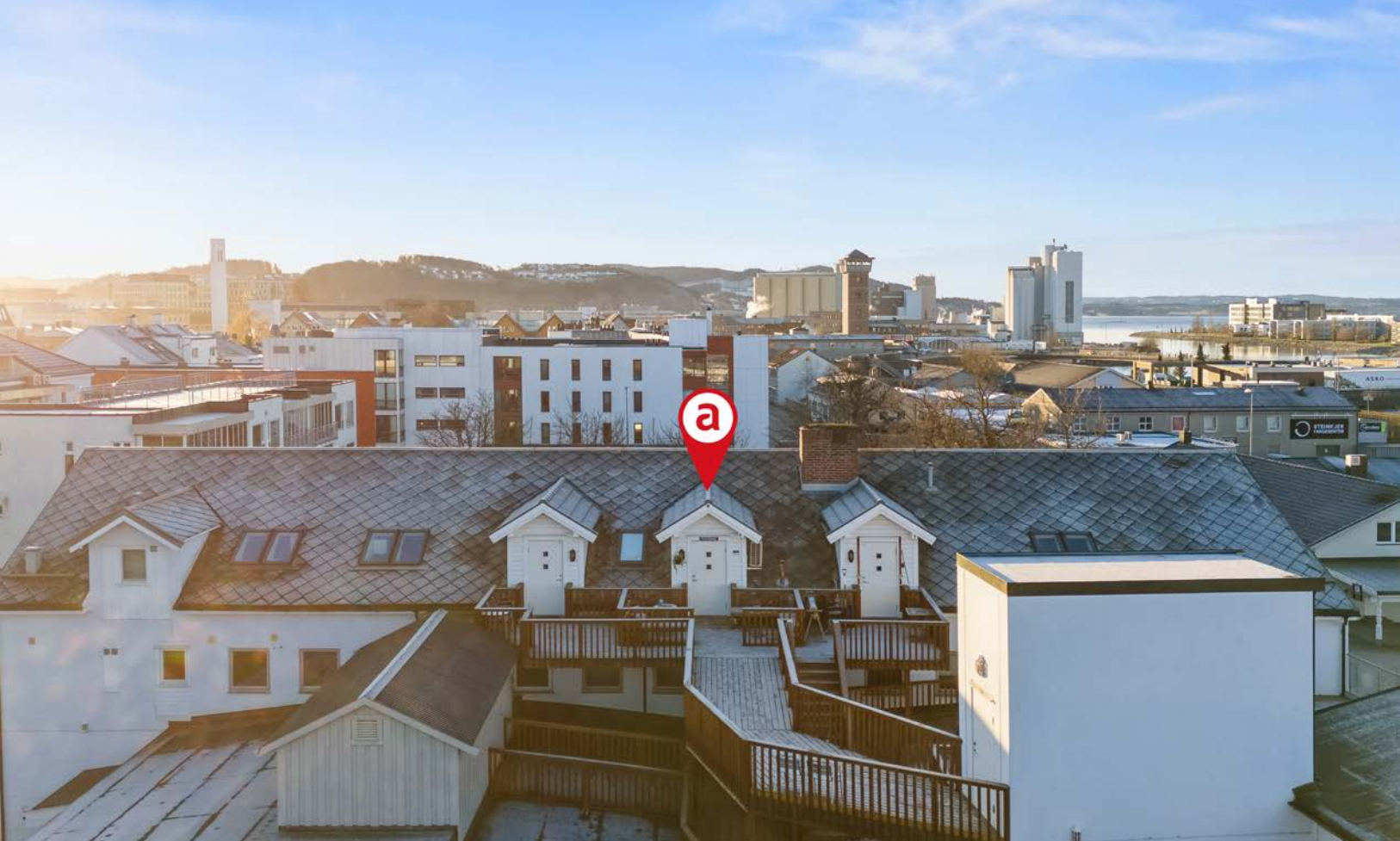




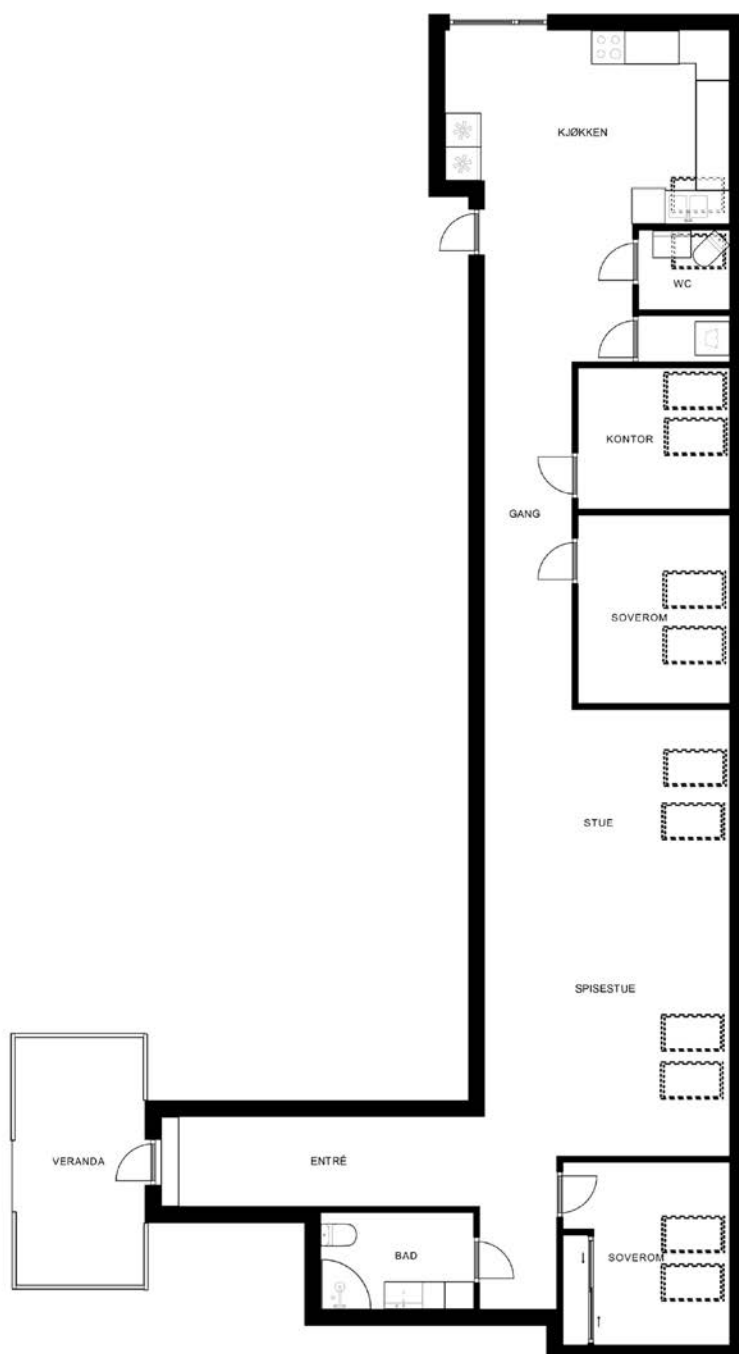








Plantegning



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

EFXIT

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

Vedlegg

Kvennavikgata 4 A 7715 STEINKJER

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 2014

BRA: 114 m²

BRA-i: 108 m²

Samlet vurdering

TG-0

2

TG-1

6

TG-2

8

TG-3

2

TG-IU

1

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 bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig 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 bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige 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 bygningssakkyndige 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 bygningssakkyndig 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/25196>

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 bygningssakkyndige 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 bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige 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 TG3

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Det registreres målt totalavvik på over 30 mm på kjøkkenet, noe som kategoriseres som store skjevheter. Avviket er målt til 35 mm.

Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Anbefalte tiltak

Ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.

Utbedringskostnader: Ingen umiddelbar kostnad

Våtrom

Oppsummering av overflater

Det er nedsenket dusjsone, men det er ikke fall til sluket utenfor dusjsonen.

Det er manglende fall på gulv og ingen synlige tettesjikt ved døråpning.

Avtrekksskanal er ført gjennom tak og opp på kaldloft.

Flere flis på vegg er skadet / sprukket. Dette gjelder vegg mot entre og under det vegghengte toalettet.

Det registreres hulrom under 2 flis, men ikke tilstrekkelig til at det karakteriseres som bom i flis.

Anbefalte tiltak overflater

Fall til sluk og/eller tilstrekkelig høyt vannnett sjikt ved dør må etableres så eventuelt lekkasjevann ledes til sluk.

Skadet flis bør skiftes ut. Det bør etableres en støtte i veggen bak vegghengt toalett for å unngå at vektbelastningen ved bruk ødelegger flis bak toalettet.

Utbedringskostnader overflater: 50 000 - 150 000

Bygningsdeler med TG2

Vinduer og dører

Oppsummering

Enkelte innvendige dører tar i karm/terskel og har behov for justering.

Det registreres en del bruksmerker/slitasje på dører.

Anbefalte tiltak

Overflatebehandlinger må påregnes.

Justeringer/smøring anbefales.

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Oppsummering

Det opplyses om at det ikke er lagt gulv på loftet, og det er store mengder med isolasjon og gamle rør der, så inspeksjonen er begrenset til det området som er synlig/tilgjengelig fra loftsluken.

Dampsperra er ikke tilfredsstillende tettet mot en koblingsboks på siden av loftsluken. Om dette er tilsvarende ved flere gjennomføringer er ukjent.

Anbefalte tiltak

Tetting ved gjennomføringer i diffusjonssperren/plastikken bør kontrolleres og utbedres der det er nødvendig.

Resten av loftet bør kontrolleres når det er mulig.

Kjøkken

Oppsummering av overflater og innredning

Kjøkkeninnredningen har stedvis skader.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Skader på fronter bør utbedres, eller skadde fronter bør byttes.

Toalettrom

Oppsummering

Det er små fuktskader pga vannsøl på servantskap.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk og tilluft ved dør for optimal ventilering.

Fuktskader på servantskap anbefales utbedret.

Vannledninger

Oppsummering

Stoppekran er felles for flere boenheter. Det er ikke registrert egen stoppekran for boenheten.

Anbefalte tiltak

Det bør etableres egen stoppekran for boenheten.

Varmtvannsbereder: På kott

Oppsummering

Berederen er over 20 år har usikker restlevetid.

Anbefalte tiltak

En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder/(over 20 år) er påregnelig.

Våtrom

Oppsummering av sanitærutstyr

Det er små fuktskader pga vannsøl, på baders innredningens nedre del mot dusjkabinettet.

Det er ikke etablert noen drepsåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sistene, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Det bør vurderes å etablere en Watherguard i tilknytning til innebygget sistene uten dremsåpning.

Fuktskade i servantskap bør utbedres.

Oppsummering av ventilasjon

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

Anbefalte tiltak ventilasjon

Avtrekket må repareres eller skiftes.

Bygningsdeler med TG-IU

Våtrom

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Sluk er plassert under dusjkabinett og er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Tilgang til sluk for inspeksjon og rengjøring anbefales tilordnet.

Inspeksjon av sluk og membran bør gjøres når det er mulig.

Lovlighet

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Det ene soverommet er tatt bort for å gjøre stuen større. Dette er gjort ifm oppbyggingen av leiligheten.

Det er avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift

Brannskille mot annen bruksenhet er ikke tilfredsstillende i kott og på kaldloft.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
21.11.2024

Rapportdato
22.11.2024

Hjemmelshavere

Navn: **Anne Margrethe Ingvaldsen**
Navn: **Kjell Ivar Ingvaldsen**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**
Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Nei**

Undertegnede har ikke mottatt egenerklæringen enda, så den er ikke gjennomgått.

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Tommy Berg** Telefon: **41301188**
Firma: **Norconsult Norge AS** Epost: **tommy.berg@norconsult.com**
Adresse: **Kongens gate 27, 7713 Steinkjer**



Om bygningssakkyndig:

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

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: **Kvennavikgata 4 A, 7715 Steinkjer**
Kommunenr: **5006** Gårdsnr: **197** Bruksnr: **762** Festenr:
Seksjonsnr: Andelsnr: **7** Leilighetsnr:
Byggeår: **2014** - Bygget er fra 1950 tallet, men ble ombygd i 2014. Leiligheten er fra 2014. Opplyst av eier.
Boligtype: **Leilighet**

Generell beskrivelse av boligen:

Leilighet i 3.etasje. Grunnmuren er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon i betong, og er utvendig pusset og malt. Taket er saltak tekket med skiferstein. Etasjeskille er et betongdekke. Vindu med 2- og 3- lags isolerglass.

Overflater med noen bruksmerker og slitasje på grunn av alder, men det registreres ikke skader/slitasje ut over det som kan forventes med tanke på alder.

Det opplyses om at laminatgulv stedvis har gått litt fra hverandre i kortsjøter.

Det opplyses om at luke inn i yttervegg på soverom var fastskrudd, og rommet bakenfor er derfor ikke kontrollert.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2020	Ny innredning på badet. Opplyst av eier.	Nei
2022	Etablerte dusjkabinett på badet og monterte varmpumpe. Opplyst av eier.	Nei
2024	Monterte varmtvannsbereider på det ene badet. Det opplyses om at gammel bereder står inne i en vegg på kjøkkenet. Denne er plumbert. Opplyst av eier.	Nei

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere 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. Rombenevnelsen 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)
3. etasje	114	108	6	0	10
Totalt m²	114	108	6	0	10

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
3. etasje	108	104	4	Entre, bad, toalettrom, 2 ganger, 3 soverom, stue og kjøkken.	Kott og vaskebod.
Totalt m²	108	104	4		

Kommentar til arealberegning

Ekstern bod er tatt med som BRA-e i ny arealstandard, men er ikke medtatt i gammel arealstandard.

Deler av arealet i leiligheten er ikke målbart pga lav takhøyde.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong
Benevnelsen "Balkong" benyttes også for veranda og altan.	
Det er etablert en balkong i impregneret trevirke.	
Balkongen er et eget område på felles balkongareal/adkomst til leilighetene. Det private arealet har felles området utenfor.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Balkongen ble etablert samtidig som bygget ble ombygd til leiligheter - i 2014.	
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?	Nei
Er balkong / terrassen teknet?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	
TG-1	
Det er ikke krav til rekkverk på den private delen av balkongen da det er mere balkongareal utenfor dette. Det opplyses om at det likevel er etablert rekkverk.	

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Takvinduer med aluminiumsbelagte og 2-lags glass.	
Vinduer med 3-lags glass.	
Ytterdør med glass.	
Innvendig profilerte dører.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Dører og vinduer er fra da leiligheten ble etablert i 2014.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja

Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	TG-2
Enkelte innvendige dører tar i karm/terskel og har behov for justering.	
Det registreres en del bruksmerker/slitasje på dører.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Overflatebehandlinger må påregnes.	
Justeringer/smøring anbefales.	

6.3 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft	Kaldtloft
Loft med adkomst via luke med skyvestige.	
Loftet er et uisolert kaldloft med synlig trekonstruksjon.	
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Nei
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig ventilerings av konstruksjonen?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Ja
Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)	TG-2
Det opplyses om at det ikke er lagt gulv på loftet, og det er store mengder med isolasjon og gamle rør der, så inspeksjonen er begrenset til det området som er synlig/tilgjengelig fra loftsluken.	
Dampsperra er ikke tilfredsstillende tett mot en koblingsboks på siden av loftsluken. Om dette er tilsvarende ved flere gjennomføringer er ukjent.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Tetting ved gjennomføringer i diffusjonssperren/plastikken bør kontrolleres og utbedres der det er nødvendig.	
Resten av loftet bør kontrolleres når det er mulig.	

6.4 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-3
Det registreres målt totalavvik på over 30 mm på kjøkkenet, noe som kategoriseres som store skjevheter. Avviket er målt til 35 mm.		
Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.		
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales		
Ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.		
Utbedringskostnader		Ingen umiddelbar kostnad

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?	Ja

Oppsummering av overflater og innredning		TG-2
Kjøkkeninnredningen har stedvis skader.		
Anbefalte tiltak overflater og innredning		
Skader på fronter bør utbedres, eller skadde fronter bør byttes.		

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
Oppsummering av avtrekk	TG-1
Avtrekket er funksjonstestet med papir og det registreres sug i avtrekket.	

6.6 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ja
Det ene soverommet er tatt bort for å gjøre stuen større. Dette er gjort ifm oppbyggingen av leiligheten.	

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Ja
Brannskille mot annen bruksenhet er ikke tilfredsstillende i kott og på kaldloft.	
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Det ligger ikke bekreftelse på ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse på Ambita (norges eiendommer), og undertegnede har ikke mottatt dette fra megler. Det bør om mulig fremskaffes ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse.	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukningsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.7 Toalettrom

Er det påvist fukt/skader på toalettet?	Nei
Type ventilasjon	Ingen
Det er ikke annen mulighet til lufting enn å åpne takvindu.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Ja
Er det innebygd sisterner?	Nei
Oppsummering av toalettrom	TG-2
Det er små fuktskader pga vannsøl på servantskap.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk og tilluft ved dør for optimal ventilering.	
Fuktskader på servantskap anbefales utbedret.	

6.8 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Synlige avløpsrør er av plast.	
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Avløpsanlegget er fra etableringen av leiligheten.	
Om det er gjenstående rørføringer fra da bygningen opprinnelig ble oppført er ukjent.	

Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av avløpsrør	TG-1
Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt.	
Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.	

6.9 Vannledninger

Type anlegg	Kobber, Plast
Synlige vannledninger er av kobber og plast.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Anlegget er fra etableringen av leiligheten i 2014.	
Om det er gjenstående rørføringer fra da bygningen opprinnelig ble oppført er ukjent.	
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Ja
Oppsummering av vannledninger	TG-2
Stoppekran er felles for flere boenheter. Det er ikke registrert egen stoppekran for boenheten.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det bør etableres egen stoppekran for boenheten.	

6.10 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Ja
---	----

Oppsummering av elektrisk**TG-0**

Det ble foretatt en kontroll av det lokale el tilsyn den 15/6-2022 uten at det ble funnet avvik.

El-anlegget er ikke kontrollert ut over å ha lest rapporten fra tilsynet.

6.11 Varmesentral

Type anlegg

Varmepumpe

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?

Ja

Varmepumpen ble etablert i 2022 - opplyst av eier.

Når var siste service på anlegget?

Det er ikke framlagt noen dokumentasjon på gjennomført service.

Finnes det oljetank på eiendommen?

Nei

Oppsummering av varmesentral**TG-1**

Varmepumpen fungerer som tiltenkt.

For lengst mulig levetid og best mulig funksjon anbefales det gjennomført servicer med jevne mellomrom.

6.12 Varmtvannsbereder: På kott

Plassering bereder

Kott ved entre.

Fundament

Plassert på gulv

Årstall

1997

Størrelse

115 liter

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?

Nei

Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?

Nei

Er det tegn til lekkasjer fra bereder?

Nei

Er bereder over 20 år?	Ja
Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-2
Berederen er over 20 år har usikker restlevetid.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder/(over 20 år) er påregnelig.	

6.13 Varmtvannsbereder: På toalettrom

Plassering bereder	
Toalettrom	
Fundament	
Vegghengt	
Årstall	
2023	
Størrelse	
30 liter	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei
Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-0

6.14 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Naturlig ventilering med spalteventiler i takvinduer.	
Oppsummering av ventilasjon	TG-1

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv og vegg.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det ble montert dusjkabinett i 2022 og ny innredning i 2020. Opplyst av eier.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
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?	Ja
Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved 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-3
Det er nedsenket dusjsone, men det er ikke fall til sluket utenfor dusjsonen. Det er manglende fall på gulv og ingen synlige tettesjikt ved døråpning. Avtrekksskanal er ført gjennom tak og opp på kaldloft. Flere flis på vegg er skadet / sprukket. Dette gjelder vegg mot entre og under det vegghengte toalettet. Det registreres hulrom under 2 flis, men ikke tilstrekkelig til at det karakteriseres som bom i flis.	
Anbefalte tiltak overflater	
Fall til sluk og/eller tilstrekkelig høyt vanntett sjikt ved dør må etableres så eventuelt lekkasjevann ledes til sluk. Skadet flis bør skiftes ut. Det bør etableres en støtte i veggen bak vegghengt toalett for å unngå at vektbelastningen ved bruk ødelegger flis bak toalettet.	
Utbedringskostnader overflater	50 000 - 150 000

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Ja
---	----

Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-IU
Sluk er plassert under dusjkabinett og er ikke tilgjengelig for inspeksjon.	
Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk	
Tilgang til sluk for inspeksjon og rengjøring anbefales tilordnet.	
Inspeksjon av sluk og membran bør gjøres når det er mulig.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Det er etablert servantskap, vegghengt klosett og et dusjkabinett.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Ja
Er det innebygd sisterner til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterner?	Ja
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-2
Det er små fuktskader pga vannsøl, på baderoms innredningens nedre del mot dusjkabinettet.	
Det er ikke etablert noen dreksåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterner, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.	
Anbefalte tiltak sanitærutstyr	
Det bør vurderes å etablere en Watherguard i tilknytning til innebygget sisterner uten dreksåpning.	
Fuktskade i servantskap bør utbedres.	

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	TG-2
Avtrekk er testet med papir og det registreres ikke sug i kanalen.	
Anbefalte tiltak ventilasjon	
Avtrekket må repareres eller skiftes.	

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-1
Alle vegger tilstøtende mot våtrommet er i mur/ betong som er stedvis foret ut. Bak utforingen treffer man da en mur/betongvegg, så hulltaking anses som uhensiktsmessig.	
Søk med kapasitiv fuktmåler gav ingen utslag på fukt i konstruksjonen,	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon.	

6.16 Rom under terreng

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

6.17 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

6.18 Trapp

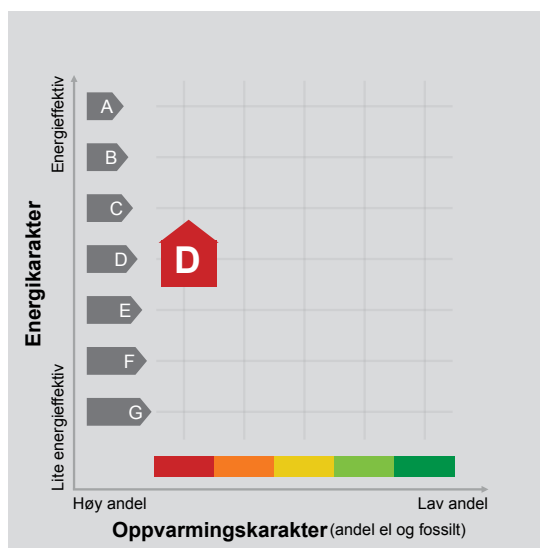
Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

6.19 Vannbåren varme

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

ENERGIATTEST

Adresse	Kvennavikgata 4A
Postnummer	7715
Sted	STEINKJER
Kommunenavn	Steinkjer
Gårdsnummer	197
Bruksnummer	762
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	184944871
Bruksenhetsnummer	H0301
Merkenummer	Energiattest-2024-52940
Dato	21.11.2024



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.

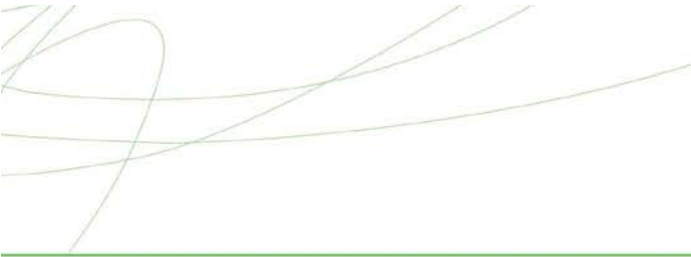
Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper,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

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

Målt energibruk 11 573 kWh pr. år

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

11 573 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm ³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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 energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

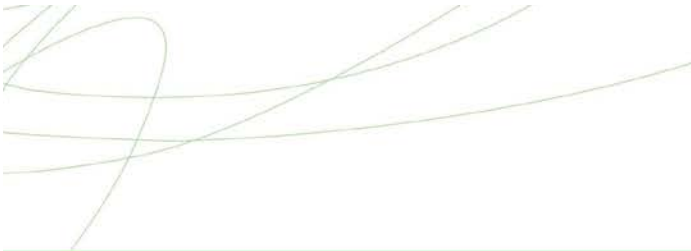
Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- **Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg**
- **Redusér innetemperaturen**

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

- **Velg hvitevarer med lavt forbruk**
- **Følg med på energibruken i boligen**

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.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2014
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	108
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

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

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

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe
Ventilasjon	Periodisk avtrekk



Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

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.enova.no/energimerking.

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



Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 2: 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 3: 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 4: Montere urbryter på motorvarmer

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

Brukertiltak

Tiltak 5: Redusér innnetemperaturen

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

Tiltak 6: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 7: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 8: 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 9: 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. Kjøll- 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 10: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 11: 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 12: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 13: 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 14: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 15: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 16: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

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

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Steinkjer	
Oppdragsnr.	
1708240306	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Anne Margrethe Ingvaldsen	Kjell Ivar Ingvaldsen
Gateadresse	
Kvennavikgata 4A	
Poststed	Postnr
STEINKJER	7715
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2014
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	10
Antall måneder	0
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	gjensidige
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1708240306

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar
- 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
- 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
Beskrivelse
Arbeid utført av
- 11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
☐ Nei ☒ Ja
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
☐ Nei ☒ Ja
Beskrivelse
- 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, tømrerarbeid etc)?
☒ Nei ☐ Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar
Beskrivelse
- 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
- 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 nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en 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.

Document reference: 1708240306

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Anne Ingvaldsen	aafb288dbd542884de4269 1692ec89cc095c44d6	15.11.2024 17:01:14 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Kjell ivar Ingvaldsen	df2418f9061bf8b69bf0bb43 ba269c7f424a5c93	15.11.2024 07:48:29 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1708240306

- 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: Robert Robot

Dato utkjrt: 19.11.24 Side 1 av 4

Rosenvinge Borettslag Steinkjer	V ³ r ref.:	322/7	Fjdselsdato eier:	12.01.1949
Kvennavikgata 4 A	Type:	Borettslag fritt ³ ende	Fjdselsdato medeier:	22.05.1955
7715 STEINKJ ER	Eiere:	Kjell Ivar Ingvaldsen, Anne Margrethe Ingvaldsen		
Organisasjonsnr:	987 448 792	Andelsnr:	7	

1: Felleskostnader

Tot. innev. m³ ned: 13 042

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Felleskostnad renter	7 354
	Vedlikeholdsfond	400
	Felleskostnader, driftsdel	4 789
Tilleggsytelser:	Tillegg elektroniske fellesavtaler	499

Boligselskapet er med i sikringsordning.

SIKRINGS ORDNING. Ansvar for felleskostnader i borettslag: Andelseiere er ansvarlig for ³ for ³ dekke borettslagets kostnader. Dette gjrres ved betaling av m³ nedlige felleskostnader. Hvis borettslaget lider tap som fjlge av at en andelseier ikke betaler sine felleskostnader, kan et eventuelt tap medfjre at de andre andelseierne m³ betale hnyere felleskostnader. Borettslaget har tegnet sikring, i henhold til borettslagsloven, mot denne type tap. Leverandjr av sikring: Klare Finans AS. Varighet av avtalen / oppsigelsesvilk³ r: Gjensidig oppsigelsestid med 6 mnd skriftlig varsel. Etter borettslagslovens bestemmelser skal vedtak om oppsigelse av sikringen gjrres av borettslagets generalforsamling. Sikringsselskapet kan til enhver tid si opp en avtale med sikringstaker dersom sikrede ikke oppfyller de krav som er stilt. Mer info om sikringsordningen: <http://klarefinans.no/tjenester>

Kollektiv avtale med NTE/Altibox

Dersom det er inng³ tt kollektiv avtale (elektroniske fellesavtaler) kan dette gjelde kabel-tv og internett eller n av delene.

FELLESKOSTNADER. Andel felleskostnader forfaller til betaling den 1. i hver m³ ned. Ved salg faktureres felleskostnadene til kjnper fra 1. i fjrste hele m³ ned. Ved overtakelse p³ annen dato enn 1. m³ kjnper og selger gjnre opp seg imellom. Felleskostnadene bjr sjekkes fjr overtakelse, da det kan ha skjedd endringer etter avgitt informasjon.

MILJ d GEBYR. TOBB rnsker ³ delta aktivt til nytte for miljnet. Et av elementene er fokus p³ avfall og bruk av papir. Vi har derfor et miljngebyr p³ papirfakturaer for felleskostnader. Miljngebyr unng³ s ved ³ inng³ avtale om AvtaleGiro eller eFaktura.

2: Registrerte endringer felleskostnader

Neste endring:	01.01.2025	Tot. utg. i kr.:	14 831
Felleskostnader:	Vedlikeholdsfond		400
	Felleskostnad renter		7 354
	Felleskostnader, driftsdel		6 316
	Kapitaldel vedlikeholds ³ n		198
Tilleggsytelser:	Tillegg elektroniske fellesavtaler		563

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (l ³ n):	1 443 864	Gjeld siste ³ rsoppg.:	1 452 331
Klient ajourf. l ³ n:	31 119 205,03	Klient gj. s. ³ rsoppg.:	31 289 808

Spesifikasjon av l³ n:

L³ nenummer: 14634920 4, Den Norske Stats Husbank

Annuitetsl³ n, 2 terminer per ³ r.

Rentesats per 19.11.2024: 4.70% pa.

Antall terminer til innfrielse: 43

Saldo per 19.11.2024: 3 851 290

Andel av saldo: 178 518

Fjrste termin: 01.07.2016Fjrste avdrag: 01.07.2024 (siste termin 01.01.2046)

Flytende rente

L³ nenummer: 14634920 4, Den Norske Stats Husbank

Annuitetsl³ n, 2 terminer per ³ r.

Rentesats per 19.11.2024: 4.70% pa.

Antall terminer til innfrielse: 43

Saldo per 19.11.2024: 2 071 647

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robert Robot

Dato utkjrt: 19.11.24 Side 2 av 4

Rosenvinge Borettslag Steinkjer	V ³ r ref.: 322/7	Fjdselsdato eier: 12.01.1949
Kvennavikgata 4 A	Type: Borettslag frittst ³ ende	Fjdselsdato medeier: 22.05.1955
7715 STEINKJ ER	Eiere: Kjell Ivar Ingvaldsen, Anne Margrethe Ingvaldsen	
Organisasjonsnr: 987 448 792		

3: Fellesgjeld

Andel av saldo: 96 027

Fjrst termin: 01.07.2016Fjrst avdrag: 01.07.2024 (siste termin 01.01.2046)

Flytende rente

L³ nenummer: 12135577314, DNB Bank ASA

Annuitetsl³ n, 4 terminer per ³ r.

Rentesats per 19.11.2024: 5.8% pa.

Antall terminer til innfrielse: 93

Saldo per 19.11.2024: 24 744 052

Andel av saldo: 1 146 955

Fjrst termin: 30.12.2023Neste avdrag: 30.03.2028 (siste termin 30.12.2047)

Flytende rente

Ut i fra dagens l³ nebetingelser vil neste avdrag som forfaller til betaling 30.03.2028 utgjre ca kr 2 562,00 per m³ ned for denne boligen

L³ nenummer: 12135577322, DNB Bank ASA

Annuitetsl³ n, 4 terminer per ³ r.

Rentesats per 19.11.2024: 5.8% pa.

Antall terminer til innfrielse: 51

Saldo per 19.11.2024: 180 842

Andel av saldo: 9 038

Fjrst termin/fjrst avdrag: 30.03.2018 (siste termin 30.06.2037)

Flytende rete

L³ nenummer: 16367862851, DNB Bank ASA

Seriel³ n, 4 terminer per ³ r.

Rentesats per 19.11.2024: 5.8% pa.

Antall terminer til innfrielse: 32

Saldo per 19.11.2024: 266 668

Andel av saldo: 13 327

Fjrst termin/fjrst avdrag: 30.12.2023 (siste termin 30.09.2032)

Flytende

FELLESGJELD: Det tas forbehold om at nylig varslede renteendringer er registrert. Hvis oppgitte dato for 1. termin avdrag er passert, betyr dette at det betales lnpende avdrag p³ l³ net. Datoen er ikke njdvendigvis tidspunktet for 1. avdrag. Hvis oppgitte dato for 1. termin avdrag er fram i tid tilsvarer dette tidspunktet for 1. avdrag etter en avdragsfri periode. Endringen i m³ nedlige felleskostnader etter avdragsfri periode er beregnet med utgangspunkt i dagens renteniv³ og nedbetalingsordning. Vi gjr oppmerksom p³ at nkning av felleskostnadene pga av oppstart avdrag vanligvis starter noen mnd fr forfall p³ avdraget s³ pengene er p³ konto n³ r avdraget skal betales. Vi viser for jvrig til vedlagte regnskap for laget.

4: SNrskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Espen Kristiansen Johnsen

Adresse: Movegen 4

Postnr/-sted: 7653 VERDAL

E-post: rosenvingebrl@styrepst.no

5: Restanse felleskostnader pr. 19.11.2024

Felleskostnader: 0

Gebyr: 0

Rente: 0

6: Ligning - 2023

Gjeld:

1 452 331

Andre inntekter:

2 136

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robert Robot

Dato utkjrt: 19.11.24 Side 3 av 4

Rosenvinge Borettslag Steinkjer	V ³ r ref.: 322/7	Fjdselsdato eier: 12.01.1949
Kvennavikgata 4 A	Type: Borettslag frittst ³ ende	Fjdselsdato medeier: 22.05.1955
7715 STEINKJ ER	Eiere: Kjell Ivar Ingvaldsen, Anne Margrethe Ingvaldsen	
Organisasjonsnr: 987 448 792		

6: Ligning - 2023

Annen formue:	9 392	Utgifter:	64 196
---------------	-------	-----------	--------

7: P³ lydende

P ³ lydende:	10 000	Opprinnelig innskudd:	475 000
Andelsnr:	7		

8: Bygning/eiendom

G³ rds/bruksnr: 197/762, 197/969

Bygningstype: Lav blokk

Feste/eiet tomt: Eiet/Festet

i rlig festeavgift: 8 501,00

Avg. reguleres: <ukjent>

EIENDOMS INFO. Opplysningene ang g³ rds- og bruksnr samt tomteforhold er ikke kontrollert av TOBB. Vi tar derfor forbehold om riktigheten. Opplysningene m³ ogs³ innhentes fra det offentlige registeret.

BYGNINGS INFO. TOBB har begrenset med informasjon om boligene og bygningene. Vi har kun opprinnelig boareal og opprinnelig antall rom registrert p³ boligene. Kommunen har oversikt over snknadspiklige endringer som er utfjrt. De har ogs³ informasjon om eventuell vernestatus p³ bygning, reguleringsendringer etc

9: Forsikring

Forsikret i:	Gjensidige Forsikring	Polisenr:	88528438
--------------	-----------------------	-----------	----------

FORSIKRING BORETTSLAG. Styret i borettslaget er ansvarlig for ³ tegne bygningsforsikring. Hver enkelt andelseier m³ skaffe egen innboforsikring. Ved skifte av forsikringsselskap kan det ta tid fjr v³ re opplysninger er oppdatert.

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

			SS Bnr:	H0301
Etasje:	3	Oppvarmingstype:	Elektrisk	
Heis:	Nei			
Parkeringstype:	Uspesifisert parkering ()			
Systeml ³ s:	Nei	Antall rom:	BRA	102
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:	5	
Livsljpp standard:	Nei	Kategori:	102 m2	
Fasiliteter:				

PARKERING

Parkering p³ anviste plasser p³ borettslagets egen tomt.

STRd MAVTALE. TOBB har samarbeidsavtale med TrjndelagKraft om levering av strjm til v³ re beboere. Mer informasjon om tilbud og bestilling p³ <https://www.trondelagkraft.no/privat/tobb/>.

Nd KLER: TOBB har ingen nrkkeladministrasjon p³ vegne av boligselskapet. Kontakt styret.

DIVERSE UTSTYR. Brannsløkkingsapparat, mykvarsler, TV-dekoder med fjernkontroll, evt nrkler til trjkerom og utvendige kraner, mj d boks for farlig avfall etc. fjlger vanligvis leiligheten over til ny eier. Det er boligselskapet sin eiendom. Ta kontakt med styret hvis du er i tvil.

FAKTURA GEBYRER/EHF. Hvis deres firmas (megler) organisasjonsnummer er registrert i ELMA-registeret/EHF f³ r dere fakturaene tilsendt i EHF. Alle fakturaene er merket med deres oppdragsnummer. Dette gjelder faktura for boliginformasjon, forkjppsrett og eierskifte (ikke forh³ ndsvarsel).

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robert Robot

Dato utkjrt: 19.11.24 Side 4 av 4

Rosenvinge Borettslag Steinkjer	V ³ r ref.: 322/7	Fjdselsdato eier: 12.01.1949
Kvennavigata 4 A	Type: Borettslag frittst ³ ende	Fjdselsdato medeier: 22.05.1955
7715 STEINKJ ER	Eiere: Kjell Ivar Ingvaldsen, Anne Margrethe Ingvaldsen	
Organisasjonsnr: 987 448 792		

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

GEBYR TOBB VED SALG I FRITTST³ ENDE BORETTSLAG - styret behandler. Meglerpakke: kr 4 525,-. Eierskiftegebyr: kr 6 385,-. Vi tar forbehold om at prisene kan endres etter oppstart av en sak. Noen av prisene beregnes ut fra rettsgebyret og reguleres i samsvar med disse ved ³ rsskiftet. Se eget infoskriv til megler.

Innkalling til ordinær generalforsamling i Rosenvinge Borettslag Steinkjer

Tid: Mandag 15.04.2024 - kl. 18:00

Sted: Vårt Hjem

Saksbehandling ifølge vedtektene etter følgende dagsorden:

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

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

1.4 Registrering av antall stemmeberettigede inkl. ev. fullmakter

1.5 Godkjenning og ev. bemerkninger til innkallingen

2.1 Godkjennelse av regnskap

2.2 Disponering av resultat

2.3 Revisjonsberetning

3. Godtgjørelse til styret for perioden 2023-2024

4. Saker fra styret/eierne

4.1 Sikkerhetskamera for postkasser og biler

Vi har fått tilbud om å montere sikkerhetskamera fra Konica Minolta som vendes mot postkasser og parkeringsplasser. Ansikter sladdes, så personvernet er i orden. Dersom vi merker at det er noe feil kan vi be om bilde fra aktuelt tidsrom uten sladd. Prisen er på under 1500 pr måned. For borettslaget. Kontrakten varer i 6 år.

4.2 skjeggkre invasjon

sak innmeldt av: Marcell Laszlo Erdelyi

funnet flere skjeggkre i leiligheten. Er dette bare enkeltstående, eller et kjent problem i borettslaget?

Forslag til vedtak: kontakte et skadedyrfirma

4.3 Vedlikeholdsbehov: Løsnet puss på bygningens vegg

Sak innmeldt av: Marcell Laszlo Erdelyi

Det er løsnet puss på veggen av bygningen.

Forslag til vedtak: Arranger inspeksjon og utfør eventuell reparasjon ved behov

5. Valg

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

5.1 Styreleder for 2 år, ved særskilt valg

På valg: Ingen på valg

5.2 Styremedlem for 2 år

På valg:

Ingvaldsen, Anne Margrethe

5.3 Varamedlem for 1 år

På valg:

Myhre, Tove Beate

Taraldsen, Daniel

5.4 Valgkomite for 2 år

På valg:

Ingvaldsen, Anne Margrethe

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

02.04.2024

Rosenvinge Borettslag Steinkjer
styret

Rosenvinge Borettslag Steinkjer - Resultatregnskap 2023

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Driftsinntekter					
Felleskostnader driftsdel		1 149 996	1 061 472	1 150 000	1 150 000
Felleskostnader kapitaldel		1 239 840	720 036	1 124 640	1 903 908
Tillegg elektroniske fellesavtaler		199 296	233 856	199 300	191 616
Tillegg vedlikeholdsfond		0	0	0	96 000
Sum driftsinntekter		2 589 132	2 015 364	2 473 940	3 341 524
Driftskostnader					
Personalkostnader	1	-102 750	-78 897	-69 659	-76 714
Styrehonorar		-41 200	-41 200	-41 200	-41 200
Avskrivninger		-2 836	-236	0	-2 836
Forretningsfjrrerhonorar		-89 765	-88 842	-92 100	-91 313
Honorar administrative tjenester		0	0	0	-1 500
Eksterne honorar	2	-7 396	-8 663	-10 600	-7 600
Drifts- og serviceavtaler	3	-26 120	-25 605	-24 200	-30 000
Vaktmestertjenester		-6 500	0	0	-10 000
Renholdstjenester		0	0	-12 000	0
Ljpende vedlikehold	4	-72 841	-80 586	-50 000	-30 000
Periodisk vedlikehold	5	0	-645 215	-20 000	-116 000
Elektroniske fellesavtaler		-191 615	-182 016	-199 300	-191 616
Forsikring		-387 425	-345 412	-387 100	-331 000
Kommunale tjenester og renovasjon		-255 652	-239 827	-251 900	-268 434
Eiendomsavgifter		-163 657	-132 791	-138 000	-171 840
Festeavgift	6	-6 221	-6 221	-6 800	-6 800
Energi, felles		-25 213	-21 548	-26 000	-26 444
Andre driftsutgifter	7	-3 614	-22 052	-19 500	-13 300
Sum driftskostnader		-1 382 805	-1 919 112	-1 348 359	-1 416 597
DRIFTSRESULTAT		1 206 327	96 252	1 125 580	1 924 927
Finansinntekter og kostnader					
Finansinntekter		42 746	43 861	46 100	35 100
Finanskostnader		-1 392 629	-822 625	-1 114 183	-1 733 473
Netto finansposter		-1 349 883	-778 764	-1 068 083	-1 698 373
Resultat frjr skattekostnad		-143 556	-682 512	57 498	226 554
OrdinNrt resultat etter skatt		-143 556	-682 512	57 498	226 554
i RSRESULTAT	8, 12	-143 556	-682 512	57 498	226 554
Disponering av totalresultat:		-143 556	-682 512	57 498	226 554
Overfjrt fra annen egenkapital		0	-421 913	0	0
Overfjrt til udekket tap		-143 556	-260 599	0	0

Rosenvinge Borettslag Steinkjer - Balanse 2023

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Bygninger og tomter	9, 13	41 015 291	41 018 127
Sum anleggsmidler		41 015 291	41 018 127
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Kundefordringer	10	22 746	5 244
Periodiserte kostnader	10	123 915	111 482
Mellomregning Klare Finans	10	28 833	36 329
Opptjente renter	10	4 683	6 478
Bankinnskudd og kontanter			
Bankinnskudd	11	141 239	256 511
Sum omløpsmidler		321 416	416 044
SUM EIENDELER		41 336 707	41 434 171

Rosenvinge Borettslag Steinkjer - Balanse 2023

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	12	3 200	3 200
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	12	-404 155	-260 599
Sum egenkapital		-400 955	-257 399
GJELD			
Langsiktig gjeld			
Pantel ³ n	13, 14	31 227 599	30 945 495
Borettsinnskudd	13, 15	10 247 500	10 247 500
Sum langsiktig gjeld		41 475 099	41 192 995
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		170 220	426 731
Skyldig off. myndigheter		8 615	5 997
Forskudd kunder		50 122	41 573
P ³ l ³ pt l ³ nn, honorarer og feriepenger		10 121	7 556
P ³ l ³ pte renter		11 287	0
P ³ l ³ pte kostnader		10 740	16 718
Annen kortsiktig gjeld		1 457	0
Sum kortsiktig gjeld		262 563	498 575
Sum gjeld		41 737 662	41 691 570
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		41 336 707	41 434 171
Pantstillelser	13	41 475 099	41 192 995

Sted: _____, dato: _____

Espen Kristiansen J ohnson
Leder

Morten Austheim
Styremedlem

Anne Margrethe Ingvaldsen
Styremedlem

Note 0 - REGNSKAPSPRINSIPP

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

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

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

Inntektsføring er foretatt ut fra opptjeningsprinsippet.

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

Omløpsmidler er verdsett til laveste av historisk kost og virkelig verdi. Tilsvarende vurderingsprinsipp er også benyttet for kortsiktig gjeld. Driftsmidler er klassifisert som anleggsmidler, og annen gjeld er klassifisert som langsiktig.

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

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

Note 1 - PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Lønn	70 340	56 500
Arbeidsgiveravgift	17 789	14 841
Feriepenger	10 121	7 556
Andre lønnskostnader	4 500	0
Sum personalkostnader	102 750	78 897

Samlet antall ³ rsverk: 0,16

Obligatorisk tjenstepensjon

Boligselskapet oppfyller ikke kravene for OTP, og har av den grunn ikke inng³tt noen pensjonsordning.

Note 2 - EKSTERNE HONORARER

	2023	2022
Revisjonshonorar (inkl. mva)	7 396	7 163
Fakturerte tjenester	0	1 500
Sum eksterne honorarer	7 396	8 663

Revisjonshonorar best³ r av lovp³ lagt revisjon kr. 7 084 og annen bistand kr. 312.

Note 3 - DRIFTS- OG SERVICEAVTALER

	2023	2022
Avtale om drifts- og serviceavtaler heis	23 504	25 605
Avtale om kontroll og drift av branntekniske anlegg	2 616	0
Sum drifts- og serviceavtaler	26 120	25 605

Note 4 - LØPENDE VEDLIKEHOLD

	2023	2022
Reparasjon og vedlikehold bygningsmessig	19 446	0
Reparasjon og vedlikehold el-anlegg	18 759	0
Reparasjon og vedlikehold VVS-anlegg	34 001	0
Reparasjon og vedlikehold uteomr ³ de	635	0
Sum vedlikehold	72 841	80 586

P³ grunn av endring i underspesifikasjon i kontoplanen, vil ikke 2022-tall v³re spesifisert.

Note 5 - PERIODISK VEDLIKEHOLD

	2023	2022
Periodisk vedlikehold	0	645 215
Sum periodisk vedlikehold	0	645 215

Note 6 - FESTEAVGIFT

Borettslagets tomt er festet og det er betalt kr 6 221,- i ³rlig festeavgift.

Note 7 - ANDRE DRIFTSUTGIFTER

	2023	2022
Verktøy, driftsmateriell, inventar	0	9 277
Drift maskiner	0	189
Generalforsamling ³ rsmøte	0	9 441
Bankgebyrer	2 075	1 590
Andre gebyrer	1 540	1 542
Andre kostnader	0	14
Sum andre driftsutgifter	3 614	22 052

Note 8 - DISPONIBLE MIDLER

	2023	2022
Disponible midler 01.01	-82 531	638 632
Endring i disponible midler:		
i rets resultat	-143 556	-682 512
Tilbakeført avskrivning	2 836	236
Tilgang av anleggsmidler	0	-28 364
Opptak ³ n	300 000	0
Avdrag ³ n	-17 896	-10 524
i rets endring i disponible midler	141 384	-721 163
Disponible midler i periodens slutt	58 853	-82 531
Disponible og ³ merkm. midler justert for langsiktige avsetninger	58 853	-82 531

Note 9 - ANLEGGSMIDLER

	Bygning	Byggmes. anl.
Anskaffelseskost pr.01.01 :	40 990 000	28 364
i rets tilgang :	0	0
i rets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	40 990 000	28 364
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	3 073
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	40 990 000	25 291
i rets avskrivninger :	0	2 836
Antatt levetid i ³ r :		10

Samtlige av boligselskapets anleggsmidler er oppført i anleggskartoteket.
Bygninger er anskaffet i 2004.
Bygningsmessige anlegg gjelder varmekabler i takrenner.

Note 10 - UTEST; ENDE FORDRINGER

Utest³ ende fordringer er gjennomg³ tt og vurdert. Boligselskapet behøver ikke ³ regne med fremtidige tap p³ disse og det er derfor ikke foretatt tapsavsetning.

Note 11 - BANKINNSKUDD OG ØREMERKEDE AVSETNINGER

	2023	2022
Bundne midler og bankinnskudd		
Bundne midler for skattetrekk	4 420	3 495
Bankinnskudd	136 819	253 016
Sum bankinnskudd	141 239	256 511

Note 12 - EGENKAPITAL

	2023	2022
SUM EGENKAPITAL 01.01	-257 399	425 113
Andelskapital 01.01	3 200	3 200
Andelskapital 31.12	3 200	3 200
Annen egenkapital 01.01	-260 599	421 913
i rets resultat	-143 556	-682 512
Annen egenkapital 31.12	-404 155	-260 599
SUM EGENKAPITAL 31.12	-400 955	-257 399

Andelskapitalen er kr 3 200,- fordelt på 32 andeler à kr 100,-
Hver andel har lik stemmerett på generalforsamlingen.

Boligselskapet har negativ egenkapital. Det er budsjettet med positivt resultat i 3 rene fremover, samt blitt opprettet et vedlikeholdsfond for sparing til fremtidig vedlikehold fra jan. 24. Kapitaldel er også vesentlig økt fra jan. 24.

Note 13 - PANTSTILLELSER

	2023
Bokført verdi pantsatte eiendeler 31.12	41 015 291
Restgjeld 31.12	41 475 099

På lydende pantstillelser var kr 46 251 500,- per 31.12.

Pantstillelser og restgjeld omfatter langsiktig gjeld og borettsinnskudd, jfr note om innskudd.

Note 14 - PANTE- OG GJELDSBREVSLI N

Kreditor:	DNB Bank ASA	Den Norske Stats Husbank	Den Norske Stats Husbank	DNB Bank ASA	DNB Bank ASA
Formål:	Oppføringslån	byggelån	Byggelån	Vedlikehold	Glassveranda og div. rep.
L³ nenummer:	12135577314	14634920 4	14634920 4	12135577322	16367862851
L³ netype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet	Annuitet	Serie
Opptaksår:	2018	2015	2015	2018	2023
Rentesats:	5.55 %	3.873 %	3.873 %	5.55 %	5.55 %
Betingelser:	Flytende rente			Flytende rente	
Beregnet innfridd:	30.12.2047	01.01.2046	01.01.2046	30.06.2037	30.09.2032
Opprinnelig lån nebeløp:	24 744 052	2 100 000	3 904 000	250 000	300 000
L³ nesaldo 01.01:	24 744 052	2 100 000	3 904 000	197 443	0
Avdrag i perioden:	0	0	0	9 563	8 333
Opptak i perioden:	0	0	0	0	300 000
L³ nesaldo 31.12:	24 744 052	2 100 000	3 904 000	187 880	291 667
Saldo 5 år frem i tid:	24 066 127	1 819 803	3 383 101	134 565	125 000

PANTE- OG GJELDSBREVSLI N

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12135577314	1	1 382 383	1 382 383
	1	1 252 596	1 252 596
	1	1 201 285	1 201 285
	1	1 146 955	1 146 955
	2	1 080 553	2 161 106
	1	1 074 516	1 074 516
	1	1 020 187	1 020 187
	2	839 088	1 678 176
	1	830 033	830 033
	1	814 942	814 942
	1	736 466	736 466
	5	718 356	3 591 780
	1	662 819	662 819
	4	657 990	2 631 960
	1	651 954	651 954
	1	597 624	597 624
	1	565 026	565 026
	1	537 258	537 258
	2	476 892	953 784
	1	467 233	467 233
	1	416 526	416 526
	1	369 440	369 440
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12135577322	1	12 151	12 151
	1	11 138	11 138
	1	10 126	10 126
	1	9 389	9 389
	1	9 205	9 205
	1	8 745	8 745
	1	8 009	8 009
	1	7 548	7 548

PANTE- OG GJELDSBREVSLI N

	1	7 364	7 364
	2	6 904	13 808
	1	5 615	5 615
	2	5 523	11 046
	1	5 247	5 247
	1	5 063	5 063
	1	4 971	4 971
	1	4 879	4 879
	1	4 787	4 787
	2	4 603	9 206
	2	4 326	8 652
	2	4 234	8 468
	1	4 050	4 050
	1	3 958	3 958
	2	3 130	6 260
	1	3 038	3 038
	1	2 762	2 762
	1	2 393	2 393
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld I n 14634920 4	1	218 106	218 106
	1	197 629	197 629
	1	189 533	189 533
	1	180 961	180 961
	2	170 485	340 970
	1	169 532	169 532
	1	160 960	160 960
	2	132 387	264 774
	1	130 959	130 959
	1	128 578	128 578
	1	116 196	116 196
	5	113 339	566 695
	1	104 577	104 577
	4	103 815	415 260
	1	102 862	102 862
	1	94 290	94 290
	1	89 147	89 147
	1	84 766	84 766
	2	75 242	150 484
	1	73 718	73 718
	1	65 717	65 717
	1	58 289	58 289
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld I n 14634920 4	1	117 321	117 321
	1	106 306	106 306
	1	101 952	101 952
	1	97 341	97 341
	2	91 705	183 410
	1	91 193	91 193
	1	86 582	86 582
	2	71 212	142 424
	1	70 444	70 444

PANTE- OG GJELDSBREVSLI N

	1	69 163	69 163
	1	62 503	62 503
	5	60 966	304 830
	1	56 253	56 253
	4	55 843	223 372
	1	55 331	55 331
	1	50 720	50 720
	1	47 953	47 953
	1	45 596	45 596
	2	40 473	80 946
	1	39 654	39 654
	1	35 350	35 350
	1	31 354	31 354
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld p n 16367862851	1	18 863	18 863
	1	17 291	17 291
	1	15 719	15 719
	1	14 576	14 576
	1	14 290	14 290
	1	13 576	13 576
	1	12 433	12 433
	1	11 718	11 718
	1	11 432	11 432
	2	10 718	21 436
	1	8 717	8 717
	2	8 574	17 148
	1	8 146	8 146
	1	7 860	7 860
	1	7 717	7 717
	1	7 574	7 574
	1	7 431	7 431
	2	7 145	14 290
	2	6 716	13 432
	2	6 574	13 148
	1	6 288	6 288
	1	6 145	6 145
	2	4 859	9 718
	1	4 716	4 716
	1	4 287	4 287
	1	3 716	3 716
Forventet m³ nedlig økning av fellesutgifter ved første avdrag	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Forv. økning
L³ n 12135577314 har første avdrag 30.03.2028 med kr 165 839	1	1 382 383	3 088
	1	1 252 596	2 798
	1	1 201 285	2 684
	1	1 146 955	2 562
	2	1 080 553	2 414
	1	1 074 516	2 401
	1	1 020 187	2 279
	2	839 088	1 875

PANTE- OG GJELDSBREVSLI N

	1	830 033	1 854
	1	814 942	1 821
	1	736 466	1 645
	5	718 356	1 605
	1	662 819	1 481
	4	657 990	1 470
	1	651 954	1 457
	1	597 624	1 335
	1	565 026	1 262
	1	537 258	1 200
	2	476 892	1 065
	1	467 233	1 044
	1	416 526	931
	1	369 440	825
L ³ n 14634920 4 har fjrste avdrag 01.07.2024 med kr 52 863	1	218 106	492
	1	197 629	446
	1	189 533	428
	1	180 961	408
	2	170 485	385
	1	169 532	383
	1	160 960	363
	2	132 387	299
	1	130 959	296
	1	128 578	290
	1	116 196	262
	5	113 339	256
	1	104 577	236
	4	103 815	234
	1	102 862	232
	1	94 290	213
	1	89 147	201
	1	84 766	191
	2	75 242	170
	1	73 718	166
	1	65 717	148
	1	58 289	132
L ³ n 14634920 4 har fjrste avdrag 01.07.2024 med kr 28 435	1	117 321	265
	1	106 306	240
	1	101 952	230
	1	97 341	220
	2	91 705	207
	1	91 193	206
	1	86 582	195
	2	71 212	161
	1	70 444	159
	1	69 163	156
	1	62 503	141
	5	60 966	138
	1	56 253	127

PANTE- OG GJELDSENBREVSLI N

4	55 843	126
1	55 331	125
1	50 720	114
1	47 953	108
1	45 596	103
2	40 473	91
1	39 654	89
1	35 350	80
1	31 354	71

Note 15 - INNSKUDD

	2023	2022
Borettsinnskudd	10 247 500	10 247 500
Sum innskudd	10 247 500	10 247 500

Resultat og balanse med noter for Rosenvinge Borettslag Steinkjer.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Rosenvinge Borettslag Steinkjer

Styreleder	Espen Kristiansen Johnsen (sign.)	02.04.2024
Styremedlem	Anne Margrethe Ingvaldsen (sign.)	02.04.2024
Styremedlem	Morten Austheim (sign.)	02.04.2024

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Rosenvinge Borettslag Steinkjer sitt årsregnskap som viser et underskudd på kr 143 556. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2023 og resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper og endringer i disponible midler.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- årsregnskapet 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 konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon består av budsjett-tall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Godkjent revisjonsselskap



IN REVISJON AS
Foretaksregisteret:
NO 978 685 188 MVA
Bank: 4448.18.41698

Avd. Namdal
Kirkegata 5B,
7800 Namsos
Tlf: +47 913 76 584

Avd. Innherred
Hamnegata 20,
7714 Steinkjer
Tlf: +47 906 29 395

E-post:
adm@inrev.no
Nettside:
www.inrev.no

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Namsos, 02.04.2024

In Revisjon AS



Sylvia Gladsø
statsautorisert revisor

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Rosenvinge Borettslag Steinkjer mandag 15.04.2024 kl. 18:00 - Vårt Hjem.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Valgt ble: Espen Kristiansen Johnsen

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:

Valgt ble: Morten Austheim

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

Vedtak:

Valgt ble: Anne Margrethe Ingvaldsen

1.4 Registrering av antall stemmeberettigede inkl. ev. fullmakter

12 stemmeberettigede

totalt 16 tilstede

Vedtak:

Antall andelseiere med stemmerett: 12

Antall fullmakter: 0

Totalt stemmeberettigede: 12

Totalt 16 personer tilstede på møtet inkludert Thora Stavdal fra TOBB

1.5 Godkjenning og ev. bemerkninger til innkallingen

Kari har ikke mottatt innkalling.

Vedtak:

Bemerkninger til innkallingen: Kari har ikke mottatt innkalling.

Generalforsamlingen ble erklært lovlig satt.

2. Årsoppgjør for 2023

2.1 Godkjenning av regnskap

Regnskapet er gjennomgått og forklart av Thora Stavdahl.

Vedtak:

Det ble stilt spørsmål til lønnskostnader og vaktmestertjenester. Det er på grunn av mye snø på kort tid i vinteren 2023. Derfor ble det innleid brøyter.

Regnskapet ble godkjent.

2.2 Disponering av resultat**Vedtak:**

Årets resultat disponeres som angitt i resultatregnskapet.

2.3 Revisjonsberetning**Vedtak:**

Revisjonsberetningen ble tatt til orientering.

3. Godtgjørelse til styret for perioden 2023-2024

Styret foreslår å øke satsen til 80.000

Vedtak:

Styrehonorar for perioden ble fastsatt til totalt kr: 80000

Vedtatt 11 mot 1

4. Saker fra styret/eierne**4.1 Sikkerhetskamera for postkasser og biler**

Vi har fått tilbud om å montere sikkerhetskamera fra Konica Minolta som vendes mot postkasser og parkeringsplasser. Ansikter sladdes, så personvernet er i orden. Dersom vi merker at det er noe feil kan vi be om bilde fra aktuelt tidsrom uten sladd. Prisen er på under 1500 pr måned. For borettslaget. Kontrakten varer i 6 år. Oppstartskostnad på ca 3500.

Vedtak:

Vedtatt 11 mot 1

4.2 skjeggkre invasjon

sak innmeldt av: Marcell Laszlo Erdelyi

funnet flere skjeggkre i leiligheten. Er dette bare enkeltstående, eller et kjent problem i borettslaget?

Vedtak:

Ingenting blir gjort.

4.3 Vedlikeholdsbehov: Løsnet puss på bygningens vegg

Sak innmeldt av: Marcell Laszlo Erdelyi

Det er løsnet puss på veggen av bygningen.

Vedtak:

Arranger inspeksjon og utfør eventuell reparasjon ved behov.

5. Valg

5.1 Styreleder for 2 år, ved særskilt valg

På valg: Ingen på valg

Vedtak:

Valgt som styreleder for 2 år ble:

5.2 Styremedlem for 2 år

På valg:

Ingvaldsen, Anne Margrethe

Vedtak:

Valgt som styremedlem for 2 år ble:

Anne Ingvaldsen

5.3 Varamedlem for 1 år

På valg:

Myhre, Tove Beate

Taraldsen, Daniel

Vedtak:

Valgt som varamedlem for 1 år ble:

Bjørn Emil Riksvold

Tove Beate Myhre

5.4 Valgkomite for 2 år

På valg:

Ingvaldsen, Anne Margrethe

Vedtak:

Valgt som valgkomite for 2 år ble:

Ingen meldte seg.

Protokoll for Rosenvinge Borettslag Steinkjer

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Espen Kristiansen Johnsen (sign.)	05.05.2024
Protokollvitne	Anne Margrethe Ingvaldsen (sign.)	05.05.2024

Ekstraordinær Generalforsamling i

Rosenvinge Borettslag

torsdag 12. oktober 2023
Kvennavikgata 4

1. Konstituering

- a. Valg av møteleder: Morten
- b. Valg av sekretær: Morten
- c. Registrering av stemmeberettigede: 9 – Magnus kommer
- d. Valg av andelseier til å underskrive protokollen: Tove og Morten
- e. Bemerkninger til innkalling og dagsorden: Ingen

2. Opptak av lån

For å øke likviditeten til borettslaget ønsker vi å ta opp et lån som skal dekke løpende utgifter i en overgangsfase mens borettslagets økonomi styrker seg gjennom økte felleskostnader

Alternativ 1: Et lån i bank på 300 000 over 20 år vil utgjøre 150kr pr måned i snitt pr leilighet i en brøk ut fra størrelse på leilighetene, gitt ei rente på 5.85%. Dette gir banken rett til å ta pant i eiendommen.

1 stemme imot.

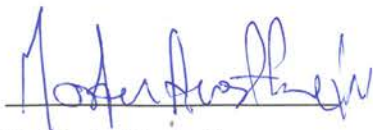
Alternativt forslag 2:

Lån fra bedrift: Vi sjekker en mulighet for et rentefritt lån mot at et firma får reklamere. Det krever ikke at vi viker panteobligasjon.

8 stemmer for.

2 imot.

Vedtak: Rosenvinge Borettslag Steinkjer søker om lån i DNB på kr. 300.000 med en nedbetalingstid på 9 år. DNB får pant i Eiendommen. Formålet med lånet er å gi dekning til løpende utgifter mens vi bygger opp nok penger på egen konto. DNB får panterett i eiendommen.



Møteleder (Morten)



Andelseier (Tove)

Ekstraordinær Generalforsamling i

Rosenvinge Borettslag

torsdag 12. oktober 2023
Kvennavikgata 4

1. Konstituering

- a. Valg av møteleder: Morten
- b. Valg av sekretær: Morten
- c. Registrering av stemmeberettigede: 9 – Magnus kommer
- d. Valg av andelseier til å underskrive protokollen: Tove og Morten
- e. Bemerkninger til innkalling og dagsorden: Ingen

2. Opptak av lån

For å øke likviditeten til borettslaget ønsker vi å ta opp et lån som skal dekke løpende utgifter i en overgangsfase mens borettslagets økonomi styrker seg gjennom økte felleskostnader

Alternativ 1: Et lån i bank på 300 000 over 20 år vil utgjøre 150kr pr måned i snitt pr leilighet i en brøk ut fra størrelse på leilighetene, gitt ei rente på 5.85%. Dette gir banken rett til å ta pant i eiendommen.

1 stemme imot.

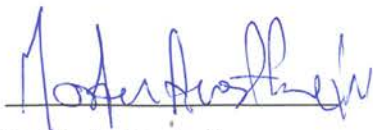
Alternativt forslag 2:

Lån fra bedrift: Vi sjekker en mulighet for et rentefritt lån mot at et firma får reklamere. Det krever ikke at vi viker panteobligasjon.

8 stemmer for.

2 imot.

Vedtak: Rosenvinge Borettslag Steinkjer søker om lån i DNB på kr. 300.000 med en nedbetalingstid på 9 år. DNB får pant i Eiendommen. Formålet med lånet er å gi dekning til løpende utgifter mens vi bygger opp nok penger på egen konto. DNB får panterett i eiendommen.



Møteleder (Morten)



Andelseier (Tove)

Vedtekter

for Rosenvinge Borettslag Steinkjer org nr. 987 448 792

Vedtatt på ekstraordinær generalforsamling 19.10.2006,
sist endret den 25.06.2020

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Rosenvinge Borettslag Steinkjer er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

Borettslaget ligger i Steinkjer kommune og har forretningskontor i Trondheim kommune.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100,-.

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

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

(4) I tillegg har en arbeidsgiver som skal leie ut boligen til sine ansatte rett til å eie inntil 20 % av andelene.

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

2-2 Sameie i andel

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

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

- (3) Nekter borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.
- (4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.
- (5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Boret og bruksoverlating

3-1 Boretten

- (1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.
- (2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.
- (3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.
- (4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.
- (5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

3-2 Bruksoverlating

- (1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.
- (2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:
 - andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
 - andelseieren er en juridisk person
 - andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
 - et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
 - det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.
 Godkjenning kan bare nektes dersom brukers forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

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

(4) Andelseier kan overlate bruken av hele boligen til andre i inntil 30 døgn årlig uten borettslagets samtykke (korttidsutleie).

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

4. Vedlikehold

4-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

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

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

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

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

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

4-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

5. Pålegg om salg og fravikelse

5-1 Mislighold

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

5-2 Pålegg om salg

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

5-3 Fravikelse

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

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader

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

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

6-2 Borettslagets pantesikkerhet

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

7. Styret og dets vedtak

7-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og to andre medlemmer. Det kan velges varamedlemmer.

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

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

7-2 Styrets oppgaver

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

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

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

7-3 Styrets vedtak

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

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

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

7-4 Representasjon og fullmakt

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

8. Generalforsamlingen

8-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

8-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

8-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

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

8-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

8-5 Møteledelse og protokoll

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

8-6 Stemmerett og fullmakt

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

8-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Stemmeliikhet avgjøres ved loddtrekning. **9.**

Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

9-1 Inhabilitet

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

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 523.

9-2 Taushetsplikt

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

9-3 Mindretallsvern

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

10. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

10-1 Vedtektsendringer

Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttet av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

10-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39.

MEGLEROPPLYSNINGER

Gårdsnr:	197	Bruksnr:	762	Festenr:	0	Seksjonsnr:	0
Adresse:	Kvennavikgata 4A, 7715 STEINKJER						
Dato:	18.11.2024	Målnummer:					

4210 FEIL OG MANGLER PÅ ELEKTRISKE ANLEGG

	Ja	Nei
Foreligger det pålegg vedrørende elektriske anlegg	☐	☒
I tilfelle ja, hvilke?		
Dato for siste kontroll av anlegget:	15.06.2022	
Merknader:		



STRANDVEIEN 4 A AS

Finnemarka 11

7603 LEVANGER

Vår ref.:
2016/160-6001/2017/EHGR

Arkiv:
197/762/L42

Deres ref.:

Dato:
20.02.2017

Ferdigattest for bruksendring fra forretning til boligformål (5 nye boenheter) - gbnr. 197/762 - Kvennavikgata 2 7715 Steinkjer.

Kommunen har mottatt søknad om ferdigattest fra ansvarlig søker for ovennevnte tiltak.

Ansvarlig søker bekrefter at tiltaket tilfredsstiller kravene til ferdigattest, og at det ikke er foretatt søknadspliktige endringer i forhold til tillatelsen datert: 19.4.2016 og 20.4.2016 (endring av SØK) og 28.6.2016 (presisering av ansvarsfunksjoner).

Ferdigattesten gjelder nye leiligheter med følgende adresser:

Ølvegata 21, leil. H0101. 3-roms leilighet 92,6 m² (BRA), inngang fasade vest.
Kvennavikgata 2 A, leil. H0101. 2-roms leilighet 81,9 m² (BRA), inngang fasade sør.
Kvennavikgata 2 B, leil. H0101. 2-roms leilighet 83,0 m² (BRA), inngang fasade sør.
Kvennavikgata 4 A, leil. H0101. 2-roms leilighet 67,6 m² (BRA), inngang fasade øst.
Kvennavikgata 4 B, leil. H0101. 2-roms leilighet 63,0 m² (BRA), inngang fasade øst.

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 21-10, utstedes med dette ferdigattest.

Med hilsen

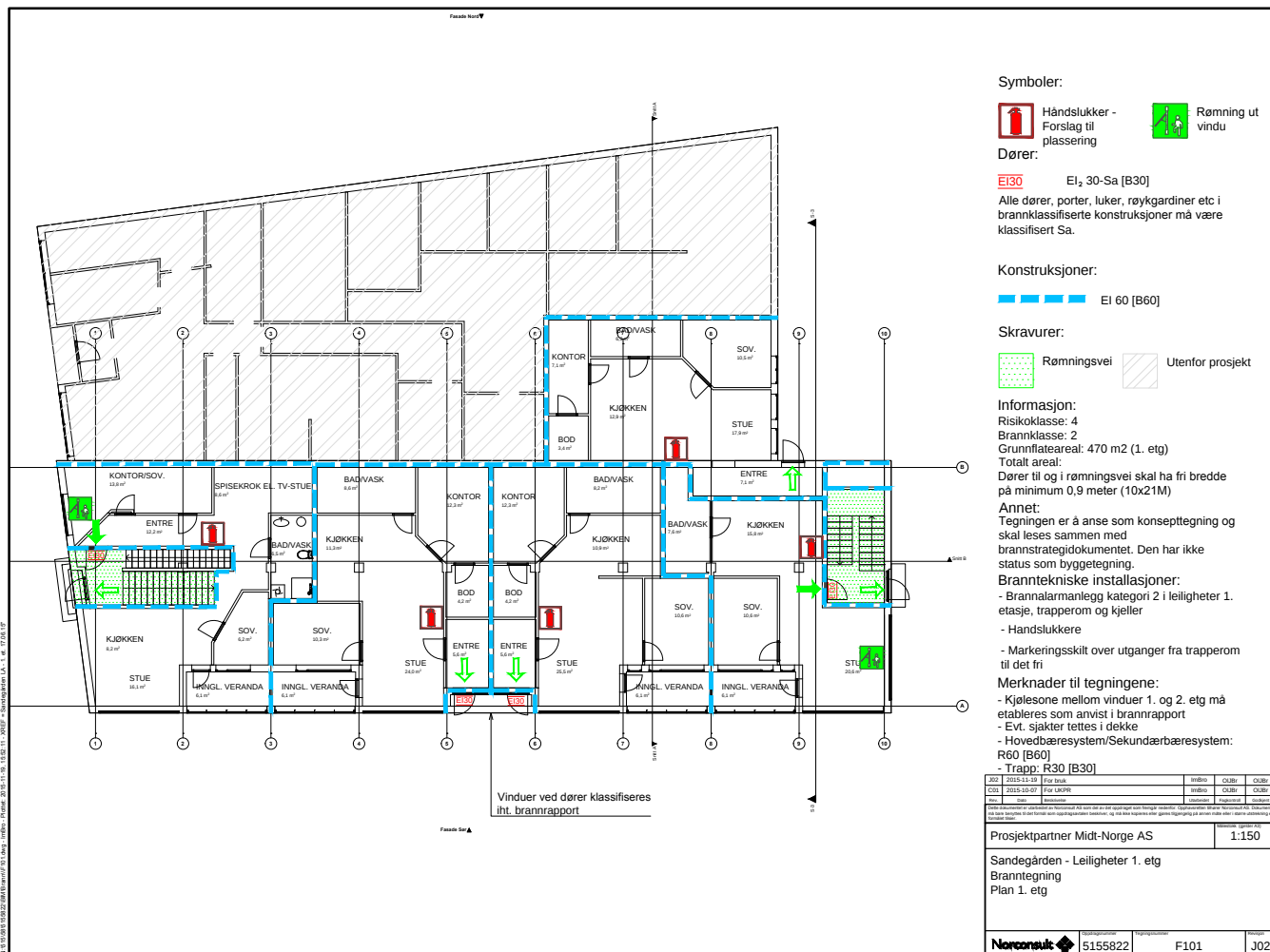
Odd Vengstad
fagansvarlig
e.f.

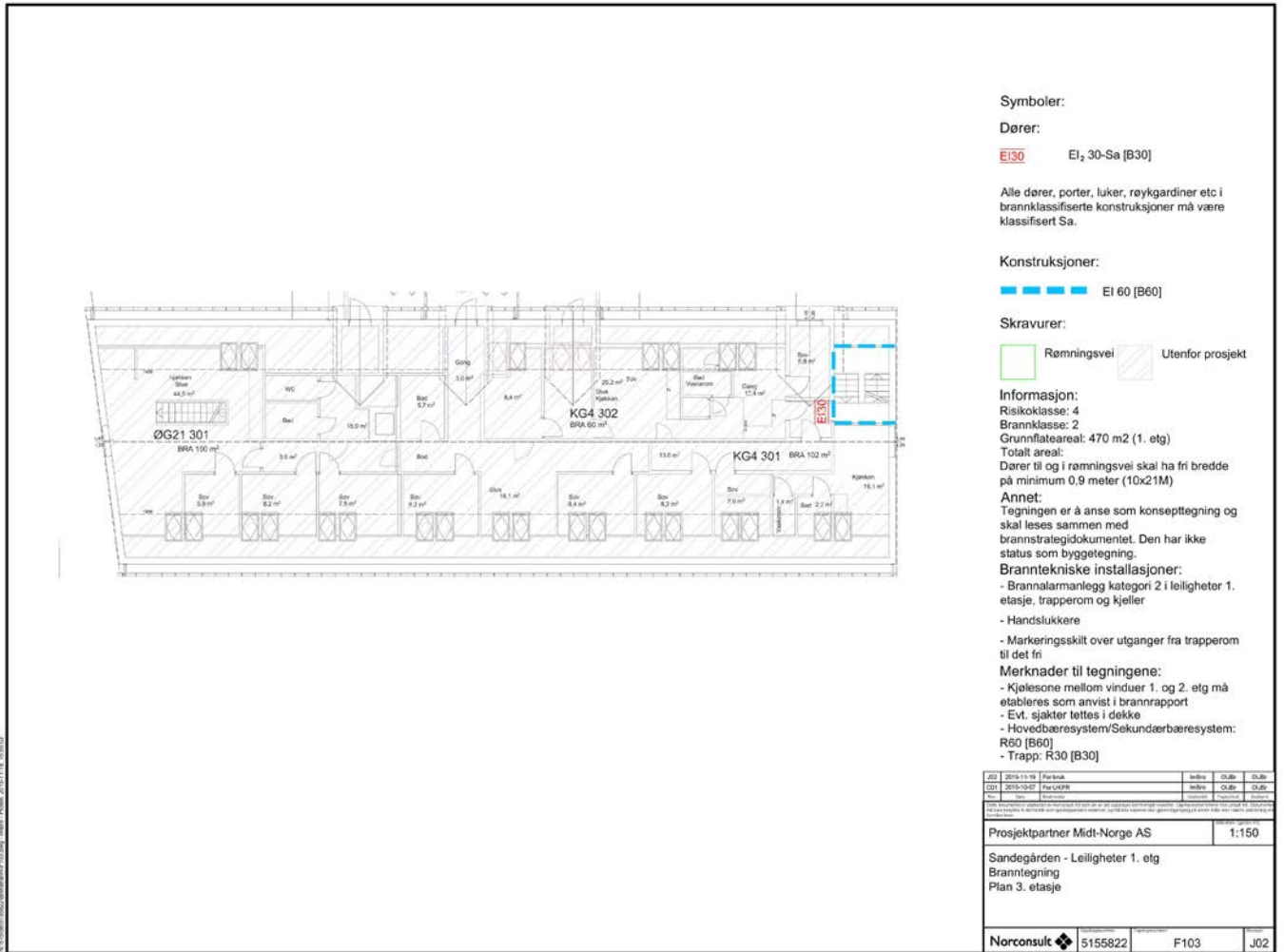
Eva-Helen Grøtan
avdelingsarkitekt

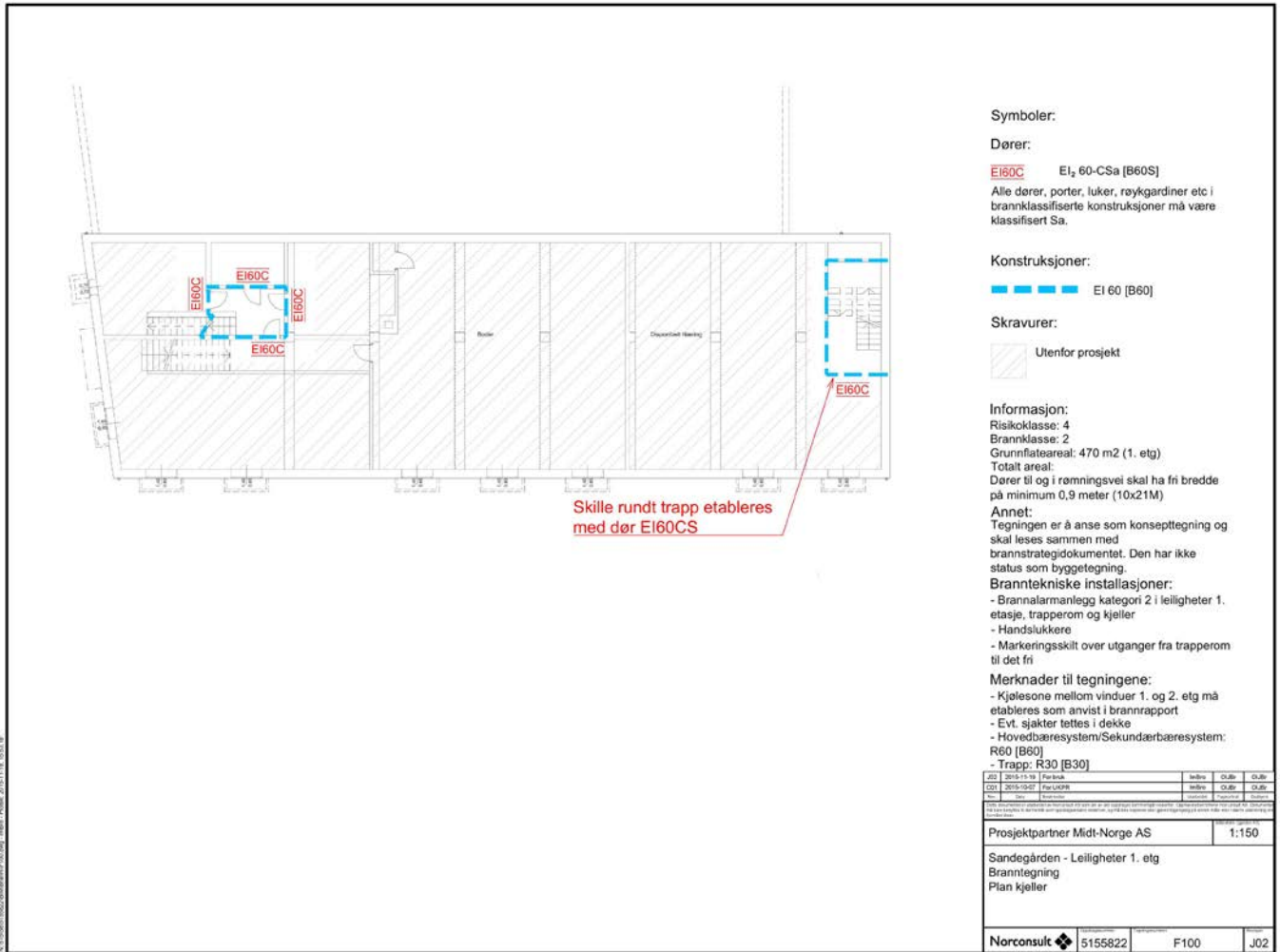
Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift.

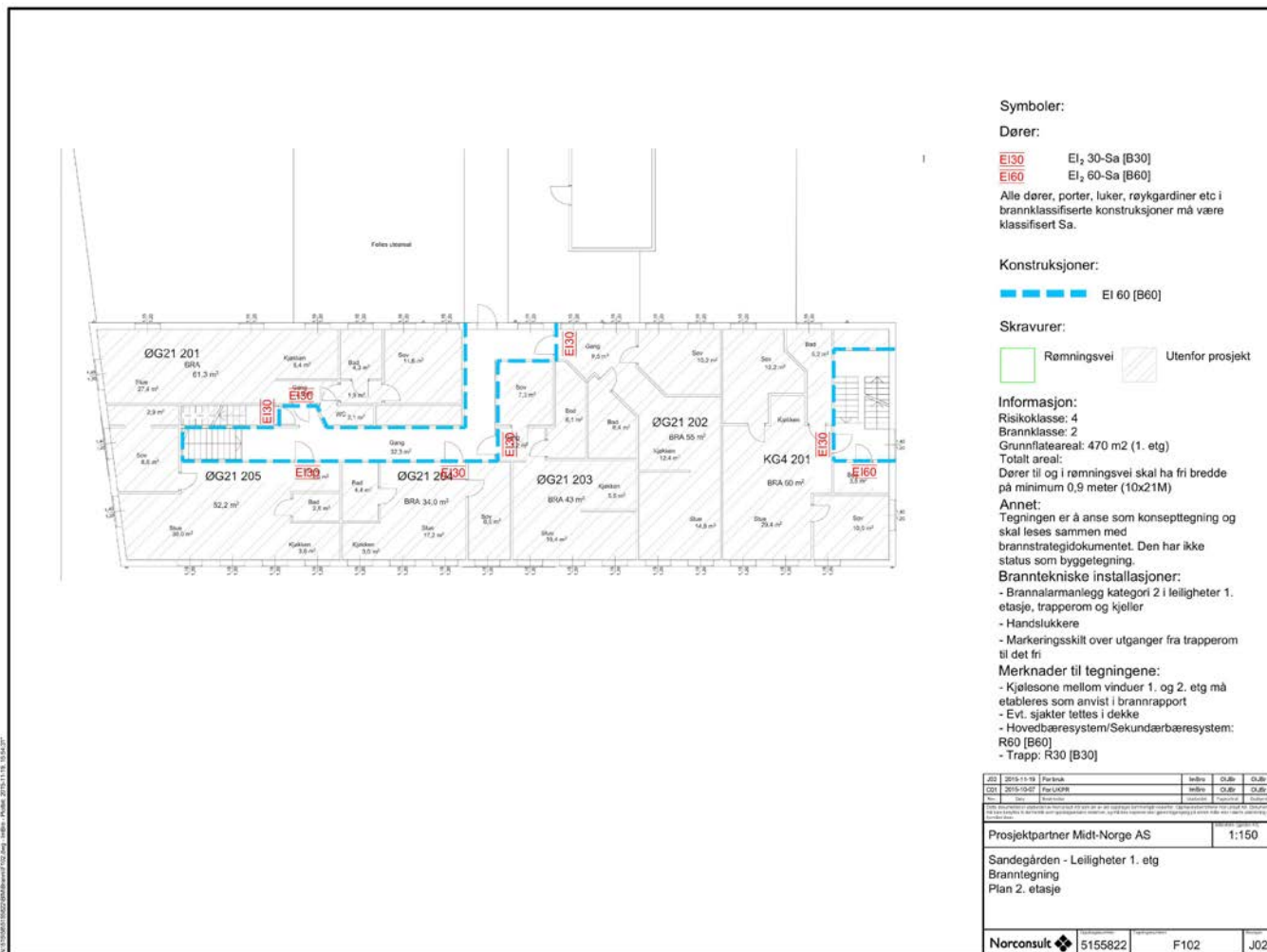
Kopi til:

PROSJEKTPARTNER MIDT-NORGE AS Finnemarka 11 7603 LEVANGER











Steinkjer kommune

Adresse: Seviceboks 2530, 7729 Steinkjer

Telefon: 74 16 90 00

Utskriftsdato: 18.11.2024

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Steinkjer kommune

Kommunenr.	5006	Gårdsnr.	197	Bruksnr.	762	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Kvennavikgata 4A, 7715 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 847 m ² KPHensynsonenavn 1702370 KPDetaljering Reguleringsplan skal fortsatt gjelde
	Delareal 847 m ² KPAngittHensyn Bevaring kulturmiljø KPHensynsonenavn H570_6
	Delareal 847 m ² BestemmelseOmrådenavn Bykjerne KPBestemmelseHjemmel byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	50041702370
Navn	Nordsia bydel
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	03.09.2008
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/5006/dokumenter/260/1702370_best.pdf
Delarealer	Delareal 840 m ²
	Formål Byggeområde
	Feltnavn B 8.1
	Delareal 7 m ²
	Formål Gangvei



Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

	Regulerings- og bebyggelsesplan - arealbruks
	Område for boliger med tilhørende anlegg
	Kjøreveg
	Annen veggrunn
	Gang-/sykkelveg
	Gangveg
	Torg
	Parkeringsplass
	Jernbane
	Friområder
	Felles avkjørsel
	Grense for bevaringsområde
	Bevaring av bygninger

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2006

	Regulerings- og bebyggelsesplanområde
	Planens begrensning
	Formålsgrænse
	Bygg, kulturminner mm. som skal bevares
	Byggegrense
	Byggelinje
	Bebyggelse som inngår i planen
	Regulert senterlinje
	Frisiktslinje
	Regulert kantkjørebane
	Regulert parkeringsfelt
	Regulert fotgjengerfelt
	Regulert støyskjerm
	Avkjørsel
Abc	Påskrift feltnavn
Abc	Påskrift areal

Nabolagsprofil

Kvennavikgata 4A - Nabolaget Nordsidleiret - vurdert av 15 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Godt voksne
- Eldre



Offentlig transport

Nordsida	2 min
Linje 630, 640, 680, 690, 732	0.2 km
Steinkjer stasjon	11 min
Linje F7, R70	0.8 km
Namsos lufthavn	1 t 6 min
Trondheim Værnes	1 t 21 min

Skoler

Steinkjer skole (1-7 kl.)	12 min
345 elever, 23 klasser	0.9 km
Steinkjer Montessoriskole (1-10 kl.)	17 min
114 elever, 8 klasser	1.2 km
Egge barneskole (1-7 kl.)	23 min
326 elever, 20 klasser	1.8 km
Steinkjer ungdomsskole (8-10 kl.)	13 min
498 elever, 38 klasser	1 km
Egge ungdomsskole (8-10 kl.)	4 min
311 elever, 18 klasser	2.6 km
Steinkjer vgs	13 min
750 elever, 44 klasser	1 km

Ladepunkt for el-bil

Steinkjer Supercharger	4 min
Extra Nordsileiret	10 min



Kvalitet på skolene

Veldig bra 78/100



Opplevd trygghet

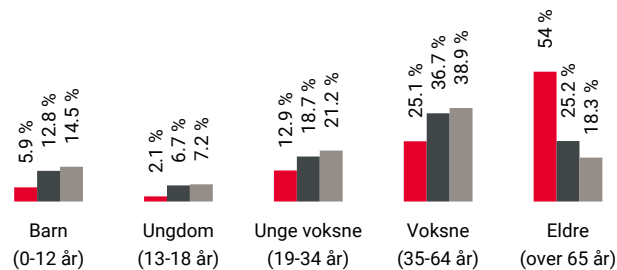
Veldig trygt 77/100



Naboskapet

Godt vennskap 68/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Nordsidleiret	800	581
Steinkjer	13 365	6 815
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Guldbergaunet barnehage (0-5 år)	14 min
55 barn	1.1 km
Steinkjer studentbarnehage (1-5 år)	16 min
16 barn	1.2 km
Steinkjersannan barnehage (1-5 år)	16 min
82 barn	1.2 km

Dagligvare

Rema 1000 Nordsia	4 min
Post i butikk	0.3 km
Spar Dampsaga	7 min
PostNord, søndagsåpent	0.4 km



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024

Primære transportmidler



1. Sykkel



2. Egen bil



3. Gående



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 82/100



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 80/100



Gateparkering

Lett 80/100

Sport



Guldbergaunet friidrettsanlegg

12 min



Fotball, friidrett

0.9 km



Steinkjer videregående

12 min



Ballspill

0.9 km



3T-Steinkjer

14 min

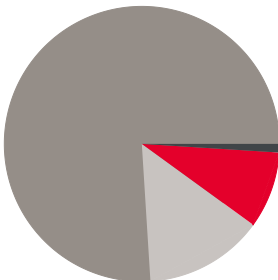


Motus Treningssenter

17 min



Boligmasse



- 9% enebolig
- 1% rekkehus
- 76% blokk
- 14% annet

Varer/Tjenester



Dampsaga Senter

7 min

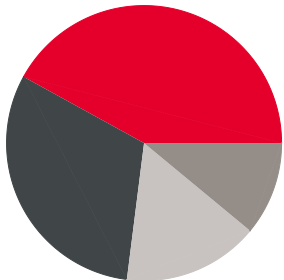


Vitusapotek Nordstjernen - Steinkjer

7 min



Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 42% i barnehagealder
- 31% 6-12 år
- 11% 13-15 år
- 16% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



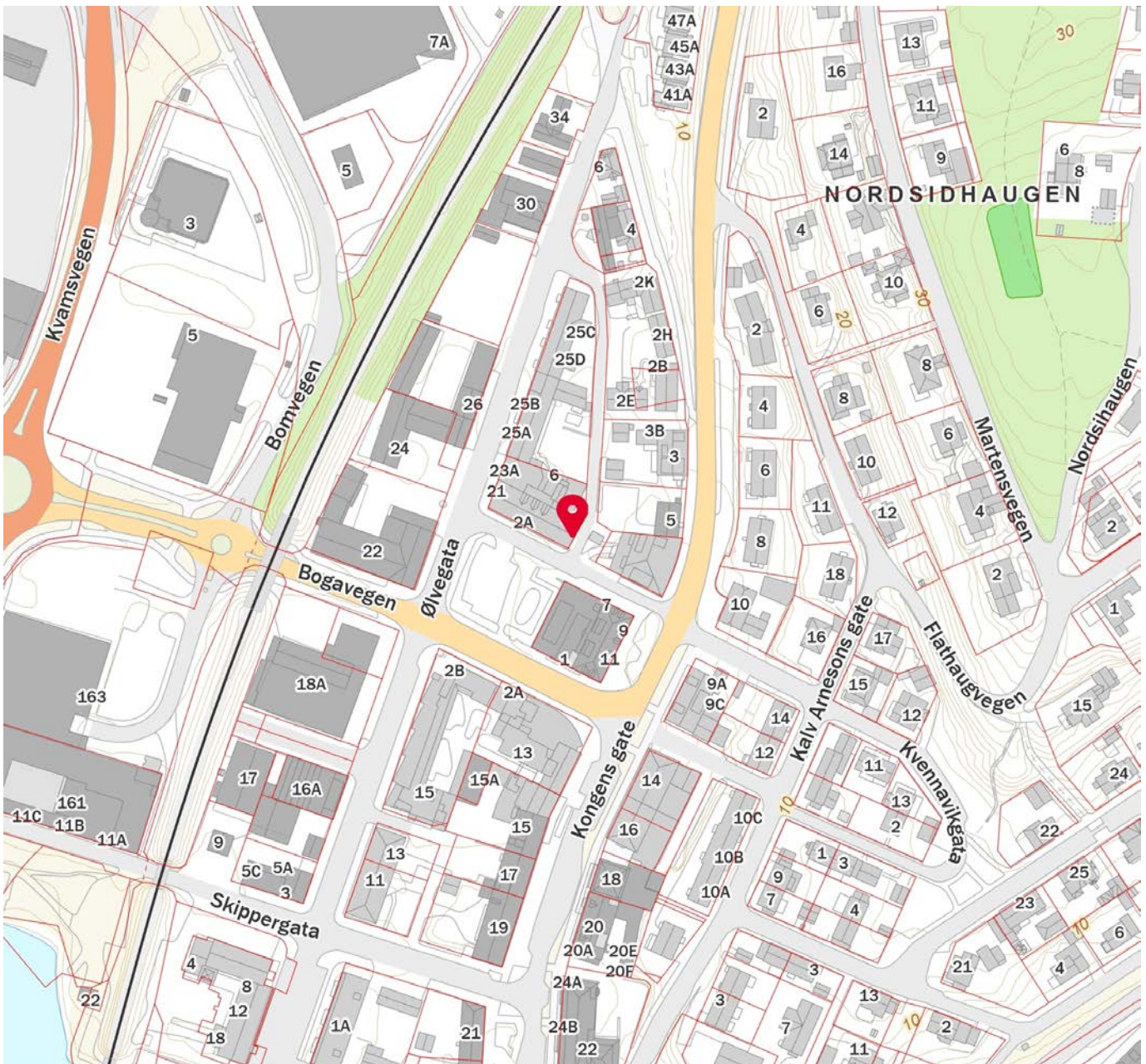
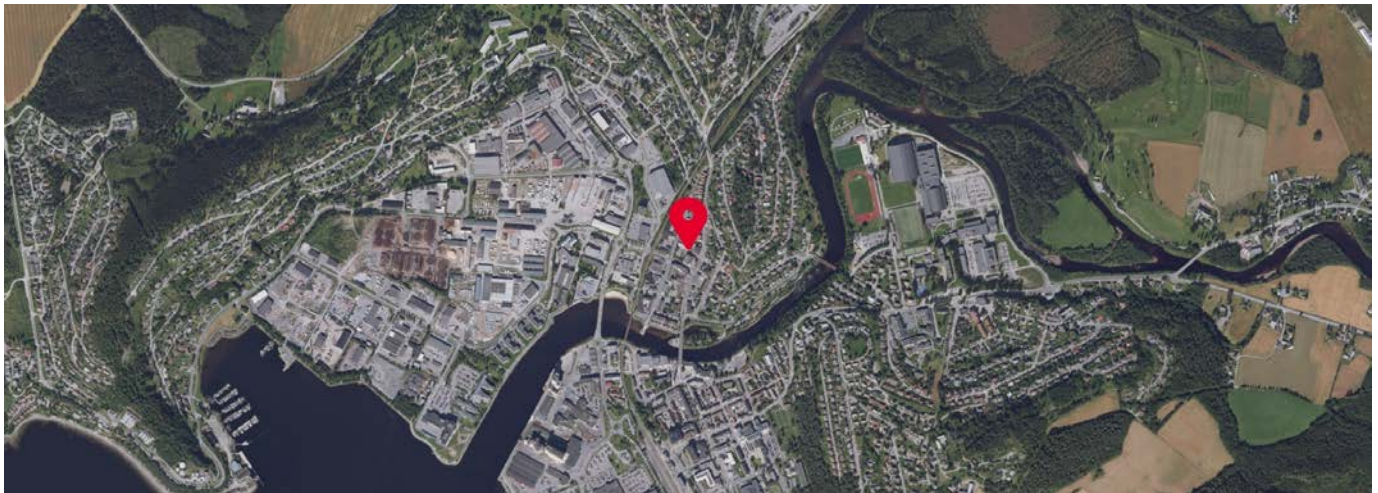
0%

65%

- Nordsidleiret
- Steinkjer
- Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	35%	33%
Ikke gift	31%	54%
Separert	15%	9%
Enke/Enkemann	19%	4%





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

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 **PLUS**

- 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.

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

PLUS kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** 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”

Rett skal være rett. For alle.



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

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

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


Rett 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 renoveret 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 risikoopplysninger 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.

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikraftttredelse 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 avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

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: Kvennavikgata 4A
7715 STEINKJER

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Anders Borgsø

Oppdragsnummer:

Telefon: 928 92 938
E-post: anders.borgso@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre