

A modern kitchen interior featuring light-colored wooden cabinetry and a central island with a white countertop and wooden base on casters. Two brown leather bar stools are positioned at the island. The kitchen includes built-in appliances like a microwave and oven, a sink with a faucet, and a large window on the left side. The floor is made of light wood.

aktiv.

Kvennavikgata 7, 7715 STEINKJER

**Tiltalende toppleilighet over 2
plan midt i sentrum. 4 soverom | 2
stuer | 2 bad | Vaskerom | Heis |
P-kjeller**



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 5 490 000,-
Fellesgjeld: Kr 916 250,-
Omkostn.: Kr 1 350,-
Total ink omk.: Kr 6 407 600,-
Felleskostn.: Kr 14 004,-
Selger: Ståle Lilleløkken Kvaran

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 1950
BRA-i/BRA Total 208/224 kvm
Tomtstr.: 881 m²
Soverom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 197, bnr. 748
Snr. 10
Andelsnr.: 14
Oppdragsnr.: 1708250173

Din nye bolig?

Aktiv eiendomsmegling v/Anders Borgsø har gleden av å presentere en flott toppleilighet i Kvennavikgata 7.

Med et areal på hele 217 kvm BRA er dette en unik leilighet som man sjelden finner i markedet.

Leiligheten innehar en god standard, og har alle fasiliteter som en enebolig har mtp. areal og innhold.

Verdt å merke seg:

4 soverom
2 bad
3 terrasser
Stue og loftsstue
Badstue
Parkering i p-kjeller med el-billader

Velkommen på visning.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Plantegninger	38
Tilstandsrapport	42
Egenerklæring	76
Energiattest	81
Nabolagsprofil	87
Boligrapport fra forretningsfører	90
Innkalling til ordinær generalforsamling 24.04.2025	93
Protokoll fra ordinær generalforsamling 24.04.2025	107
Vedtekter for borettslaget	111
Ferdigattest	122
Planopplysninger	123
Budskjema	131

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 208 m²

BRA - e: 12 m²

BRA - b: 4 m²

BRA totalt: 224 m²

TBA: 25 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 6 m²

3. etasje

BRA-i: 111 m²

BRA-b: 4 m²

4. etasje

BRA-i: 97 m²

BRA-e: 6 m²

TBA fordelt på etasje

3. etasje

6 m²

4. etasje

19 m²

Ikke målbare arealer

Boligens loft:

GUA er 132 m².

Ikke måleverdig areal (ALH) 29 m².

Arealer med lav himlingshøyde (for eksempel skråtak), betegnes i tilstandsrapport som ALH og summen av ALH og BRA betegnes som GUA.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Kommentar

Boligbygg med flere boenheter Beskrivelse p-rom 3. etasje: Entrè m/trapp, stue/kjøkken, toalettrom, vaskerom, bad og soverom.

Beskrivelse s-rom 3. etasje: Teknisk rom og innglasset balkong.

Beskrivelse p-rom loft etasje: Loftstue m/trapp, bad, badstu og 3 soverom.

Beskrivelse s-rom loft etasje. bod 1, bod 2. Bod 3 har ekstern inngang fra takterrasse.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

881 m²

Tomtebeskrivelse

Felles eiertomt for borettslaget.

Beliggenhet

Toppleilighet beliggende i den gamle Nordbotten gården i Steinkjer sentrum.

Meget sentral beliggenhet med gangavstand til kulturhuset, butikker, skystasjon, bystranda, elvepromenaden m.m.

Adkomst

Bygget ligger i krysset der Bogavegen møter Kongens gate. Det vil bli skiltet ved fellesvisninger.

Bebyggelsen

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehager

Guldbergaunet barnehage (0-5 år) 1.1 km

Steinkjer studentbarnehage (1-5 år) 1.1 km

Steinkjersannan barnehage (1-5 år) 1.1 km

Skoler

Steinkjer skole (1-7 kl.) 0.9 km

Steinkjer Montessoriskole (1-10 kl.) 1.3 km

Egge barneskole (1-7 kl.) 1.7 km

Lø skole (1-7 kl.) 2.7 km

Steinkjer ungdomsskole 1 km

Egge ungdomsskole 2.1 km

Steinkjer vgs.1 km

Offentlig kommunikasjon

Kort gange til Steinkjer buss og jernbanestasjon.

Bygningssakkyndig

Vidar Nordgård

Type tekst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Grunnmuren er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon i mur, og er utvendig pusset og malt murfasade. Valmet takkonstruksjon der tak er antatt tekket med betongstein. Etasjeskille er et betongdekke. Vindu med 2-lags isolerglass.

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:

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med "Taktekking"

Konstruksjonen er delvis lukket plassbygget konstruksjon med en liten del med kald-loft. Inspeksjonsluke med nedfellbar takstige er plassert på loftstue.

Det er foretatt en visuell inspeksjon av innvendige himlinger og ingen tegn til aktiv lekkasje eller kondensproblemer blir registrert.

Selve takkonstruksjonen er fra byggeår 1950, isolasjon og tetthet er ombygget i 2006 i forbindelse med seksjonering av bygget.

Vurdering av avvik:

- Det er fra loft/kryploft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampsperre, som medfører svekket effekt av dampsperrerefunksjonen.
- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Innkledd skråtak er bygget opp som varmtakkonstruksjon med lufting over undertak.

Det er ikke kjent om det er dampåpen undertak over taktro av trebord.

Registrerte ett avvik med manglende mansjetter rundt gjennomføringer i dampsperre.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Innhent dokumentasjon, om mulig.
- Det bør gjøres lokale tiltak.

Anbefaler og innhente nærmere dokumentasjon på takkonstruksjon og oppbygging.

Det må tettes godt mellom loftslukegjennomføring og dampsperre.

Overvåk takkonstruksjon over tid med tanke på kondensering og lufting.

Dører - 2

Bygningen har skyvebalkongdør i malt tre til takterrasse på loftetasje.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Det er avvik:

Skyvedør er noe tung og åpne og lukke.

Registrerer løs dørvrider på innsiden som resultat av noe tung dør som

Konsekvens/tiltak

- Dører må justeres.
- Andre tiltak:
- Tiltak:

Dør må justeres.

Dørvrider må forsterkes og festes godt til karm, noe overflatebehandling på innsiden ved dørvrider må påregnes.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

Utkraget balkong med betongdekke mot øst

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er avvik:

Rekkverk med noe store åpninger.

Rekkverk er lavere enn dagens krav.

Det er sprekker i gulvflis samt noe mosegrodd fuger.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Tiltak:

Bygget har vernet fasade, ombygging av rekkverk er ikke godkjent av kommunen.

Gulvflis med spekk må skiftet samt fjerning av mose på fuger.

Nærmere kontroll av tettesjikt under flis anbefales pga. fare for utett tettesjikt.

Andre utvendige forhold

Eier opplyser at det foregår utbedringer av fasaden som er en fellesdel for sameiet som borettslaget er en del av.

Vurdering av avvik:

- Fremlagte Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan av en slik art at bygningssakkyndig mener den er uegnet til bruk idag.

Det er ikke fremlagt Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan.

Konsekvens/tiltak

- For å lukke avviket iht NS 3600.2018 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

Eier opplyser at det er arbeid med totalrenovering av fasaden av bygget. Er forespeilet ingen økning i felleskostnader, men kan komme en marginal økning.

Anbefaler en nærmere kontroll om sameiet/borettslaget har en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for å lukke avviket.

Innvendig

Overflater

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har sparklet og malte plater samt malerStrie og trespiler. Innvendige tak har sparklet og malte plater med innfelt spotter og høyttalere.

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Generelt noe bruksslitasje på parkettgulv.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Slitasje er visuelt og ikke behov for strakstiltak.

Etasjeskille/gulv mot grunn - 2

Etasjeskiller av betongdekke med tilfarere av tre for loftetasje.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Måler planavvik på soverom mot øst og mot sør på totalt 25 mm.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Innvendige trapper

Leiligheten har eik tretrapp med åpne eiktrinn.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Trappen mangler håndløper langs vegg som er et krav iht dagens forskrift.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

Innvendige dører

Innvendig har boligen malte en speil massiv dører.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Registrere noe svelling på overflate dørblad inn til toalettrom.

Registrerer generelt noen skallsår og brukslitasje på dørblad.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Svelling er kun visuelt og har ikke behov for strakstiltak for utbedring.

3. etasje - Vaskerom

Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant og opplegg for vaskemaskin. Flere skap og benker samt innredning med skuffer. Høyskap som inneholder bereder.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Sokkelplate ved høyskap der bereder er plassert et knekt på yttersiden mot dør.

Årsak er utsaget plate for bereder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Anbefaler og forsterke bruddet slik at ikke bunnplaten blir ytterligere skadet.

3. etasje - Bad

Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 35.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Registrerer bom på enkelte gulvflis ved dør til stue og ved innredning med høyskap.

Konsekvens/tiltak

- Selv om bom eller hull lyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye for eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

Ingen synlig oppsprekking i fuger rundt fliser eller sprekker i aktuelle fliser med bom.

Anbefaler og overvåke fliser nøye for om det er noen utviklende skader.

Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med 2 nedfelte servanter, veggmontert toalett, boblebadekar og dusjvegger/hjørne.

Lukk av stor steinplate på innbygget kasse for sistene til toalett kan enkelt demonteres for kontroll av eventuelle lekkasjer på innebygget sistene.

Vurdering av avvik:

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

- Det er avvik:

Registrerer noe slakke i hengslene til skapdører under en servant.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke etablert noen drengåpning for synliggjøring av eventuelle lekkasjer fra innebygd sistene. Eier foreviste dokumentasjon på godkjent løsning uten drengåpning.

Hovedenhet som er montert på hovedinntaket for vann og som er koblet opp på wifi i leiligheten.

De tre små pukkene er plassert på gulvet inne i hver sistene, hvis lekkasje vil disse pukkene sende melding til hovedenhet som stenger vannet.

Spesialrom

3. etasje - Toalettrom

Overflater og konstruksjon

Det er etablert dreksåpning for synliggjøring av eventuelle lekkasjer fra innebygde systerne.

Tidligere eier har også forevist dokumentasjon på godkjent løsning uten dreksåpning. Hovedenhet som er montert på hovedinntaket for vann og som er koblet opp på wifi i leiligheten.

De tre små pukkene er plassert på golvet inne i hver systerne, hvis lekkasje vil disse pukkene sende melding til hovedenhet som stenger vannet.

Vurdering av avvik:

- Noen fliser har bom (hulrom under).

Registrerer bom i noen flis ved dør.

Det er også noe svelling på innsiden av dørblad. dette kan komme fra dårlig ventilasjon på toalettrom.

Nærmere undersøkelser anbefales.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Tekniske installasjoner

Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.
- Det er redusert avrenning ved samtidig tapping i utstyr.

Registrerer sen avrenning fra servant på toalettrom samtidig med tapping av vann fra servantbatteri.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.
- Avløpsanlegget må sjekkes av fagperson og det må foretas nødvendige tiltak for å få det til å fungere.

Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.

Anbefaler nærmere kontroll av avløp på servant toalettrom.

Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke opplyst om det er utført service på ventilasjonsanlegget.

Registrerer noe urenheter på begge filtre.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Anbefaler og få utført service på ventilasjonsanlegget inkl noe rengjøring av kanaler.
Anbefaler og skifte filtre.

Varmesentral

Det er installert 2 stk varmpumper.

Vurdering av avvik:

- Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år.

Det er ikke fremvist dokumentasjon på utført service de siste 2 år.

Konsekvens/tiltak

- Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.

Anbefaler og få utført service på begge varmpumper.

Andre installasjoner

Oppgradert innebygget radio med dab.

at radio og høyttalere ikke er blitt testet av takstingeniør eller eier. Ukjent hvordan den brukes og tilstand.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Registrerer høyttalerledning som kommer ut fra vegg på loftstue som ikke er tilkoblet høyttaler.

Bemerk at radio og høyttalere ikke er blitt testet av takstingeniør eller eier. Ukjent hvordan den brukes og tilstand.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Anbefaler at dette kontrolleres nærmere.

Elektrisk anlegg

El-anlegg montert skjult med automatsikringer i sikringsskapet

Hele el-anlegget ble oppgradert da bygget ble seksjonert.

Det foreligger samsvarserklæringer på arbeid i perioden 2018 - 2024.

Det foreligger ikke samsvarserklæring fra ombygging i 2006.

Hoveddel av el-anlegg er 19 år, en utvidet el-kontroll anbefales.

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

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

Forhold som har fått TG3:

Ingen.

Lovlighet:

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Informasjon er hentet fra Tilstandsrapport utført av Norconsult v/Vidar Nordgård, datert 01.07.2025. For nærmere informasjon om hver enkelt bygningsdel henvises til nevnte Tilstandsrapport.

Sammendrag selgers egenerklæring

Pkt. 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Etablering av stikkontakter og riving av gammelt el-anlegg på kontor.

Arbeid utført av: Elman Steinkjer

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

Beskrivelse: Egen lader på parkeringsplass i kjelleren.

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

Beskrivelse: Totalrenovering av fasaden på bygget. Er forespeilet ingen økning i felleskostnader, men kan komme en marginal økning.

Innhold

3. etasje:

Entré, stue/kjøkken, toalettrom, vaskerom, bad, soverom og teknisk rom. Innglasset balkong.

Loft:

Stue m/trapp, bad, badstue, tre soverom og to boder. Bod med inngang fra terrasse.

Kjeller

Bod, parkeringsplass i felles parkeringskjeller.

Standard

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har sparklet og malte plater samt malerStrie og trespiler. Innvendige tak har sparklet og malte plater med innfelt spotter og høytalere.

Leiligheten har eik tretrapp med åpne eiktrinn.

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er oppvaskmaskin, komfyr, induksjonstopp, kjølehyørne med nytt aggregat i 2023, kaffemaskin, micro og stekeovn. Montert kjøkkenøy med hjul. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Bad 1 har fliser på veggene. Taket er sparkletbøgt malt med innfelt spotter og høytalere.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Rommet har innredning med 2

nedfelte servanter, veggmontert toalett, boblebadekar og dusjvegger/hjørne.

Bad 2 har fliser på veggene. Taket er sparklet og malt med innfelt spotter og høytalere.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

Informasjon er hentet fra Tilstandsrapport utført av Norconsult v/Vidar Nordgård, datert 01.07.2025. 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 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

Ombygging

2006

Totaloppgradert hele boligblokken og leilighetene inkl oppdeling i eierseksjoner.

Modernisering

2010

Oppgradert innebygget radio med dab.

2022

Lekkasje på takterrasse, dette medførte totalrenovering av vegger og gulv og sluk. Ny benkeplate, blandebatteri, underlimt servant. Montert 2 stk nye luft til luft varmepumper.

2024

Etablering av stikkontakter og riving av gammelt el-anlegg på kontor.

Oppgraderinger i hovedetasje leilighet: Bygget opp delingsvegg i stue, levert av EPOK (Elkjøp). Malt opp hele stua, etablert spilevegg. Nye plissegardiner på alle vinduer fra Markisemannen. Malt opp soverom. Etablert spilevegg på soverom. Alle vinduer i etasjen er oppmalt (Ikke vaskerom).

Oppgraderinger loftetasje: Malt opp stue. Etablert spilevegg på stue + et soverom.

Bygget om tidligere kontor til ekstra soverom.

Nye plissegardiner på alle vinduer på soverommene fra Markisemannen. Oppmaling av soverommene. Alle vinduer på soverom er oppmalt.

For felles fasader på bygget: Utbedring av fasaden på hele bygningsmassen pågår nå.

Gjelder for sameiet som borettslaget er en del av.

Informasjon er hentet fra Tilstandsrapport utført av Norconsult v/Vidar Nordgård, datert 01.07.2025. For nærmere informasjon om hver enkelt bygningsdel henvises til nevnte Tilstandsrapport.

TV/Internett/Bredbånd

Inkludert i fellesutgiftene.

Parkering

Plass i felles garasjeanlegg følger leiligheten.

Diverse

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

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

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

Energi

Oppvarming

Elektrisk og to varmepumper.

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

Oransje

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 5 490 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi primær

Kr 1 688 411

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 6 753 642

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

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

Tilbud lånefinansiering

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

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

Kr 14 004,- pr. måned inkluderer renter fellegjeld, drift, renholdstjenester,

byggningsforsikring, vedlikehold, kommunale tjenester og renovasjon, energi i fellesareal.

Kostnadene er fordelt som følger:

Felleskostnader:

Felleskostnad driftsdel: kr. 9 053,-

Felleskostnad renter: kr. 4 229,-

Tilleggsytelser:

Tillegg Ventilasjonsfilter: kr. 73,-

Tillegg elektroniske fellesavtaler: kr. 599,-

Fellestiltak: kr. 50,-

Felleskostnader pr. mnd

Kr 14 004

Felleskostnader etter avdragsfri periode

Ut i fra dagens lånebetingelser vil neste avdrag som forfaller til betaling 30.03.2029 utgjøre ca kr 1 984,00 per måned for denne boligen.

Andel Fellesgjeld

Kr 916 250

Andel fellesgjeld år

2025

Fellesgjeld pr. dato

23.06.2025

Kommentar fellesgjeld

Långiver: DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 23.06.2025: 5.54% pa.

Antall terminer til innfrielse: 98

Saldo per 23.06.2025: kr. 14 660 000,-

Andel av saldo: kr. 916 250,-

Første termin: 30.06.2024. Neste avdrag: 30.03.2029 (siste termin 30.09.2049)

Flytende rente

Ut i fra dagens lånebetingelser vil neste avdrag som forfaller til betaling 30.03.2029 utgjøre ca kr 1 984,00 per måned for denne boligen.

Andel fellesformue

Kr 63 861

Andel fellesformue dato

31.12.2024

Borettslaget

Borettslagsnavn

Borettslaget Rosenvinge Terrasse;

Organisasjonsnummer

990368775

Andelsnummer

14

Om borettslaget

Borettslaget utgjør seksjon 10 og 11 i Sameiet Rosenvinge Terrasse.

Borettslaget består av 16 andeler i eierseksjonssameiet Sameiet Rosenvinge Terrasse l.

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.

Leverandør av sikring: 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

Ifølge borettslagets vedtekter, er det ikke forkjøpsrett på lagets andeler, men styret skal varsles når andelen legges ut for salg.

Regnskap/budsjett

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt av styret/ årsmøtet/generalforsamling.

Styregodkjennelse

Kjøper skal godkjennes av styret. 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.

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

Må søkes styret.

Forretningsfører

Forretningsfører

Boligbyggelaget Tobb

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 197, bruksnummer 748, seksjonsnummer 10 i Steinkjer kommune. Andelsnr. 14 i Borettslaget Rosenvinge Terrasse; med orgnr. 990368775

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

5006/197/748/10:

20.12.2006 - Dokumentnr: 7555 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 10

Formål: Samleseksjon bolig

Sameiebrøk: 3/10

10.07.2015 - Dokumentnr: 636235 - Resek/sammenslåing

Sammenslått til:

Snr: 10

Formål: Samleseksjon bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 8/10

Sammenslåing av:

Snr: 11

Formål: Samleseksjon bolig

Sameiebrøk: 5/10

Sammenslåing av:

Snr: 10

Formål: Samleseksjon bolig

Sameiebrøk: 3/10

Snr 10 avgir areal til fellesareal

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt midlertidig brukstillatelse for leiligheter - 1.bygetrinn datert 10.10.2006

Ferdigattest/brukstillatelse datert

10.10.2006.

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til bolig- og næringsformål. Gjeldene plan med bestemmelser er reguleringsplan for Nordsia bydel datert 03.09.2008

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kommentar bo- og driveplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke

hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

5 490 000 (Prisantydning)

916 250 (Andel av fellesgjeld)

6 406 250 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

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

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

1 350 (Omkostninger totalt)

9 250 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

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

6 407 600 (Totalpris. inkl. omkostninger)

6 415 500 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

6 418 300 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 1 350

Betalingsbetingelser

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,00% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget.

I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

- 1 250 Digital salgsoppgave
- 4 000 Kommunale opplysninger (ca.pris)
- 17 900 Markedspakke
- 5 900 Oppgjørshonorar
- 5 000 Søk eiendomsregister og elektronisk signering
- 5 000 Tilretteleggingsgebyr (ord.kr 15 000,-)
- 2 500 Visninger per stk. (Visninger etter avtale gjør jeg gratis)
- 545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet
- 3 500 Utlegg fotograf (ekstra for drone) Kan kjøpe til litt ekstra bilder om det trengs.
- 260 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter (avg. fritt) pr stk

Totalt kr: 96 550

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

Ansvarlig megler

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

Ansvarlig megler bistås av

Anders Borgsø

Eiendomsmegler

anders.borgso@aktiv.no

Tlf: 928 92 938

Oppdragstaker

Boli Eiendomsmegling AS, organisasjonsnummer 993609145

Torggata 2, 7713 Steinkjer

Salgsoppgavedato

09.07.2025

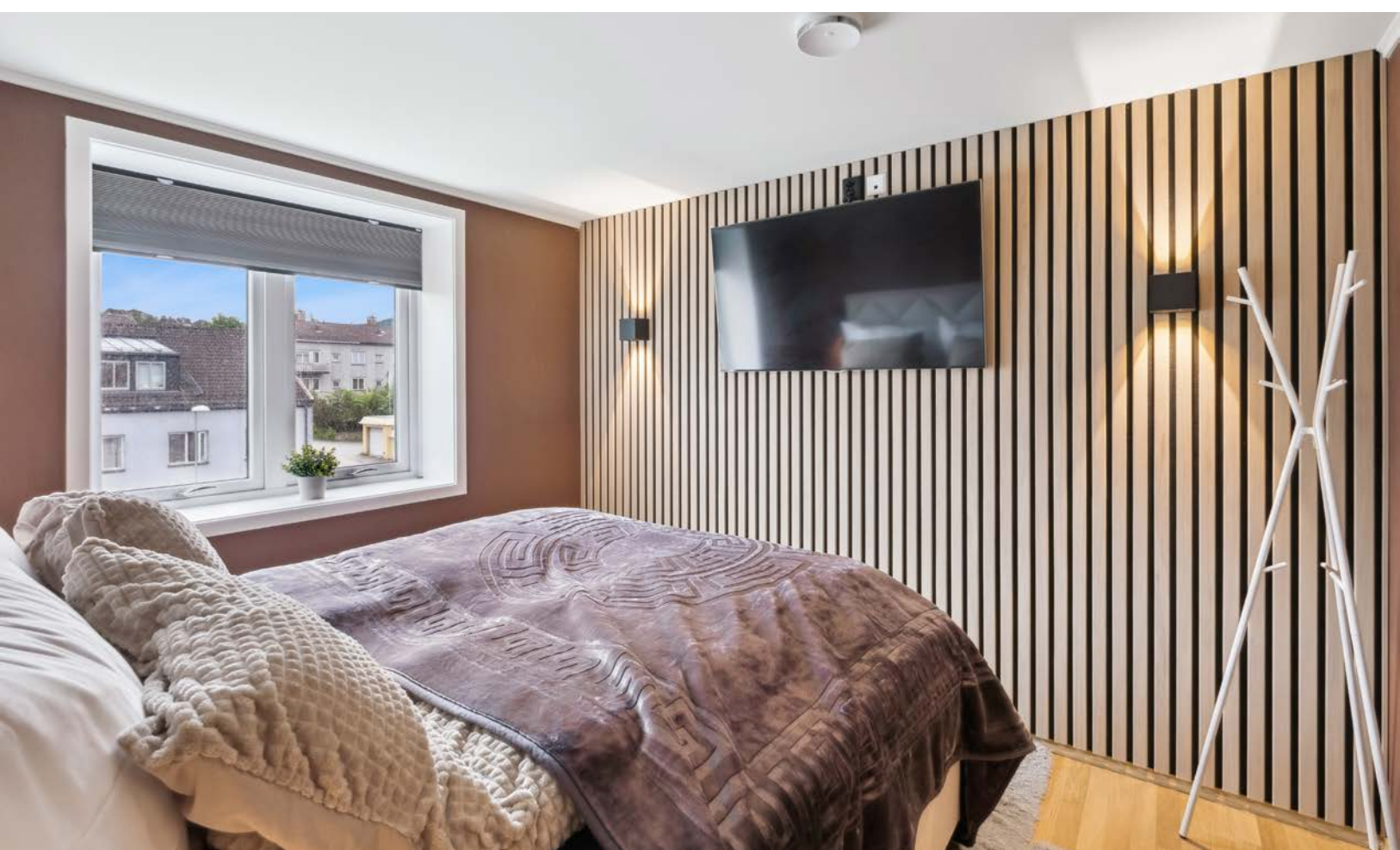








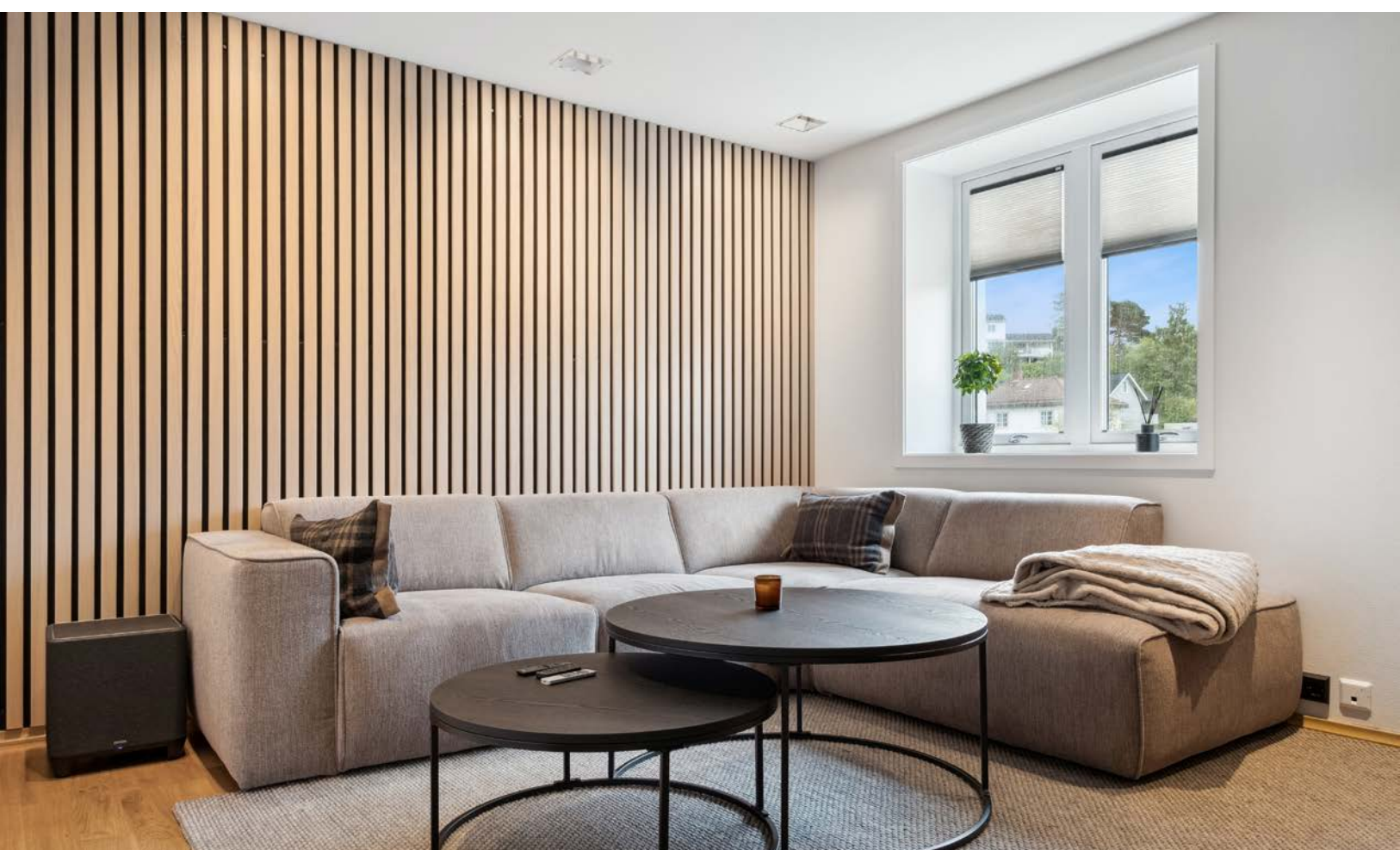








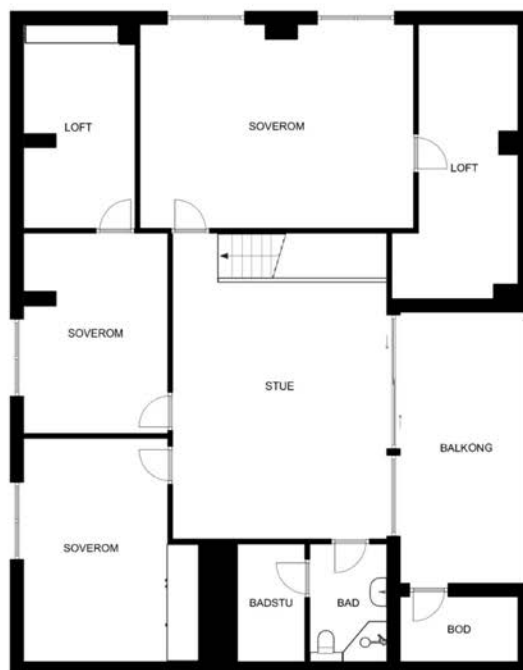
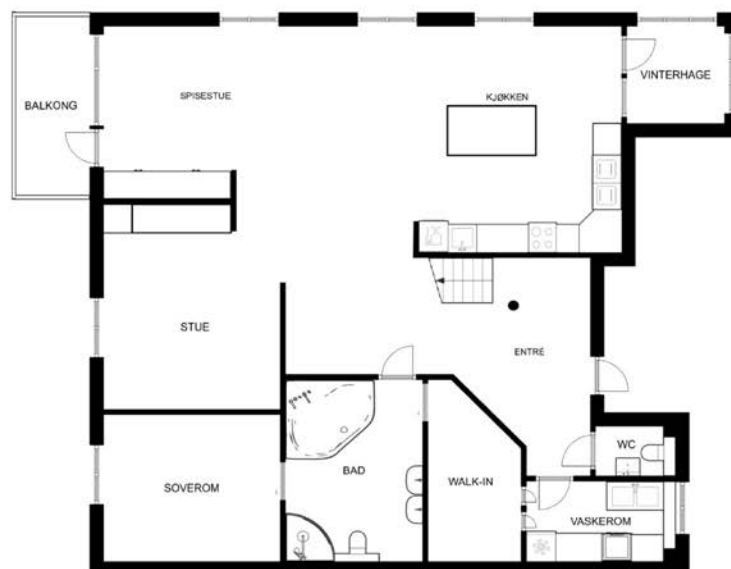








Plantegning

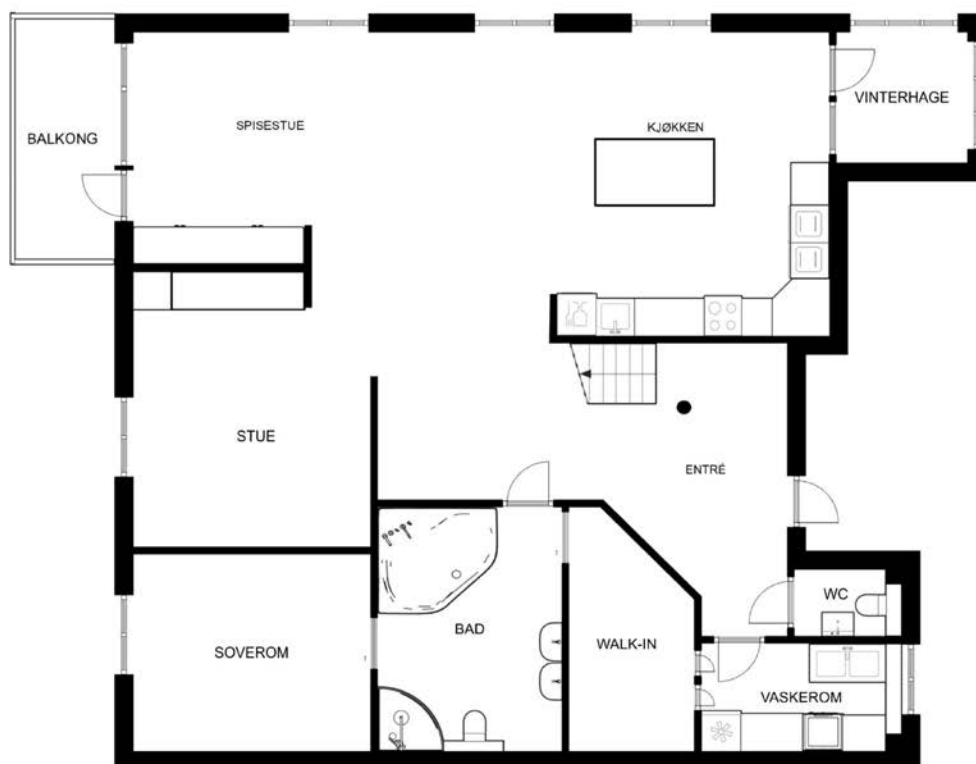


Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.



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

Plantegning

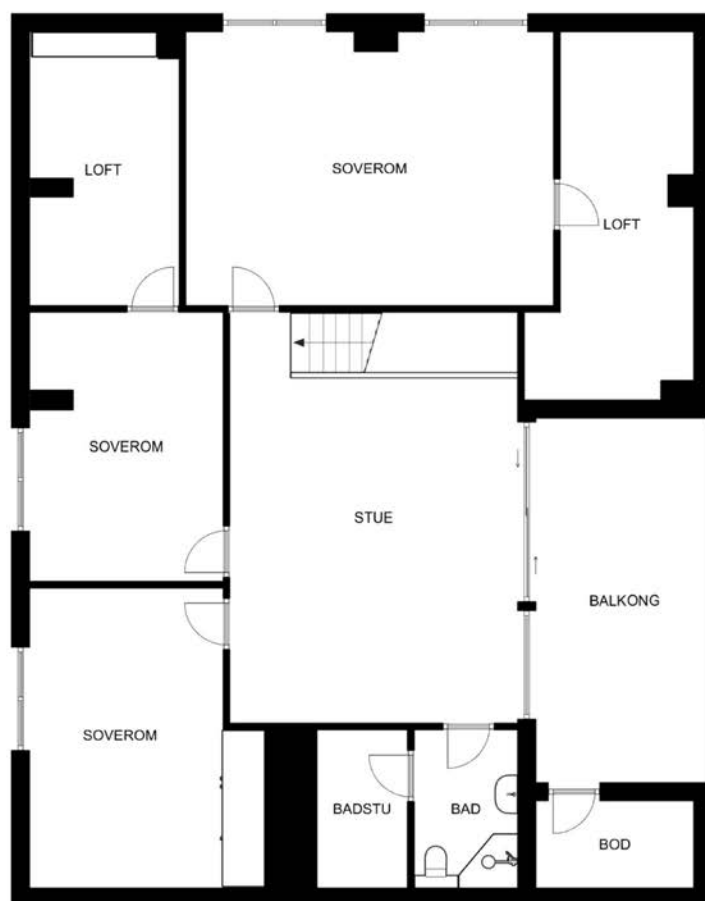


Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.



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

Plantegning



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

EFXIT

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

Et trygt valg

Har du funnet drømmeboligen?

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

Steinkjer:



Ida Vassmo

Avdelingsbanksjef Steinkjer

Tlf: 908 34 663

E-post: iva@grong-sparebank.no



Terje Bjærum Eriksen

Autorisert finansiell rådgiver

Tlf: 990 24 144

E-post: ter@grong-sparebank.no



Ellen Marie Tørring

Autorisert finansiell rådgiver

Tlf: 980 80 183

E-post: emt@grong-sparebank.no



Ingrid Einang

Autorisert finansiell rådgiver

Tlf: 916 24 816

E-post: iei@grong-sparebank.no



Ingunn Merethe Solli

Autorisert finansiell rådgiver

Tlf: 908 20 484

E-post: lga@grong-sparebank.no



Lena Westrum Eidsmo

Autorisert finansiell rådgiver

Tlf: 466 38 585

E-post: lew@grong-sparebank.no



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

Vedlegg

Tilstandsrapport

📍 Kvennavikgata 7, 7715 STEINKJER

📖 STEINKJER kommune

gnr. 197, bnr. 748

Andelsnummer 14

Sum areal alle bygg: BRA: 224 m² BRA-i: 208 m²



Befaringsdato: 01.07.2025

Rapportdato: 04.07.2025

Oppdragsnr.: 20757-1199

Referansenummer: NT7210

Autorisert foretak: Norconsult Norge AS

Sertifisert Takstingeniør: Vidar Nordgård

Vår ref: 52505440



Norconsult 

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

Norsk takst

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



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

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

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

Norconsult Norge AS

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

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

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



Rapportansvarlig

Vidar Nordgård

Vidar Nordgård

Uavhengig Takstingeniør

vidar.nordgard@norconsult.com

469 78 350



Norconsult

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Godt vedlikeholdt leilighet med god standard, Leilighet er blitt betydelig påkostet i 2006.

Bemerket avvik er pga alder på bygningsdeler og begrenset brukslitasje.

Det vises forøvrig til kommenterte forhold i rapportens enkeltpunkter.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1950

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Konstruksjonen er delvis lukket plassbygget konstruksjon med en liten del med kald-loft. Inspeksjonsluke med nedfellbar takstige er plassert på loftstue.

Det er foretatt en visuell inspeksjon av innvendige himlinger og ingen tegn til aktiv lekkasje eller kondensproblemer blir registrert. Selve takkonstruksjonen er fra byggeår 1950, isolasjon og tetthet er ombygget i 2006 i forbindelse med seksjonering av bygget.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Vindu er oppgradert i 2006.

Bygningen har malt hovedytterdør, malt balkongdør i PVC til balkong mot øst og en to-fløyet balkongdør i PVC til innglasset balkong mot vest.

Ytterdør, balkongdører er oppgradert i 2006.

Bygningen har skyvebalkongdør i malt tre til takterrasse på loftetasje.

Innglasset balkong med betongdekke mot vest

Uttraget balkong med betongdekke mot øst

Det er etablert delvis takoverbygget takterrasse over entre for etasjen under.

Takterrasse er oppgradert etter en lekkasje i 2022.

Eier opplyser at det foregår utbedringer av fasaden som en fellesdel for sameiet som borettslaget er en del av.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har sparklet og malte plater samt malerStrie og trespiler. Innvendige tak har sparklet og malte plater med innfelt spotter og høytalere.

Etasjeskiller av betongdekke med tilfarere av tre.

Etasjeskiller av betongdekke med tilfarere av tre for loftetasje.

Leiligheten har eik tretrapp med åpne eiktrinn.

Innvendig har boligen malte en speil massiv dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskerom

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

Veggene har fliser. Taket er sparklet og malt, inkl innfelt høyttalere. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 25.

Det er plastsluk og synlig banemembran med ukjent utførelse

Rommet har innredning med nedfelt servant og opplegg for vaskemaskin. Flere skap og benker samt innredning med skuffer.

Høyskap som inneholder bereder.

Det er balansert ventilasjon.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Inspeksjonsluke ved avløpsrør på vaskerommet .

Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 12.

Bad

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

Veggene har fliser. Taket er sparklet og malt. Innfelt spotter og høyttalere i taket.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 35.

Det er plastsluk og synlig banemembran med ukjent utførelse

Rommet har innredning med 2 nedfelte servanter, veggmontert toalett, boblebadekar og dusjvegger/hjørne.

Lukk av stor steinplate på innbygget kasse for sistene til toalett kan enkelt demonteres for kontroll av eventuelle lekkasjer på innebygget sistene.

Det er balansert ventilasjon.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Inne i innebygget kasse for sistene mot dusjhjørne. .

Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 12,4%.

Bad

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

Veggene har fliser. Taket er sparkletbog malt med innfelt spotter og høyttalere.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 34 mm.

Det er plastsluk og synlig banemembran med ukjent utførelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

Det er balansert ventilasjon.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Innpassing for vegghengt toalett mot dusjone..

Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 11 %.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er oppvaskmaskin, komfyr, induksjonstopp, kjølelarm med nytt aggregat i 2023, kaffemaskin, micro og stekeovn. Montert kjøkkenøy med hjul.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom.

Det er etablert drengåpning for synliggjøring av eventuelle lekkasjer fra innebygd sistene.

Tidligere eier har også forevist dokumentasjon på godkjent løsning uten drengåpning.

Hovedenhet som er montert på hovedinntaket for vann og som er koblet opp på wifi i leiligheten.

De tre små pukkene er plassert på gulvet inne i hver sistene, hvis lekkasje vil disse pukkene sende melding til hovedenhet som stenger vannet.

Badstu med flislagt gulv og sokkelflis opp på vegg. Stående ubehandlet trepanel på vegger og ubehandlet trepanel i himling.

Spotter i himling. Plassbygget benker. Elektrisk badstuovn. Glassdør til badstue.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besikket i

Beskrivelse av eiendommen

rørskap som er plassert på vaskerom.
Stoppekran til vaskerom er plassert på vaskerom.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har balansert ventilasjon.
Det er installert 2 stk varmepumper.

Varmtvannstanken er på ca. 287 liter.
El-anlegg montert skjult med automatsikringer i sikringsskapet
Det er montert brannslukningsapparat i teknisk rom/garderobe. Det
er brannvarslere på oppholdsrom.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

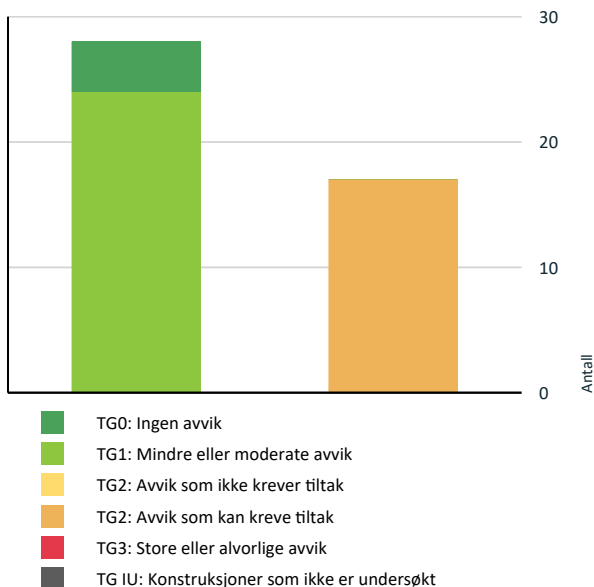
[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Takstingeniøren er ikke ansvarlig for manglende opplysninger, feil/mangler som ikke kunne oppdages etter å ha undersøkt eiendommen som beskrevet ovenfor. Det er forutsatt at alle opplysninger lagt til grunn i denne rapporten er korrekte, og at all opparbeidelse og bebyggelse på eiendommen er omsøkt og godkjent av bygningsmyndighetene. Videre at eventuelle pålegg fra offentlige myndigheter er oppfylt, og at der ikke foreligger heftelser, servitutter eller lignende som kan påvirke eiendommens verdi

Rapporten er utarbeidet på grunnlag av opplysninger gitt av eier/fullmektig, samt registrerte forhold på befaring. Befaringen ble utført med de begrensninger som følger av at boligen var møblert. Måleinstrument benyttet på besiktigelse: Protimeter MMS2.

Bemerk at garasje ikke er tilstandsvurdert iht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse. Tilstandsvurdering av garasje er ikke en del av oppdraget. Lekestue er ikke beskrevet i rapporten.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

Det er fra loft/kryploft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampspærre, som medfører svekket effekt av dampspærrefunksjonen.

Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Innkledd skråtak er bygget opp som varmtakkonstruksjon med lufting over undertak. Det er ikke kjent om det er dampåpen undertak over taktro av trebord. Registrerte ett avvik med manglende mansjetter rundt gjennomføringer i dampspærre.



Utvendig > Dører - 2

[Gå til side](#)

Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

Det er avvik:

Skyvedør er noe tung og åpne og lukke. Registrerer løs dørvrider på innsiden som resultat av noe tung dør som



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

[Gå til side](#)

Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

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

Det er avvik:

Rekkverk med noe store åpninger. Rekkverk er lavere en dagens krav. Det er sprekker i gulvflis samt noe mosegrodd fuger.



Utvendig > Andre utvendige forhold

[Gå til side](#)

Fremlagte Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan av en slik art at bygningssakkyndig mener den er uegnet til bruk idag.

Det er ikke fremlagt Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan.



Innvendig > Overflater

[Gå til side](#)

Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Generelt noe bruksslitasje på parkettgulv.



Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn - 2

[Gå til side](#)

Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Sammendrag av boligens tilstand

Måler planavvik på soverom mot øst og mot sør på totalt 25 mm.

! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
Trappen mangler håndløper langs veggen som er et krav iht dagens forskrift.

! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
Det er avvik:
Registrere noe svelling på overflate dørbblad inn til toalettrom.
Registrerer generelt noen skallsår og brukslitasje på dørbblad.

! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.
Det er redusert avrenning ved samtidig tapping i utstyr.
Registrerer sen avrenning fra servant på toalettrom samtidig med tapping av vann fra servantbatteri.

! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
Det er avvik:
Det er ikke opplyst om det er utført service på ventilasjonsanlegget.
Registrerer noe urenheter på begge filtre.

! Tekniske installasjoner > Varmesentral [Gå til side](#)
Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år.
Det er ikke fremvist dokumentasjon på utført service de siste 2 år.

! Tekniske installasjoner > Andre installasjoner [Gå til side](#)
Det er avvik:
Registrerer høyttalerledning som kommer ut fra vegg på loftstue som ikke er tilkoblet høyttaler.
Bemerket at radio og høyttalere ikke er blitt testet av takstingeniør eller eier. Ukjent hvordan den brukes og tilstand.

! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
El-anlegg montert skjult med automatsikringer i sikringsskapet

! Spesialrom > 3. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)
Noen fliser har bom (hulrom under).
Registrerer bom i noen flis ved dør.
Det er også noe svelling på innsiden av dørbblad. dette kan komme fra dårlig ventilasjon på toalettrom.
Nærmere undersøkelser anbefales.

! Våtrom > 3. Etasje > Vaskerom > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)
Det er avvik:
Sokkelplate ved høyskap der bereder er plassert et knekt på yttersiden mot dør.
Årsak er utsaget plate for bereder.

! Våtrom > 3. Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
Registrerer bom på enkelte gulvflis ved dør til stue og ved innredning med høyskap.

! Våtrom > 3. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)
Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.
Det er avvik:
Registrerer noe slakke i hengslene til skapdører under en servant.

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår

1950

Anvendelse

Andelsleilighet

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Kommentar

Opplyst i tidligere takstrappert

Tilbygg / modernisering

2006	Ombygging	Totaloppgradert hele boligblokken og leilighetene inkl oppdeling i eierseksjoner.
2010	Modernisering	Oppgradert innebygget radio med dab.
2022	Modernisering	Lekkasje på takterasse, dette medførte totalrenovering av vegger og gulv og sluk. Ny benkeplate, blandebatteri, underlimt servant. Montert 2 stk nye luft til luft varmepumper.
2024	Modernisering	Etablering av stikkontakter og riving av gammelt el-anlegg på kontor. Oppgraderinger i hovedetasje leilighet: Bygget opp delingsvegg i stue, levert av EPOK (Elkjøp). Malet opp hele stua, etablert spilevegg. Nye plissegardiner på alle vinduer fra Markisemannen. Malt opp soverom. Etablert spilevegg på soverom. Alle vinduer i etasjen er oppmalt (Ikke vaskerom). Oppgraderinger loftetasje: Malt opp stue. Etablert spilevegg på stue + et soverom. Bygget om tidligere kontor til ekstra soverom. Nye plissegardiner på alle vinduer på soverommene fra Markisemannen. Oppmaling av soverommene. Alle vinduer på soverom er oppmalt. For felles fasader på bygget: Utbedring av fasaden på hele bygningsmassen pågår nå. Gjelder for sameiet som borettslaget er en del av.

UTVENDIG

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Konstruksjonen er delvis lukket plassbygget konstruksjon med en liten del med kald-loft. Inspeksjonsluke med nedfellbar takstige er plassert på loftstue. Det er foretatt en visuell inspeksjon av innvendige himlinger og ingen tegn til aktiv lekkasje eller kondensproblemer blir registrert. Selve takkonstruksjonen er fra byggeår 1950, isolasjon og tetthet er ombygget i 2006 i forbindelse med seksjonering av bygget.

Årstall: 2006

Kilde: Andre opplysninger: Totaloppgradert hele boligblokken og leilighetene inkl oppdeling i eierseksjoner ifølge offentlig informasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er fra loft/kryp loft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampspærre, som medfører svekket effekt av dampspærrefunksjonen.
- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Tilstandsrapport

Innkledd skråtak er bygget opp som varmtakkonstruksjon med lufting over undertak.
Det er ikke kjent om det er dampåpen undertak over taktro av trebord.
Registrerte ett avvik med manglende mansjetter rundt gjennomføringer i dampsperre.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Innhent dokumentasjon, om mulig.
- Det bør gjøres lokale tiltak.

Anbefaler og innhente nærmere dokumentasjon på takkonstruksjon og oppbygging.
Det må tettes godt mellom loftslukegjennomføring og dampsperre.
Overvåk takkonstruksjon over tid med tanke på kondensering og lufting.



TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Vindu er oppgradert i 2006.

Årstall: 2006

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør, malt balkongdør i PVC til balkong mot øst og en to-fløyet balkongdør i PVC til innglasset balkong mot vest.
Ytterdør, balkongdører er oppgradert i 2006.

Årstall: 2006

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 2 Dører - 2

Bygningen har skyvebalkongdør i malt tre til takterrasse på loftetasje.

Årstall: 2006

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Skyvedør er noe tung og åpne og lukke.

Registrerer løs dørvrider på innsiden som resultat av noe tung dør som

Konsekvens/tiltak

- Dører må justeres.
- Andre tiltak:
- Tiltak:

Dør må justeres.

Dørvrider må forsterkes og festes godt til karm, noe overflatebehandling på innsiden ved dørvrider må påregnes.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

Utkraget balkong med betongdekke mot øst

Årstall: 2006

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er avvik:

Rekkverk med noe store åpninger.

Rekkverk er lavere en dagens krav.

Det er sprekker i gulvflis samt noe mosegrodd fuger.

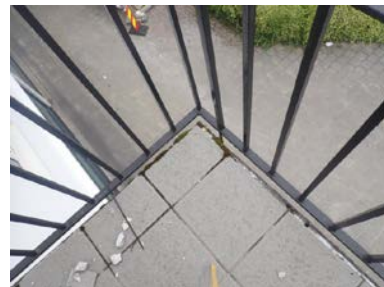
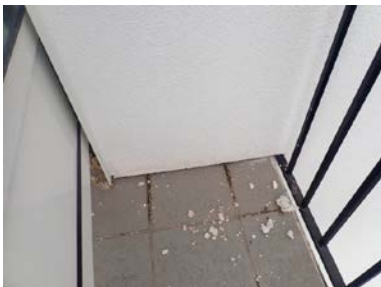
Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Tiltak:

Bygget har vernet fasade, ombygging av rekkverk er ikke godkjent av kommunen.

Gulvflis med sprekk må skiftet samt fjerning av mose på fuger.

Nærmere kontroll av tettesjikt under flis anbefales pga fare for uttett tettesjikt.



TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 3

Det er etablert delvis takoverbygget takterrasse over entre for etasjen under.

Takterrasse er oppgradert etter en lekkasje i 2022.

Tilstandsrapport

Årstall: 2022

Kilde: Tidligere salgsoppgaver



TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Innglasset balkong med betongdekke mot vest

Årstall: 2022

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

TG 2 Andre utvendige forhold

Eier opplyser at det foregår utbedringer av fasaden som er en fellesdel for sameiet som borettslaget er en del av.

Vurdering av avvik:

- Fremlagte Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan av en slik art at bygningssakkyndig mener den er uegnet til bruk idag.

Det er ikke fremlagt Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan.

Konsekvens/tiltak

- For å lukke avviket ihht NS 3600:2018 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

Eier opplyser at det er arbeid med totalrenovering av fasaden av bygget. Er forespeilet ingen økning i felleskostnader, men kan komme en marginal økning.

Anbefaler en nærmere kontroll om sameiet/borettslaget har en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for å lukke avviket.

INNSENDIG

TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har sparklet og malte plater samt malerStrie og trespiler. Innvendige tak har sparklet og malte plater med innfelt spotter og høyttalere.

Årstall: 2006

Kilde: Andre opplysninger: Totaloppgradert hele boligblokken og leilighetene inkl oppdeling i eierseksjoner ifølge offentlig informasjon.

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Generelt noe bruksslitasje på parkettgulv.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Slitasje er visuelt og ikke behov for strakstiltak.

Tilstandsrapport



TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller av betongdekke med tilfarere av tre.

Årstall: 1950

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn - 2

Etasjeskiller av betongdekke med tilfarere av tre for loftetasje.

Årstall: 2006

Kilde: Andre opplysninger: Totaloppgradert hele boligblokken og leilighetene inkl oppdeling i eierseksjoner ifølge offentlig informasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Måler planavvik på soverom mot øst og mot sør på totalt 25 mm.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

TG 2 Innvendige trapper

Leiligheten har eik tretrapp med åpne eiktrinn.

Årstall: 2006

Kilde: Andre opplysninger: Totaloppgradert hele boligblokken og leilighetene inkl oppdeling i eierseksjoner ifølge offentlig informasjon.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Trappen mangler håndløper langs veggen som er et krav iht dagens forskrift.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.



Tilstandsrapport

Innvendige dører

Innvendig har boligen malte en speil massiv dører.

Årstall: 2006

Kilde: Andre opplysninger: Totaloppgradert hele boligblokken og leilighetene inkl oppdeling i eierseksjoner ifølge offentlig informasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Registrere noe svelling på overflate dørblad inn til toalettrom.

Registrerer generelt noen skallsår og brukslitasje på dørblad.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Svelling er kun visuelt og har ikke behov for strakstiltak for utbedring.



VÅTROM

3. ETASJE > VASKEROM

Generell

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

Årstall: 2006

Kilde: Andre opplysninger: Totaloppgradert hele boligblokken og leilighetene inkl oppdeling i eierseksjoner ifølge offentlig informasjon.



3. ETASJE > VASKEROM

Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er sparklet og malt, inkl innfelt høyttalere.

Årstall: 2006

Kilde: Andre opplysninger: Totaloppgradert hele boligblokken og leilighetene inkl oppdeling i eierseksjoner ifølge offentlig informasjon.

Tilstandsrapport



3. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 25.

Årstall: 2006

Kilde: Andre opplysninger: Totaloppgradert hele boligblokken og leilighetene inkl oppdeling i eierseksjoner ifølge offentlig informasjon.

3. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig banemembran med ukjent utførelse

Årstall: 2006

Kilde: Andre opplysninger: Totaloppgradert hele boligblokken og leilighetene inkl oppdeling i eierseksjoner ifølge offentlig informasjon.



3. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant og opplegg for vaskemaskin. Flere skap og benker samt innredning med skuffer. Høyskap som inneholder bereder.

Årstall: 2006

Kilde: Andre opplysninger: Totaloppgradert hele boligblokken og leilighetene inkl oppdeling i eierseksjoner ifølge offentlig informasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Sokkelplate ved høyskap der bereder er plassert et knekt på ytersiden mot dør.
Årsak er utsaget plate for bereder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Anbefaler og forsterke bruddet slik at ikke bunnplaten blir ytterligere skadet.



3. ETASJE > VASKEROM

Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

Årstall: 2006

Kilde: Andre opplysninger: Totaloppgradert hele boligblokken og leilighetene inkl oppdeling i eierseksjoner ifølge offentlig informasjon.

3. ETASJE > VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Inspeksjonsluke ved avløpsrør på vaskerommet. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 12.

Årstall: 2006

Kilde: Andre opplysninger: Totaloppgradert hele boligblokken og leilighetene inkl oppdeling i eierseksjoner ifølge offentlig informasjon.



3. ETASJE > BAD

Generell

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

Årstall: 2006

Kilde: Andre opplysninger: Totaloppgradert hele boligblokken og leilighetene inkl oppdeling i eierseksjoner ifølge offentlig informasjon.

Tilstandsrapport



3. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er sparklet og malt. Innfelt spotter og høyttalere i taket.

Årstall: 2006

Kilde: Andre opplysninger: Totaloppgradert hele boligblokken og leilighetene inkl oppdeling i eierseksjoner ifølge offentlig informasjon.



3. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 35.

Årstall: 2006

Kilde: Andre opplysninger: Totaloppgradert hele boligblokken og leilighetene inkl oppdeling i eierseksjoner ifølge offentlig informasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Registrerer bom på enkelte gulvflis ved dør til stue og ved innredning med høgskap.

Konsekvens/tiltak

- Selv om bom eller hull lyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

Ingen synlig oppsprekking i fuger rundt fliser eller sprekker i aktuelle fliser med bom.

Anbefaler og overvåke fliser nøye for om det er noen utviklende skader.

Tilstandsrapport



3. ETASJE > BAD

1 TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig banemembran med ukjent utførelse

Årstall: 2006

Kilde: Andre opplysninger: Totaloppgradert hele boligblokken og leilighetene inkl oppdeling i eierseksjoner ifølge offentlig informasjon.



3. ETASJE > BAD

1 TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med 2 nedfelte servanter, veggmontert toalett, boblebadkar og dusjvegger/hjørne. Løkk av stor steinplate på innbygget kasse for sistene til toalett kan enkelt demonteres for kontroll av eventuelle lekkasjer på innebygget sistene.

Årstall: 2006

Kilde: Andre opplysninger: Totaloppgradert hele boligblokken og leilighetene inkl oppdeling i eierseksjoner ifølge offentlig informasjon.

Vurdering av avvik:

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

Registrerer noe slakke i hengslene til skapdører under en servant.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke etablert noen dreinsåpning for synliggjøring av eventuelle lekkasjer fra innebygd sistene. Eier foreviste dokumentasjon på godkjent løsning uten dreinsåpning. Hovedenhet som er montert på hovedinntaket for vann og som er koblet opp på wifi i leiligheten. De tre små pukkene er plassert på golvet inne i hver sistene, hvis lekkasje vil disse pukkene sende melding til hovedenhet som stenger vannet.

Tilstandsrapport



3. ETASJE > BAD

Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

Årstall: 2006

Kilde: Andre opplysninger: Totaloppgradert hele boligblokken og leilighetene inkl oppdeling i eierseksjoner ifølge offentlig informasjon.

3. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i inne i innebygget kasse for sistene mot dusjhjørne. . Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 12,4%.

Årstall: 2006

Kilde: Andre opplysninger: Totaloppgradert hele boligblokken og leilighetene inkl oppdeling i eierseksjoner ifølge offentlig informasjon.



LOFT > BAD

Generell

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

Tilstandsrapport

Årstall: 2006

Kilde: Andre opplysninger: Totaloppgradert hele boligblokken og leilighetene inkl oppdeling i eierseksjoner ifølge offentlig informasjon.



LOFT > BAD

Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er sparklet/bog malt med innfelt spotter og høytalere.

Årstall: 2006

Kilde: Andre opplysninger: Totaloppgradert hele boligblokken og leilighetene inkl oppdeling i eierseksjoner ifølge offentlig informasjon.

LOFT > BAD

Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 34 mm.

Årstall: 2006

Kilde: Andre opplysninger: Totaloppgradert hele boligblokken og leilighetene inkl oppdeling i eierseksjoner ifølge offentlig informasjon.

LOFT > BAD

Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig banemembran med ukjent utførelse

Årstall: 2006

Kilde: Andre opplysninger: Totaloppgradert hele boligblokken og leilighetene inkl oppdeling i eierseksjoner ifølge offentlig informasjon.



LOFT > BAD

Tilstandsrapport

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

Årstall: 2006

Kilde: Andre opplysninger: Totaloppgradert hele boligblokken og leilighetene inkl oppdeling i eierseksjoner ifølge offentlig informasjon.



LOFT > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

Årstall: 2006

Kilde: Andre opplysninger: Totaloppgradert hele boligblokken og leilighetene inkl oppdeling i eierseksjoner ifølge offentlig informasjon.

LOFT > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Innpassing for vegghengt toalett mot dusjsone.. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 11 %.

Årstall: 2006

Kilde: Andre opplysninger: Totaloppgradert hele boligblokken og leilighetene inkl oppdeling i eierseksjoner ifølge offentlig informasjon.



KJØKKEN

3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er oppvaskmaskin, komfyr, induksjonstopp, kjølehjørne med nytt aggregat i 2023, kaffemaskin, micro og stekeovn. Det er montert en kvern under servant i servantskap. Montert kjøkkenøy med hjul.

Tilstandsrapport

Kjøkkeninnredning med minimal brukslitasje.

Årstall: 2021

Kilde: Faktura e.l



3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2021

Kilde: Faktura e.l

SPESIALROM

3. ETASJE > TOALETTROM

Overflater og konstruksjon

Toalettrom.

Det er etablert drensåpning for synliggjøring av eventuelle lekkasjer fra innebygd sistene.

Tidligere eier har også forevist dokumentasjon på godkjent løsning uten drensåpning.

Hovedenhet som er montert på hovedinntaket for vann og som er koblet opp på wifi i leiligheten.

De tre små pukkene er plassert på golvet inne i hver sistene, hvis lekkasje vil disse pukkene sende melding til hovedenhet som stenger vannet.

Årstall: 2006

Kilde: Andre opplysninger: Totaloppgradert hele boligblokken og leilighetene inkl oppdeling i eierseksjoner ifølge offentlig informasjon.

Vurdering av avvik:

- Noen fliser har bom (hulrom under).

Registrerer bom i noen flis ved dør.

Det er også noe svelling på innsiden av dørblad. dette kan komme fra dårlig ventilasjon på toalettrom.

Nærmere undersøkelser anbefales.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Tilstandsrapport



LOFT > BADSTUE

Overflater og konstruksjon

Badstu med flislagt gulv og sokkelflis opp på vegg. Stående ubehandlet trepanel på vegger og ubehandlet trepanel i himling. Spotter i himling. Plassbygget benker. Elektrisk badstuovn. Glassdør til badstue.

Årstall: 2006

Kilde: Andre opplysninger: Totaloppgradert hele boligblokken og leilighetene inkl oppdeling i eierseksjoner ifølge offentlig informasjon.



TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap som er plassert på vaskerom. Stoppekran til vaskerom er plassert på vaskerom.

Årstall: 2006

Kilde: Andre opplysninger: Totaloppgradert hele boligblokken og leilighetene inkl oppdeling i eierseksjoner ifølge offentlig informasjon.

Tilstandsrapport



Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Årstall: 2006

Kilde: Andre opplysninger: Totaloppgradert hele boligblokken og leilighetene inkl oppdeling i eierseksjoner ifølge offentlig informasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.
- Det er redusert avrenning ved samtidig tapping i utstyr.

Registrerer sen avrenning fra servant på toalettrom samtidig med tapping av vann fra servantbatteri.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.
- Avløpsanlegget må sjekkes av fagperson og det må foretas nødvendige tiltak for å få det til å fungere.

Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp. Anbefaler nærmere kontroll av avløp på servant toalettrom.



Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon.

Årstall: 2006

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke opplyst om det er utført service på ventilasjonsanlegget.

Registrerer noe urenheter på begge filtre.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Anbefaler og få utført service på ventilasjonsanlegget inkl noe rengjøring av kanaler.

Anbefaler og skifte filtre.

Tilstandsrapport



TG 2 Varmesentral

Det er installert 2 stk varmepumper.

Årstall: 2021

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år.

Det er ikke fremvist dokumentasjon på utført service de siste 2 år.

Konsekvens/tiltak

- Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.

Anbefaler og få utført service på begge varmepumper.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 287 liter.

Årstall: 2006

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 2 Andre installasjoner

Oppgradert innebygget radio med dab.

at radio og høyttalere ikke er blitt testet av takstingeniør eller eier. Ukjent hvordan den brukes og tilstand.

Årstall: 2010

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Registrerer høyttalerledning som kommer ut fra vegg på loftstue som ikke er tilkoblet høyttaler.

Bemerket at radio og høyttalere ikke er blitt testet av takstingeniør eller eier. Ukjent hvordan den brukes og tilstand.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Anbefaler at dette kontrolleres nærmere.



Tilstandsrapport

Elektrisk anlegg

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

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

El-anlegg montert skjult med automatsikringer i sikringsskapet

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

Nei

Spørsmål til eier

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

2006 Hele el-anlegget ble oppgradert da bygget ble seksjonert.

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

Ja Eier har fremvist kjente oppgraderinger med samsvarserklæringer med QR koder i sikringsskap.

Eier opplyser at det ble utført noe egeninnsats på rivning av el-anlegg i 2024. Koblinger er utført av elektriker firma.

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Det foreligger samsvarserklæringer på arbeid i perioden 2018 - 2024.

Det foreligger ikke samsvarserklæring fra ombygging i 2006.

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

Nei Det er foretatt en el-kontroll for borettslaget i 2019. Ikke kjent hvilken NEK el-kontroll fulgte.

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Ja Hoveddel av el-anlegg er 19 år, en utvidet el-kontroll anbefales.

Generell kommentar

Det er ikke registrert noen visuell avvik på el-anlegg, men anbefaler en utvidet el-kontroll pga alder på el-anlegget.

Tilstandsrapport



TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Det er montert brannslukningsapparat i teknisk rom/garderobe. Det er brannvarslere på oppholdsrom.

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



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

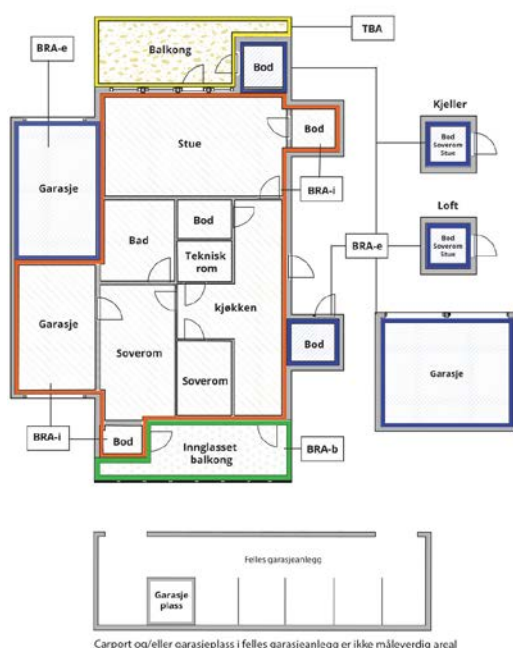
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
3. Etasje	111		4	115	6		115
Loft	97	6		103	19	29	132
Kjeller		6		6			6
SUM	208	12	4		25	29	253
SUM BRA	224						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
3. Etasje	Entré, Stue/kjøkken, Toalettrom, Vaskerom, Bad, Soverom, Teknisk rom		Innglasset balkong
Loft	Stue m/trapp, Bad, Badstue, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Bod, Bod 2	Bod 3 med inngang fra takterasse	
Kjeller		Bod, Parkeringsplass i felles parkeringskjeller	

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig. Leilighet har en loftetasje med mye skråhimlinger og 4 takoppløft som vanskeliggjør måltaking.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: 2022:

Lekkasje på takterasse, dette medførte totalrenovering av vegger og gulv og sluk. Ny benkeplate, blande batteri, underlimt servant. Montert 2 stk nye luft til luft varmepumper.

2024:

Etablering av stikkontakter og riving av gammelt el-anlegg på kontor.

Oppgraderinger i hovedetasje leilighet: Bygget opp delingsvegg i stue, levert av EPOK (Elkjøp). Malet opp hele stua, etablert spilevegg. Nye plissegardiner på alle vinduer fra Markisemannen. Malt opp soverom. Etablert spilevegg på soverom. Alle vinduer i etasjen er oppmalt (ikke vaskerom).

Oppgraderinger loftetasje: Malt opp stue. Etablert spilevegg på stue + et soverom. Bygget om tidligere kontor til ekstra soverom. Nye plissegardiner på alle vinduer på soverommene fra Markisemannen. Oppmaling av soverommene. Alle vinduer på soverom er oppmalt.

For felles fasader på bygget: Utbedring av fasaden på hele bygningsmassen pågår nå. Gjelder for sameiet som borettslaget er en del av.

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	178	40

Kommentar

Boligbygg med flere boenheter

Beskrivelse p-rom 3. etasje: Entrè m/trapp, stue/kjøkken, toalettrom, vaskerom, bad og soverom.
Beskrivelse s-rom 3. etasje: Teknisk rom og innglasset balkong.

Beskrivelse p-rom loft etasje: Loftstue m/trapp, bad, badstu og 3 soverom.

Beskrivelse s-rom loft etasje: bod 1, bod 2. Bod 3 har ekstern inngang fra takterrasse.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
01.7.2025	Vidar Nordgård	Takstingenør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5006 STEINKJER	197	748		0	881.7 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Kvennavikgata 7

Hjemmelshaver

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
H0303/ROSENVINGE TERRASSE BORETTSLAGET	990368775	H0303		Kvaran Ståle Lilleløkken

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

14

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leilighet i 3. etasje inkl loftetasje.

Leiligheten består av 2 etasjer, der kontor, arkivrom, stue og bad i loftetasje er godkjent næringsareal iht tidligere tasktrapport. Leiligheten har 2 innganger, der hoved inngang er privat og bi inngang kan være firma. Det vil si at kjøper kan ta leieinntekter hvis kjøper driver eget firma eller kan ha hjemmekontor fra sin arbeidsgiver.

Det tilhører leiligheten 1 bod i kjeller samt en parkeringsplass i parkeringskjeller. Egen bil-ladder i kjeller.

Borettslaget/sameiet består av 2 bygninger, et bygg som ble renoveret i 2005/2006 og et nybygg som ble ferdigstilt i 2007.

Grunnmuren er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon i mur, og er utvendig pusset og malt murfasade. Valmet takkonstruksjon der tak er antatt tekket

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

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

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

Om tomten

Eiendommen har en relativt flat tomt. Det er asfaltert dekke rundt bygget.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
7 900 000	2000

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	19.06.2025		Gjennomgått		Nei
Eier	01.07.2025		Gjennomgått		Nei
Situasjonskart	01.07.2025		Gjennomgått		Nei
Tidligere takst	02.05.2023		Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer	01.07.2025		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	01.07.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	04.07.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/NT7210>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Steinkjer	
Oppdragsnr.	
1708250173	

Selger 1 navn
Ståle Lilleløkken Kvaran

Gateadresse	
Kvennavikgata 7	

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

Hvor lenge har du eid boligen?
Antall år
Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?
☒ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?
Forsikringsselskap
Polise/avtalnr.

Document reference: 1708250173

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

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Etablering av stikkontakter og riving av gammelt el-anlegg på kontor.

Arbeid utført av

Elman Steinkjer

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

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Egen lader på parkeringsplass i kjelleren.

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

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Utbedring av fasaden på hele bygningsmassen pågår nå. Gjelder for sameiet som borettslaget er en del av.

Arbeid utført av

Grande Entreprenør

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

- 25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
☒ Nei ☐ Ja
- 26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
☐ Nei ☒ Ja
- Beskrivelse

Totalrenovering av fasaden på bygget. Er forespeilet ingen økning i felleskostnader, men kan komme en marginal økning.
- 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

Document reference: 1708250173

Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1708250173

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ståle Kvaran	767b2dce34dcf1332d5a8 4e7b2edc3f55215269f	19.06.2025 13:09:59 UTC	Signer authenticated by One time code

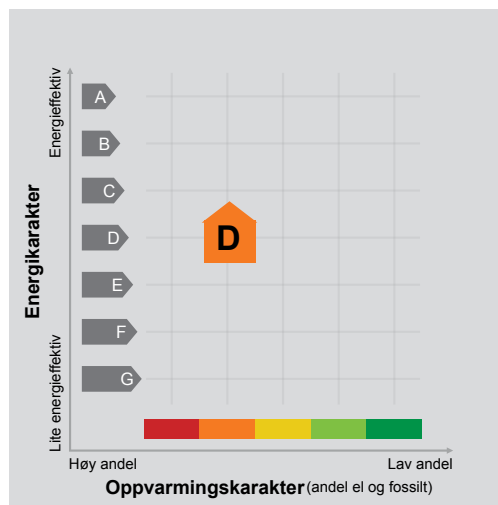
Document reference: 1708250173

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

ENERGIATTEST



Adresse	Kvennavikgata 7
Postnummer	7715
Sted	STEINKJER
Kommunenavn	Steinkjer
Gårdsnummer	197
Bruksnummer	748
Seksjonsnummer	10
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	3003183
Bruksenhetsnummer	H0303
Merkenummer	Energiattest-2025-143754
Dato	04.07.2025



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

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

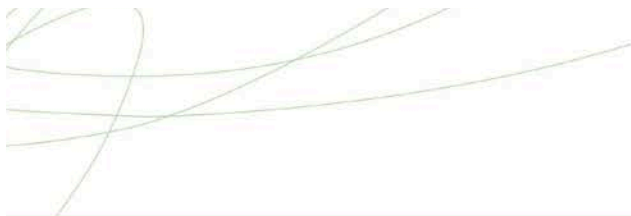
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Velg hvitevarer med lavt forbruk
- Montere urbryter på motorvarmer

- Luft kort og effektivt
- Utføre service på ventilasjonsanlegg

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

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt 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 2006
Bygningsmateriale: Tre
BRA: 218
Ant. etg. med oppv. BRA: 2
Detaljert vegger: Nei
Detaljert vindu: Nei

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

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

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Varmpumpe
Ventilasjon Balansert ventilasjon





Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031

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

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

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

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





Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 12: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 13: 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 14: 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 på luftbehandlingsanlegg**Tiltak 15: Utføre service på ventilasjonsanlegg**

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

Tiltak 16: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

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

Tiltak 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.

Nabolagsprofil

Kvennavikgata 7 - 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	0.1 km
Steinkjer stasjon	9 min
Linje F7, R70	0.8 km
Namsos lufthavn	1 t 6 min
Trondheim Værnes	1 t 22 min

Skoler

Steinkjer skole (1-7 kl.)	10 min
342 elever, 21 klasser	0.9 km
Steinkjer Montessoriskole (1-10 kl.)	15 min
113 elever, 9 klasser	1.3 km
Egge barneskole (1-7 kl.)	21 min
314 elever, 21 klasser	1.7 km
Lø skole (1-7 kl.)	5 min
160 elever, 9 klasser	2.7 km
Steinkjer ungdomsskole (8-10 kl.)	12 min
499 elever, 37 klasser	1 km
Egge ungdomsskole (8-10 kl.)	3 min
293 elever, 17 klasser	2.1 km
Steinkjer vgs	12 min
750 elever, 44 klasser	1 km



Kvalitet på skolene

Veldig bra 78/100



Opplevd trygghet

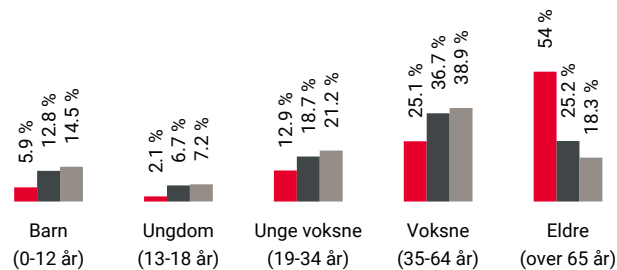
Veldig trygt 78/100



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)	13 min
55 barn	1.1 km
Steinkjer studentbarnehage (1-5 år)	13 min
16 barn	1.1 km
Steinkjersannan barnehage (1-5 år)	13 min
82 barn	1.1 km

Dagligvare

Rema 1000 Nordsia	4 min
Post i butikk	0.3 km
Spar Dampsaga	6 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 2025

Primære transportmidler

-  1. Sykkel
-  2. Egen bil
-  3. Gående

 **Turmulighetene**
Nærhet til skog og mark 82/100

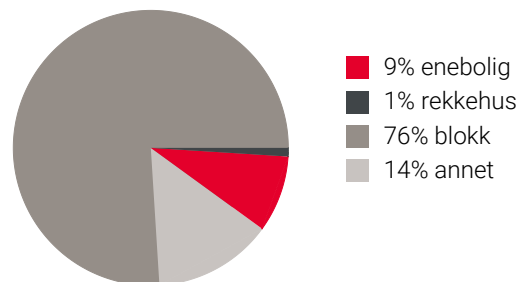
 **Kvalitet på barnehagene**
Veldig bra 80/100

 **Gateparkering**
Lett 80/100

Sport

-  Guldbergaunet friidrettsanlegg 10 min 
Fotball, friidrett 0.9 km
-  Steinkjer videregående 11 min 
Ballspill 0.9 km
-  3T-Steinkjer 10 min 
-  Care Treningssenter Steinkjer 12 min 

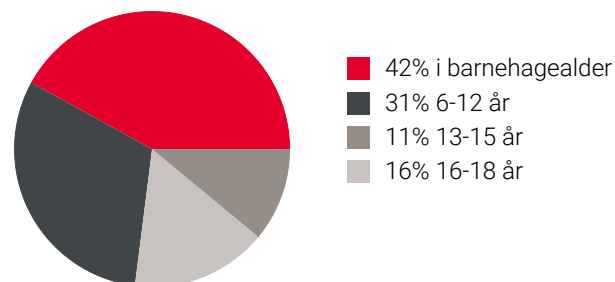
Boligmasse



Varer/Tjenester

-  Dampsaga Senter 6 min 
-  Vitusapotek Nordstjernen - Steinkjer 7 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)

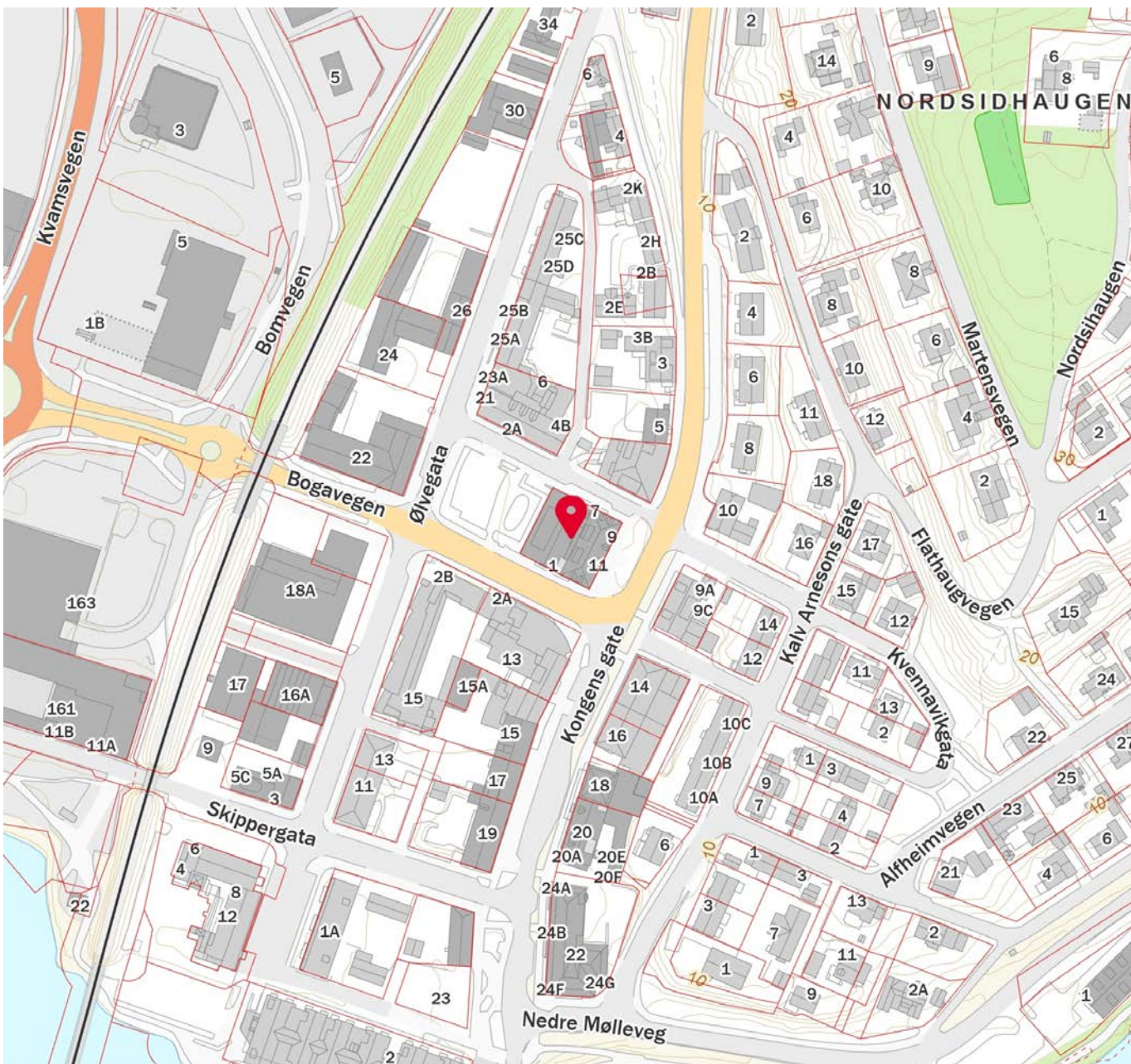
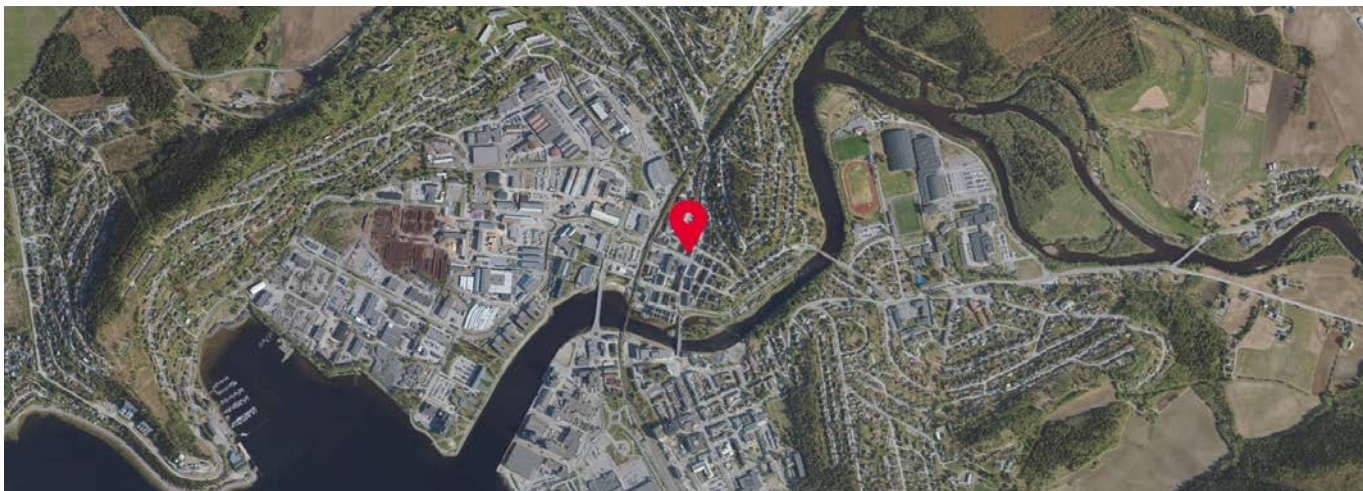


Familiesammensetning



Sivilstand

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



Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robert Robot

Dato utkjørt: 23.06.25 Side 1 av 3

Borettslaget Rosenvinge Terrasse	Vår ref.:	342/14	Fødselsdato eier:
Kvennavikgata 7	Type:	Borettslag frittstående	
7715 STEINKJER	Eiere:	Ståle Lilleløkken Kvaran	
Organisasjonsnr: 990 368 775	Andelsnr:	14	

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: 14 004

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Felleskostnad driftsdel	9 053
	Felleskostnad renter	4 229
Tilleggsytelser:	Tillegg Ventilasjonsfilter	73
	Tillegg elektroniske fellesavtaler	599
	Fellestiltak	50

Kollektiv avtale med NTE/Altibox

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

Boligselskapet er med i sikringsordning.

SIKRINGSORDNING. Ansvar for felleskostnader i borettslag: Andelseiere er ansvarlig for å for å dekke borettslagets kostnader. Dette gjøres ved betaling av månedlige felleskostnader. 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. Borettslaget har tegnet sikring, i henhold til borettslagsloven, mot denne type tap. Leverandør av sikring: 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>

FELLESKOSTNADER. Andel felleskostnader forfaller til betaling den 1. i hver måned. Ved salg faktureres felleskostnadene til kjøper fra 1. i første hele måned. Ved overtakelse på annen dato enn 1. må kjøper og selger gjøre opp seg imellom. Felleskostnadene bør sjekkes før overtakelse, da det kan ha skjedd endringer etter avgitt informasjon.

MILJØGEBYR. TOBB ønsker å delta aktivt til nytte for miljøet. Et av elementene er fokus på avfall og bruk av papir. Vi har derfor et miljøgebyr på papirfakturaer for felleskostnader. Miljøgebyr unngås ved å inngå avtale om AvtaleGiro eller eFaktura.

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	916 250	Gjeld siste årsoppg.:	916 250
Klient ajourf. lån:	14 660 000	Klient gj. s. årsoppg.:	14 660 000

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 12130249807, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 23.06.2025: 5.54% pa.

Antall terminer til innfrielse: 98

Saldo per 23.06.2025: 14 660 000

Andel av saldo: 916 250

Første termin: 30.06.2024Neste avdrag: 30.03.2029 (siste termin 30.09.2049)

Flytende rente

Ut i fra dagens lånebetingelser vil neste avdrag som forfaller til betaling 30.03.2029
utgjøre ca kr 1 984,00 per måned for denne boligen

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.

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Ståle Lilleløkken Kvaran

Adresse: Kvennavikgata 7

Postnr/-sted: 7715 STEINKJER

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robert Robot

Dato utført: 23.06.25 Side 2 av 3

Borettslaget Rosenvinge Terrasse

Vår ref.: 342/14

Fødselsdato eier:

Kvennavikgata 7

Type: Borettslag frittstående

7715 STEINKJER

Eiere: Ståle Lilleløyen Kvaran

Organisasjonsnr: 990 368 775

4: Særskilte opplysninger

E-post: rosenvingeterrasse@styrepost.no

5: Restanse felleskostnader pr. 23.06.2025

Felleskostnader: 0

Gebyr: 0

Rente: 0

6: Ligning - 2024

Annen formue:	63 861	Gjeld:	916 250	Andre inntekter:	2 354
		Utgifter:	50 632		

7: Pålydende

Pålydende: 5 000 Opprinnelig innskudd:

Andelsnr: 14

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr: 197/748

Bygningstype: Bygård

Feste/eiet tomt: Eiet

BYGNINGSINFO. TOBB har begrenset med informasjon om boligene og bygningene. Vi har kun opprinnelig boareal og opprinnelig antall rom registrert på boligene. Kommunen har oversikt over søknadspliktige endringer som er utført. De har også informasjon om eventuell vernestatus på bygning, reguleringsendringer etc

EIENDOMSINFO. Opplysningene ang gårds- og bruksnr samt tomteforhold er ikke kontrollert av TOBB. Vi tar derfor forbehold om riktigheten. Opplysningene må også innhentes fra det offentlige registeret.

FORSIKRING BORETTSLAG. Styret i borettslaget er ansvarlig for å tegne bygningsforsikring. Hver enkelt andelseier må skaffe egen innboforsikring. Ved skifte av forsikringsselskap kan det ta tid før våre opplysninger er oppdatert.

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Etasje:	3	Oppvarmingstype:	Elektrisk	SSBnr:	H0303
Heis:	Ja				
Parkeringstype:	Plass i felles garasjeanlegg følger leiligheten. ()				
Systemlås:	Ja	Antall rom:		BRA	150
Husdyrhold:	Se husordensregler	Oppr. antall rom:			
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Felles		
Fasiliteter:					

Borettslaget utgjør seksjon 10 og 11 i Sameiet Rosenvinge Terrasse

GARASJER - PARKERING

1 parkeringsplass pr. leilighet. Ingen gjesteparkering i borettslaget.

DIVERSE UTSTYR. Brannslukningsapparat, røykvarsler, TV-dekoder med fjernkontroll, evt nøkler til tørkerom og utvendige kraner, rød boks for farlig avfall etc. følger 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 får dere fakturaene tilsendt i EHF. Alle fakturaene er merket med deres oppdragsnummer. Dette gjelder faktura for boliginformasjon, forkjøpsrett og eierskifte (ikke forhåndsvarsel).

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robert Robot

Dato utført: 23.06.25 Side 3 av 3

Borettslaget Rosenvinge Terrasse

Vår ref.: 342/14**Fødselsdato eier:**

Kvennavikgata 7

Type: Borettslag frittstående

7715 STEINKJER

Eiere: Ståle Lilleløkken Kvaran**Organisasjonsnr:** 990 368 775**10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger**

GEBYR TOBB VED SALG I FRITTSTÅENDE BORETTSLAG - styret behandler. Eierskiftegebyr: kr 6 570,-. 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 årsskiftet. Se eget infoskriv til megler.

Innkalling til ordinær generalforsamling i Borettslaget Rosenvinge Terrasse

Tid: Torsdag 24.04.2025 - kl. 18:00
Sted: Hos Roar Gudmundsen, leilighet H0204

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. Årsoppgjør for 2024

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

3. Godtgjørelse til styret for perioden 2024 - 2025

4. Saker fra styret/eierne

4.1 Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning)

IN-ordning innebærer at eierne får anledning til å betale ned hele eller deler av sin andel av boligselskapets fellesgjeld. Nedbetalingen gir reduksjon i månedlige felleskostnader, i form av lavere renter og avdrag.

For at eier skal ha mulighet til å benytte seg av ordningen må boligselskapet inngå avtale om dette. Avtalen må vedtas av generalforsamlingen eller av styret hvis de har fått fullmakt.

Styret ber derfor om generalforsamlingen å gi styret fullmakt til å inngå avtale om IN-ordning når det er eiere som ønsker å nedbetale hele eller deler av fellesgjelden.

Forslag til vedtak: Styret gis fullmakt til å etablere IN-ordning om det skulle vise seg å være hensiktsmessig for boligselskapet.

5. Valg

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

Utdrag fra vedtekter:

§ 10 Styret

Laget ledes av et styre som består av en leder og av to andre medlemmer. I tillegg kan det velges to varamedlemmer. Styrelederen velges særskilt.

5.1 Styremedlemmer for 2 år

På valg:

Ragnar Oluf Schult-Jessen

Trine Wibe

5.2 Varamedlem for 1 år

På valg:

Thore Grøtan

5.3 Valgkomite for 1 år

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.

02.04.2025

Borettslaget Rosenvinge Terrasse
styret

Borettslaget Rosenvinge Terrasse - Resultatregnskap 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Driftsinntekter					
Felleskostnader driftsdel		845 436	790 128	845 440	921 530
Felleskostnader kapitaldel		811 968	643 968	811 975	811 975
Tillegg elektroniske fellesavtaler		119 616	119 616	119 700	115 040
Andre tillegg	1	22 848	21 696	22 900	23 616
Andre driftsinntekter	2	7 318	49 732	4 000	5 000
Sum driftsinntekter		1 807 186	1 625 140	1 804 015	1 877 161
Drifts kostnader					
Personalkostnader	3	-13 730	-44 140	-27 365	-22 278
Styrehonorar		-33 000	-13 000	-35 000	-158 000
Avskrivninger		-27 205	-27 205	-27 206	-27 206
Forretningsfjrrerhonorar		-44 662	-43 314	-44 662	-46 136
Honorar administrative tjenester		-8 535	-2 000	-1 200	-8 698
Eksterne honorar	4	-9 281	-6 022	-6 563	-7 581
Kontingent/felleskostnader	5	-170 000	-170 000	-170 000	-170 000
Drifts- og serviceavtaler	6	-60 592	-16 484	-35 500	-42 036
Vaktmestertjenester		0	-3 875	0	0
Renholdstjenester		-47 400	-47 400	-49 770	-49 770
Ljpende vedlikehold	7	-73 552	-45 352	-54 500	-57 000
Periodisk vedlikehold	8	0	-14 125	-100 000	-100 000
Elektroniske fellesavtaler		-109 568	-105 408	-119 700	-115 040
Forsikring		-66 639	-25 051	-69 070	-74 870
Kommunale tjenester og renovasjon		-111 728	-103 907	-110 000	-125 970
Eiendomsavgifter		-115 916	-114 672	-120 500	-116 629
Energi, felles		-46 060	23 517	-40 000	-48 300
Andre driftsutgifter	9	-19 743	-32 330	-19 250	-26 150
Sum driftskostnader		-957 611	-790 769	-1 030 286	-1 195 664
DRIFTSRESULTAT		849 576	834 371	773 729	681 497
Finansinntekter og kostnader					
Finansinntekter		19 973	13 989	5 000	7 000
Finanskostnader		-810 341	-660 221	-811 975	-811 975
Netto finansposter		-790 368	-646 232	-806 975	-804 975
Resultat frjr skattekostnad		59 208	188 139	-33 246	-123 478
OrdinNrt resultat etter skatt		59 208	188 139	-33 246	-123 478
i RSRESULTAT	10, 14	59 208	188 139	-33 246	-123 478
Disponering av totalresultat:		59 208	188 139	-33 246	-123 478
Overfjrt til annen egenkapital		59 208	188 139	0	0

Borettslaget Rosenvinge Terrasse - Balanse 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Bygninger og tomter	11, 15	28 928 418	28 935 724
Andre anleggsmidler	11	49 750	69 650
Sum anleggsmidler		28 978 169	29 005 374
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Periodiserte kostnader	12	76 310	61 653
Mellomregning Klare Finans	12	26 651	0
Opptjente renter	12	19 973	13 607
Bankinnskudd og kontanter			
Bankinnskudd	13	462 235	395 878
Sum omløpsmidler		585 169	471 138
SUM EIENDELER		29 563 337	29 476 512

Borettslaget Rosenvinge Terrasse - Balanse 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	14	80 000	80 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	14	1 328 350	1 269 142
Sum egenkapital		1 408 350	1 349 142
GJELD			
Langsiktig gjeld			
Pantel ³ n	15, 16	14 660 000	14 660 000
Borettsinnskudd	15, 17	13 400 000	13 400 000
Sum langsiktig gjeld		28 060 000	28 060 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		58 471	23 923
Skyldig off. myndigheter		139	653
Mellomregning BBL finans		0	13 821
Forskudd kunder		26 651	8 487
P ³ l ³ pt l ³ nn, honorarer og feriepenger		995	4 639
P ³ l ³ pte renter		4 438	6 374
P ³ l ³ pte kostnader		4 294	9 473
Sum kortsiktig gjeld		94 988	67 371
Sum gjeld		28 154 988	28 127 371
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		29 563 337	29 476 512
Pantstillelser	15	28 060 000	28 060 000

Sted: _____, dato: _____

Bjørge Langeid
Leder

Trine Wibe
Styremedlem

Roar Gudmundsen
Styremedlem

Ragnar Oluf Schult-Jessen
Styremedlem

Note 0 - REGNSKAPSPRINSIPP

i regnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven, forskrift av 30. juni 2005 om årsregnskap og årsberetning for borettslag samt god regnskapskikk 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 verdsatt 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 gjeld gjelder forsikringsavtalelovens regler.

Note 1 - ANDRE TILLEGGSINNTEKTER

	2024	2023
Andre tillegg		
Ventilasjonsanlegg	13 248	12 096
Andre tillegg	9 600	9 600
Sum andre tillegg	22 848	21 696

Andre tillegg gjelder fellestiltak.

Note 2 - ANDRE DRIFTSINNTEKTER

	2024	2023
Strømavgift elbil	7 318	4 453
Tilskudd	0	15 000
Ekstrainnbetaling	0	30 278
Sum andre inntekter	7 318	49 732

Note 3 - PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Lønn	6 960	32 440
Arbeidsgiveravgift	5 775	7 061
Feriepenger	995	4 639
Sum personalkostnader	13 730	44 140

Samlet antall ³ rsverk: 0,05

Obligatorisk tjenstepensjon

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

Note 4 - EKSTERNE HONORARER

	2024	2023
Revisjonshonorar (inkl. mva)	6 695	6 022
Fakturerte tjenester	2 586	0
Sum eksterne honorarer	9 281	6 022

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjonen.

Note 5 - FELLESKOSTNADER FORENING/SAMEIER

	2024	2023
Felleskostnad veforening/sameie	170 000	170 000
Sum felleskostnad veforening/sameie	170 000	170 000

Boligselskapet er underlagt Sameiet Kongens Gate 11 Steinkjer og betaler felleskostnader til selskapet for tjenester som forsikring, strøm, vedlikehold etc.

Note 6 - DRIFTS- OG SERVICEAVTALER

	2024	2023
Avtale om drifts- og serviceavtaler heis	14 654	3 844
Avtale om varme, ventilasjon og sanitær tjenester	21 392	12 640
Avtale om kontroll og drift av branntekniske anlegg	24 546	0
Sum drifts- og serviceavtaler	60 592	16 484

Note 7 - LØPENDE VEDLIKEHOLD

	2024	2023
Reparasjon og vedlikehold bygningsmessig	35 974	16 475
Reparasjon og vedlikehold el-anlegg	13 366	7 372
Reparasjon og vedlikehold VVS-anlegg	9 693	10 287
Reparasjon og vedlikehold heisanlegg	2 818	3 920
Reparasjon og vedlikehold uteområde	11 039	5 600
Reparasjon og vedlikehold annet	662	1 697
Sum vedlikehold	73 552	45 352

Note 8 - PERIODISK VEDLIKEHOLD

	2024	2023
Periodisk vedlikehold	0	14 125
Sum periodisk vedlikehold	0	14 125

Note 9 - ANDRE DRIFTSUTGIFTER

	2024	2023
Verktøy, driftsmateriell, inventar	9 409	13 586
Gaver	0	290
Generalforsamling/ årsmøte	1 710	8 878
Kurskostnader	0	1 290
Bankgebyrer	705	772
Andre gebyrer	1 614	783
Tilskudd bomiljø	1 375	1 947
Hjemmeside/internett/TV-abo	4 930	4 785
Andre kostnader	0	-1
Sum andre driftsutgifter	19 743	32 330

Tilskudd bomiljø gjelder fellestiltak. Belastes egen bankkonto for fellestiltak.

Note 10 - DISPONIBLE MIDLER

	2024	2023
Disponible midler 01.01	403 768	188 424
Endring i disponible midler:		
i rets resultat	59 208	188 139
Tilbakeført avskrivning	27 205	27 205
i rets endring i disponible midler	86 413	215 344
Disponible midler i periodens slutt	490 181	403 768
Disponible og nøytrale midler justert for langsiktige avsetninger	490 181	403 768

Note 11 - ANLEGGSMIDLER

	Tomter	Bygning	Andre anl.m.	Byggmes. anl.
Anskaffelseskost pr.01.01 :	440 850	28 432 776	99 500	73 056
i rets tilgang :	0	0	0	0
i rets avgang :	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	440 850	28 432 776	99 500	73 056
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	49 750	18 264
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	440 850	28 432 776	49 750	54 792
i rets avskrivninger :	0	0	19 900	7 306
Antatt levetid i ³ r :			5	10

Borettslagets eiendommer avskrives ikke, da liggende vedlikehold antas ³ opprettholde den tekniske og økonomiske verdi p³ bygningsmassen. Tomt og bygninger er anskaffet i ³ r 2006. Elbil infrastruktur og ladere er innkjøpt i 2022.

Note 12 - 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 13 - BANKINNSKUDD OG ØREMERKEDE AVSETNINGER

	2024	2023
Bundne midler og bankinnskudd		
Bundne midler for skattetrekk	1	1
Bankinnskudd	462 234	395 877
Sum bankinnskudd	462 235	395 878

Note 14 - EGENKAPITAL

	2024	2023
SUM EGENKAPITAL 01.01	1 349 142	1 161 003
Andelskapital 01.01	80 000	80 000
Andelskapital 31.12	80 000	80 000
Annen egenkapital 01.01	1 269 142	1 081 003
i rets resultat	59 208	188 139
Annen egenkapital 31.12	1 328 350	1 269 142
SUM EGENKAPITAL 31.12	1 408 350	1 349 142

Andelskapitalen er kr 80 000 fordelt p³ 16 andeler ³ kr 5 000. Hver andel har lik stemmerett p³ generalforsamlingen.

Note 15 - PANTSTILLELSER

	2024
Bokført verdi pantsatte eiendeler 31.12	28 928 418
Restgjeld 31.12	28 060 000

P³ lydende pantstillelser var 29 570 000,- per 31.12.

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

Note 16 - PANTE- OG GJELDSBREVSLJ N

Kreditor:	DNB Bank ASA
Form ³ l:	Oppføringsl ³ n
L ³ nenummer:	12130249807
L ³ netype:	Annuitet
Opptaks ³ r:	2015
Rentesats:	5.54 %
Betingelser:	Flytende rente
Beregnet innfridd:	30.09.2049
Opprinnelig l ³ nebeløp:	14 660 000
L ³ nesaldo 01.01:	14 660 000
Avdrag i perioden:	0
L ³ nesaldo 31.12:	14 660 000
Saldo 5 ³ r frem i tid:	14 271 067

PANTE- OG GJELDSBREVSLJ N

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld l ³ n 12130249807	16	916 250	14 660 000
Forventet m ³ nedlig økning av fellesutgifter ved første avdrag	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Forv. økning
L ³ n 12130249807 har første avdrag 30.03.2029 med kr 95 236	16	916 250	1 984

Note 17 - INNSKUDD

	2024	2023
Borettsinnskudd	13 400 000	13 400 000
Sum innskudd	13 400 000	13 400 000

Resultat og balanse med noter for Borettslaget Rosenvinge Terrasse.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Borettslaget Rosenvinge Terrasse

Styreleder	Björg Langeid (sign.)	20.03.2025
Styremedlem	Trine Wibe (sign.)	20.03.2025
Styremedlem	Roar Gudmundsen (sign.)	10.03.2025
Styremedlem	Ragnar Oluf Schult-Jessen (sign.)	20.03.2025

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i BORETTSLAGET ROSENVINGE TERRASSE

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til BORETTSLAGET ROSENVINGE TERRASSE.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
- Balanse per 31. desember 2024 - Resultatregnskap 2024 - Oppstilling over endring av disponible midler - Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	- Oppfylles årsregnskapet gjeldende lovkrav, og - Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med 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 borettslaget 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. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS
Geir Ove Frostad
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

PENNEO

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

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

Frostad, Geir Ove

Partner

Serienummer: no_bankid:9578-5994-4-502323

IP: 188.95.xxx.xxx

2025-03-21 08:01:17 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: AKPXG-JZH3G-1K8BV-6VGMZ-4Q5DA-1EH17

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Borettslaget Rosenvinge Terrasse torsdag 24.04.2025 kl. 18:00 - Hos Roar Gudmundsen, leilighet H0204.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Forslag: Bjørg Langeid

Vedtak:

Valgt ble: Bjørg Langeid

1.2 Valg av sekretær

Forslag: Bjørg Langeid

Vedtak:

Valgt ble: Bjørg Langeid

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

Forslag: ragnar Oluf Schult-Jessen

Vedtak:

Valgt ble: ragnar Oluf Schult-Jessen

1.4 Registrering av antall stemmeberettigede inkl. ev. fullmakter

9 andelseiere tilstede

Vedtak:

Antall andelseiere med stemmerett: 9

Antall fullmakter: 0

Totalt stemmeberettigede: 9

1.5 Godkjenning og ev. bemerkninger til innkallingen

Ingen bemerkninger

Vedtak:

Bemerkninger til innkallingen: ingen bemerkninger

Generalforsamlingen ble erklært lovlig satt.

2. Årsoppgjør for 2024

2.1 Godkjennelse av regnskap

Ingen spørsmål fra møtedeltagerne, men regnskapet ble forklart i grove trekk.

Vedtak:

Regnskapet ble godkjent.

2.2 Disponering av resultat

Vedtak:

Årets resultat disponeres som angitt i resultatregnskapet.

2.3 Revisjonsberetning

Vedtak:

Revisjonsberetningen ble tatt til orientering.

3. Godtgjørelse til styret for perioden 2024 - 2025

Forslag fra styret:

Björg Langeid, styreleder kr 96 000,- et unntak dette året grunnet at Björg flyttet til Kristiansand og hadde ingen egen interesse av å være styreleder, men ingen ønsket å overta.

Roar Gudmundsen, vaktmester/altmuligmann kr 50 000,-

Trine Wibe, styremedlem kr 4000,-

Ragnar Oluf Schult-Jessen, styremedlem kr 4000,-

Thore Grøtan, vara kr 4000,-

Vedtak:

Styrehonorar for perioden ble fastsatt til totalt kr: 158 000,-

4. Saker fra styret/eierne

4.1 Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning)

IN-ordning innebærer at eierne får anledning til å betale ned hele eller deler av sin andel av boligselskapets fellesgjeld. Nedbetalingen gir reduksjon i månedlige felleskostnader, i form av lavere renter og avdrag.

For at eier skal ha mulighet til å benytte seg av ordningen må boligselskapet inngå avtale om dette. Avtalen må vedtas av generalforsamlingen eller av styret hvis de har fått fullmakt.

Styret ber derfor om generalforsamlingen å gi styret fullmakt til å inngå avtale om IN-ordning når det er eiere som ønsker å nedbetale hele eller deler av fellesgjelden.

Vedtak:

Styret gis fullmakt til å etablere IN-ordning om det skulle vise seg å være hensiktsmessig for boligselskapet.

5. Valg

5.1 Styremedlemmer for 2 år

På valg:

Björg Langeid som har flyttet

Ragnar Oluf Schult-Jessen

Trine Wibe

Vedtak:

Valgt som styremedlemmer for 2 år ble:

Ståle Lilleløkken Kvaran, leder

Ragnar Oluf Schult-Jessen, styremedlem

Trine Wibe, styremedlem

5.2 Varamedlem for 1 år

På valg:

Thore Grøtan

Vedtak:

Valgt som varamedlem for 1 år ble:

Thore Grøtan

5.3 Valgkomite for 1 år

Vedtak:

Valgt som valgkomite for 1 år ble: Ingen valgkomite

Protokoll for Borettslaget Rosenvinge Terrasse

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Björg Langeid (sign.)	25.04.2025
Sekretær	Björg Langeid (sign.)	25.04.2025
Protokollvitne	Ragnar Oluf Schult-Jessen (sign.)	25.04.2025

Vedtekter

for Borettslaget Rosenvinge Terrasse

org nr. 990 368 775

**vedtatt på stiftelsesmøte 29.09.2006, sist endret på ordinær generalforsamling
26.06.2020**

§1

Borettslagets navn

Borettslagets navn (foretaksnavn) er Borettslaget Rosenvinge Terrasse, med forretningskontor i Steinkjer kommune.

Borettslaget er et andelslag med begrenset ansvar. Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets forpliktelser.

Borettslaget består av 16 andeler i eierseksjonssameiet Sameiet Rosenvinge Terrasse I. Vedtektene for Sameiet Rosenvinge Terrasse, er vedlagt disse vedtekter. Andelseierne er ikke sameiere i Sameiet Rosenvinge Terrasse. Borettslagets styre representerer seksjonene borettslaget i sameiermøtet iht. § 11, 14 og 15 nedenfor.

§2

Formål

Borettslagets formål er å skaffe andelseierne bolig ved å gi andelseierne bruksrett til boliger i de bygg borettslaget eier, bestående på gnr. 197, bnr. 748, snr. 2 i Steinkjer kommune.

Borettslaget har dessuten til formål å erverve eller forestå oppføringen av andre bygg enn boligbygg (for eksempel garasjer) som skal brukes til felles formål for andelseierne, samt annen virksomhet som har sammenheng med bruksretten.

§3

Andeler og andelseiere

Andelen lyder på kr 5.000,-

Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget (borett), og rett til å bruke fellesarealer på vanlig måte, jf. § 6.

Bare fysiske personer kan være andelseiere i laget. Ingen fysisk person kan eie mer enn en andel. Dog kan en juridisk person tegne og erverve andeler etter borettslagsloven §4-2.

I tillegg kan en arbeidsgiver som skal leie ut bolig til sine ansatte eie opp til 20 % av andelene i borettslaget. Arbeidsgiveren kan være en fysisk eller juridisk person.

Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan tegne eller erverve andel i fellesskap (sameie). Dette gjelder dog ikke der andelen erverves ved arv. Andelsbrevet skal inneholde lagets navn, dagen for registreringen, andelens nummer og pålydende og andelseierens navn samt angi hvilken bolig som er knyttet til andelen.

Andelsbrevet med partialobligasjon deponeres hos borettslaget. Etter ikrafttredelse av borettslagslovens kapittel 6, skal andelen registreres i grunnboken.

Enhver andelseier skal få utlevert lagets vedtekter.

§4 Overføring av andeler

En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av styret for at ervervet skal bli gyldig overfor laget.

Styret kan bare nekte godkjenning når det foreligger saklig grunn for slik nektelse. Dersom melding om nektelse av godkjenning ikke er kommet frem til erververen innen 20 dager etter at søknad om godkjenning er kommet frem til laget, skal godkjenning anses for å være gitt.

Erververen kan ikke ta boligen i bruk før godkjenning er gitt, eller for det rettskraftig er avgjort at erververen har rett til å overta andelen. Frem til samme tidspunkt er forrige andelseier solidarisk ansvarlig med erververen for betaling av felleskostnader.

Det kan ikke stilles vilkår for eierskiftet, ut over det som følger av borettslagslovens §4-1, av annen særskilt lovbestemmelse eller av vedtektene.

Når en andel skifter eier, skal den nye eier gi melding herom til laget og forretningsfører, selv om styrets samtykke ikke er nødvendig.

For arbeidet med eierskiftet og eventuell godkjenning, kan borettslagets forretningsfører kreve vederlag.

Dersom en andel erverves i strid med borettslagslovens § 4-1 eller bestemmelser i disse vedtekter, kan borettslaget pålegge erververen å selge andelen. Pålegget skal gis skriftlig, og det skal opplyses om at andelen kan kreves tvangssolgt dersom pålegget ikke er etterkommet innen en frist som minst skal settes til 3 måneder.

§5

Forkjøpsrett

Andelseierne i borettslaget har ikke forkjøpsrett, men styret skal varsles når andelen legges ut for salg.

§6

Bruksrett til bolig (boret) — Oppsigelse og mislighold — Overlating av bruk

Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget (boret), og rett til å bruke fellesarealer på vanlig mate. Boretten skal utøves i samsvar med disse vedtekter, husordensreglementet, borettslagsloven og andre lovbestemmelser.

Andelseieren kan si opp boretten med 6 måneders varsel.

Borettslaget kan pålegge andelseieren å selge andelen, dersom andelseieren til tross for skriftlig advarsel fra borettslaget, har gjort seg skyldig i vesentlig mislighold av borettslagslovens regler, lagets vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Sammen med pålegget skal andelseieren gjøres oppmerksom på at borettslaget kan kreve tvangssalg av andelen dersom pålegget om salg ikke er etterkommet innen utløpet av en frist som ikke kan settes kortere enn 3 måneder fra pålegget er mottatt. Borettslaget kan også kreve tvangsfravikelse etter reglene i tvangsfullbyrdslovens kapittel 13, jf. borettslagslovens § 5-23.

Overlating av bruksretten til andre brukere enn andelseieren er bare tillatt med styrets skriftlige godkjenning, med mindre annet følger av disse vedtekter eller av borettslagsloven §§ 5-4 til 5-6.

Dersom borettslaget ikke har sendt svar på en skriftlig søknad om bruksoverlatelse innen en måned etter at søknaden er kommet frem til borettslaget, skal brukeren regnes som godkjent.

En andelseier som har bodd i boligen i minst ett av de to siste årene kan med skriftlig godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre for opptil tre år.

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

§7

Fysisk bruk og vedlikehold

Andelseieren skal behandle boligen og fellesarealene med tilbørlig aktsomhet. Fellesarealene må ikke brukes slik at andre andelseiere hindres i å bruke dem. Styret kan gi bestemmelser om hvordan fellesarealene skal brukes. Andelseiere kan ikke uten samtykke fra styret bruke boligen til annet enn boligformål.

Andelseieren skal for egen regning holde boligen forsvarlig ved like. Dette omfatter også vedlikeholds- og utskiftingsansvaret for vann- og avløpsledninger fra forgreningspunktet på stamledningsnettet inn til boligen og for sikringsskapet og elektriske ledninger og opplegg i boligen, i tillegg til vinduer, ledninger, inventar, utstyr og innvendige flater i boligen. Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av hendelige skader.

Større periodisk vedlikehold av balkonger/terrasser besørges av borettslaget og kostnadene til dette inngår i felleskostnadene. Løpende enklere vedlikehold (herunder snørydding, fjerning av løv og lignende på balkongene) påhviler den enkelte andelseier. Den enkelte andelseier har plikt til å foreta tilsyn av sitt avløp, herunder opp-staking samt plikt til å varsle dersom det avdekkes behov for større vedlikehold eller utbedring av balkong/terrasse.

Dersom en andelseier misligholder sin vedlikeholdsplikt, kan borettslaget kreve erstatning for tap som følge av misligholdet.

Borettslaget skal vedlikeholde bygninger og eiendommen eller, i den grad vedlikeholdsplikten ikke er lagt på andelseieren i henhold til det ovenstående. Fellesarealer skal holdes forsvarlig ved like. Det skal utarbeides forslag til årlig vedlikeholdsprogram for fellesarealer.

§8

Felleskostnader

Felles drifts- og vedlikeholdskostnader skal fordeles mellom andelseierne etter boligens andel av samlet areal (oppgitt av utbygger på stiftelsestidspunktet) i

laget, med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Renter- og avdrag på borettslagets felleslån skal dekkes av andelseierne i tillegg til drifts- og vedlikeholdskostnadene.

Kostnader til kabel-TV fordeles med lik del på hver andelseier.

Den enkelte andelseier skal innen den 1. i hver måned forskuddsvis innbetale et beløp til dekning av sin andel av de årlige felleskostnadene.

Unnlatelse av å betale fastsatt andel av felleskostnader anses som mislighold fra andelseierens side.

Andelseiernes andel og partialobligasjon er pantsatt til fordel for borettslaget som sikkerhet for krav på dekning av felleskostnader og andre krav som utspringer av borettslagsforholdet.

Etter ikrafttreddelsen av borettslagslovens § 5-20 har borettslaget lovbestemt panterett i andelen.

§9

Forsikring

Eiendommen skal til enhver tid holdes betryggende forsikret i godkjent selskap. Styret er ansvarlig for at forsikring tegnes og at forsikringspremie betales. Innboforsikring må tegnes av den enkelte andelseier.

§ 10

Styret

Laget ledes av et styre som består av en leder og av to andre medlemmer. I tillegg kan det velges to varamedlemmer. Styrelederen velges særskilt.

To styremedlemmer i fellesskap tegner lagets navn.

Styret kan gi prokura.

De av generalforsamlingen valgte styremedlemmer velges for et tidsrom av to år. Varamedlemmer velges for et tidsrom av 1 år.

Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

Styret velger selv innen sin midte nestleder og sekretær.

Et styremedlem kan fjernes for utløpet av funksjonstiden etter vedtak av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

§ 11

Styrets oppgaver

Styremøter skal holdes så ofte som ledelsen og kontrollen av lagets anliggender tilsier.

Styremøte sammenkalles av lederen. Krever et styremedlem eller forretningsføreren at det skal holdes styremøte, skal lederen uten opphold etterkomme kravet.

Styremøtet ledes av lederen, eller i hans fravær av nestlederen. Er disse ikke tilstede velger styret en møteleder.

Styret er vedtaksført når minst halvparten av medlemmene er tilstede. Varamedlemmer kan møte i stedet for styremedlemmer. Styret treffer sine vedtak med alminnelig flertall av de møtende medlemmer og varamedlemmer. De som stemmer for beslutningen må likevel alltid utgjøre mer enn halvparten av samtlige styremedlemmer. Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslag.

Det føres protokoll over styrets forhandlinger. Denne skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.

Styret skal lede lagets virksomhet i samsvar med lov og vedtekter og etter de forskrifter og pålegg som generalforsamlingen eller andre organer har gitt i medhold av lov eller vedtekter. Styret skal herunder treffe alle bestemmelser som ikke i lov eller vedtekter er lagt til andre organer.

Styret representerer borettslaget i ordinære og ekstraordinære sameiermøter i Sameiet Rosenvinge Terrasse I, jfr. §§ 14 og 15 nedenfor.

Styret kan ikke uten at generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer har samtykket:

1. ombygge, påbygge eller rive de hus laget eier, bygge nye boliger, selge eller kjøpe fast eiendom eller på annen vesentlig måte endre bebyggelse eller tomten.
2. øke antallet andeler eller knytte andeler til boliger som tidligere har vært tenkt brukt til utleie.
3. selge eller kjøpe fast eiendom.
4. ta opp lån som sikres med pant med prioritet foran andelseiernes innskudd.
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning.
6. gjennomføre tiltak i samsvar med de formal som er nevnt i § 2 annet ledd, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn 5 % av den årlige husleie.

§ 12

Forretningsfører

Borettslaget skal ha en forretningsfører. Styret engasjerer borettslagets forretningsfører. Avtalen med forretningsfører skal kunne sies opp av borettslaget med maksimalt 6 måneders varsel, med mindre generalforsamlingen med to tredjedelers flertall har gitt sitt samtykke til at avtalen med forretningsfører blir gjort uoppsigelig for et tidsrom på opptil 5 år.

§ 13

Generalforsamlingen

Den øverste myndighet i laget utøves av generalforsamlingen, som ledes av styrets leder med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder.

Ordinær generalforsamling holdes hvert år innen 31. mars.

Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig. Likens skal generalforsamlingen innkalles når revisor eller minst en tiendedel, dog minst to, av andelseierne skriftlig krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Innkalling av så vel ordinær som ekstraordinær generalforsamling skal skje ved skriftlig varsel til de andelseiere som har kjent adresse og til forretningsføreren. Innkallingen skal skje med minst åtte, høyst 20 dagers varsel for ordinær og ekstraordinær generalforsamling. Ekstraordinær

generalforsamling kan likevel om det er nødvendig, innkalles med kortere frist som dog skal være minst tre dager. Innkalling skal angi hvilke saker som ønskes behandlet.

Saker som en andelseier ønsker behandlet av den ordinære generalforsamling skal nevnes i innkallingen når det framsettes krav om det innen den frist styret har satt for innlevering av saker til generalforsamlingen.

Generalforsamlingen kan ikke treffe beslutning om andre saker enn dem som er angitt i innkallingen. Generalforsamlingen innkalles av styret.

§ 14

Saker som behandles på generalforsamlingen

På ordinær generalforsamling skal følgende saker behandles:

1. Konstituering
 - a) Opptaking av navnefortegnelse.
 - b) Valg av sekretær og av to personer til å undertegne protokollen.
 - c) Spørsmål om motet er lovlig kalt inn.
2. Årsoppgjøret, og i denne sammenheng spørsmål om anvendelse av overskudd eller dekning av tap.
3. Godtgjøring til styret og revisor.
4. Andre saker som er nevnte i innkallingen
5. Valg av styremedlemmer og varamedlemmer.
6. Innkalling til ordinært sameiermøte i Sameiet Rosenvinge Terrasse I.

Årsoppgjøret og årsberetning skal leses opp i generalforsamlingen med mindre annet blir enstemmig besluttet.

Revisors beretning skal alltid leses opp.

Innkalling til ordinært sameiermøte i Sameiet Rosenvinge Terrasse I skal behandles av generalforsamlingen. Innkallingen til ordinært sameiermøte skal så vidt mulig vedlegges innkallingen til generalforsamlingen. Generalforsamlingen skal fatte vedtak i de saker som skal avgjøres på sameiermøtet, herunder valg av styre. Vedtaket blir bindende for styret som er borettslagets representanter på det ordinære sameiermøtet. På sameiermøtet avgir styret samlet stemme på vegne av borettslaget.

På ekstraordinær generalforsamlingen skal bare behandles de saker som er angitt i innkallingen til motet.

Dersom styret mottar innkalling til ekstraordinært Sameiet Rosenvinge Terrasse I som gjelder saker av vesentlig betydning, skal styret så vidt mulig innkalle til ekstraordinær generalforsamling i borettslaget for behandling av sakene i henhold til §§ 13, 14 og 15 i disse vedtekter.

§ 15

Vedtak på generalforsamlingen

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene, treffes alle beslutninger med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget. Har han ikke stemt, eller det gjelder valg, avgjøres saken ved loddtrekning. For vedtak som etter Sameiet Rosenvinge Terrasse I vedtekter krever tilslutning av 2/3 av sameierne, må minst $\frac{3}{4}$ av de andelseierne i borettslaget som avgir stemme, stemme for vedtaket. For øvrig fattes vedtak ved flertall av de avgitte stemmer. Skal et forslag som må vedtas med minst to tredjedels flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være nevnt i innkallingen til generalforsamlingen.

Valg skal foregå skriftlig i fall det foreligger flere forslag og møtelederen eller minst en tiendedel av de frammøtte andelseierne krever det.

Alle andelseiere har rett til å være med i generalforsamlingen med forslags-, tale og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg. Hver andelseier har *en* stemme uansett antall andeler. En andelseier kan dessuten stemme som fullmektig for en andelseier. For en andel med flere eiere, kan det bare avgis en stemme.

Over generalforsamlingen fares protokoll hvor alle valg og vedtak fares inn. Protokollen underskrives ved motets slutt av møtelederen, sekretæren og av minst en andelseier som er blitt valgt av generalforsamlingen til å undertegne protokollen.

§ 16

Regnskap, årsoppgjør og årsberetning

Styret skal serge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel og for at det ved hvert regnskapsårs avslutning blir framlagt årsoppgjør og årsberetning. Regnskapsåret følger kalenderåret.

Årsoppgjør og årsberetning for foregående kalenderår skal være framlagt innen

31.mars. Årsoppgjøret skal underskrives av styret og av forretningsføreren.

I årsberetningen skal styret gi opplysninger om forhold som er av viktighet ved bedømmelse av lagets virksomhet og stilling og som ikke framgår av årsoppgjøret. Dette gjelder også forhold som er fremtrådt etter utgangen av regnskapsåret.

Årsberetningen skal også inneholde styrets forslag til anvendelse av mulig overskudd eller dekking av tap.

Årsoppgjøret og årsberetningen skal innen åtte dager for den ordinære generalforsamlingen sendes til enhver andelseier med kjent oppholdssted.

§ 17

Revisjon

Borettslagets revisor skal være statsautorisert eller registrert revisor. Revisor velges av generalforsamlingen. Revisor fungerer inntil generalforsamlingen velger en ny.

Revisor skal revidere den løpende bokførsel, påse at årsoppgjøret er oversiktlig, fullstendig og tilstrekkelig spesifisert, at det stemmer med gjeldende lov, vedtektene og lagets baker, og at det sammenholdt med årsberetningen gir et riktig uttrykk for borettslagets stilling og for resultatet av driften i regnskapsåret. Generalforsamling kan gi revisor pålegg og instruks med hensyn til revisjonen. Revisors godtgjøring fastsettes av generalforsamlingen.

§ 18

Opplesning, sammenslåing, deling

Vedtak om frivillig opplesning av laget må, for å være gyldig, gjøres på to på hverandre følgende generalforsamlinger med minst 28 dagers mellomrom, og med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer på hver generalforsamling. Den ene generalforsamlingen skal være den ordinære generalforsamling.

Når borettslaget er besluttet oppløst, skal virksomheten lovlig avvikles. Det vises for øvrig til kapittel 11 i borettslagsloven om oppløsning.

Sammenslåing eller deling av borettslaget kan vedtas og gjennomføres i henhold til borettslagsloven kapittel 10.

§ 19

Husordensregler

Borettslaget fastsetter husordensregler som andelseieren plikter å følge.

§ 20

Vedtektsendringer

Vedtektsendringer kan bare besluttes av en generalforsamling med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer. Hovedinnholdet av forslaget må være nevnt i innkallingen til generalforsamlingen.

§ 21

Forholdet til borettslagsloven

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om borettslag av 6. juni 2003 nr. 39.

* * *

Borettslaget har 16 andeler a kr. 5.000,-. Andelskapitalen på til sammen kr 80.000,- skal innbetales umiddelbart deretter, og senest 30 dager etter signering av denne protokollen.

Åpningsbalanse, revisors bekreftelse og bygge- og finansieringsplan følger egne vedlegg.

Det ble besluttet at styret skal bests av styrets leder og to styremedlemmer.

Som styremedlem ble valgt:

Styrets leder: Asgeir Langseth

Styremedlem: Tor Morten Lorvik

Styremedlem: Trond Langseth

Som revisor ble valgt Revisjonsfirmaet Holm B. Bratt A/S org. 989 160 842, Otto Sverdrupsv.3, 7713 Steinkjer.

Rosenvinge Eiendom AS
Kongens gate 11

7713 Steinkjer

Vår ref:
2006/2467-20776/2007/ODVE

Arkiv
197/748/L42

Deres ref:

Dato:
09.01.2008

**Rosenvinge Eiendom AS - Kongens gate 11, 197/748 - Ferdigattest for
tilbygg (2. byggetrinn).**

Kommunen har mottatt anmodning om ferdigattest for ovennevnte bygg. Det er bekreftet at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat i samsvar med den gitte tillatelse og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 99 nr.1 utstedes med dette ferdigattest for tiltaket. Tiltaket finnes utført i samsvar med bestemmelser og gitte tillatelse.

Med hilsen

Geir Gilde
tjenesteenhetsleder

Odd Vengstad
avd. ingeniør

Kopi til:

Lyngstad Arkitekter AS Jakob Weidemanns gate 8 7713 Steinkjer
Kari Bonslet



Steinkjer kommune

Adresse: Seviceboks 2530, 7729 Steinkjer

Telefon: 74 16 90 00

Utskriftsdato: 13.03.2023

Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Steinkjer kommune

Kommunenr.	5006	Gårdsnr.	197	Bruksnr.	748	Festenr.		Seksjonsnr.	10
Adresse	Kvennavikgata 7, 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 at det kan forekomme feil, mangler eller avvik. Spesielt gjelder dette for eiendommer med usikre eiendomsgrenser, eller der eiendommen ikke er oppmålt.

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		
Ikrafttreddelse	25.10.2018		
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/5006/dokumenter/1473/2018001_bestemmelser.pdf		
Delarealer	Delareal	882 m ²	
	KPHensynsonenavn	1702370	
	KPDetaljering	Reguleringsplan skal fortsatt gjelde	
	Delareal	882 m ²	
	BestemmelseOmrådenavn	Bykjerne	
	KPBestemmelseHjemmel	byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav	

Delareal	882 m ²
KPAngittHensyn	Bevaring kulturmiljø
KPHensynsonenavn	H570_6

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 368 m ²
	Formål Bevaring av bygninger
	Delareal 1 m ²
	Formål Gang-/sykkelvei
	Delareal 881 m ²
	Formål Byggeområde
	Feltnavn B 6.1



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

9. 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.

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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

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. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Kvennavikgata 7
7715 STEINKJER

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Anders Borgsø

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

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre