



aktiv.

Runevegen 20C, 7725 STEINKJER

**Heggelia - Pen 3-roms leilighet
med gjennomgående god standard
| Innglasset balkong | Pent utsyn
til byen og fjorden**



Eiendomsmegler

Tomas Høin

Mobil 481 45 822

E-post tomas.hoin@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Steinkjer

Torggata 2, 7713 Steinkjer. TLF. 474 79 990

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 150 000,-
Fellesgjeld: Kr 74 719,-
Omkostn.: Kr 1 350,-
Total ink omk.: Kr 2 226 069,-
Felleskostn.: Kr 5 484,-
Selger: Stian Taraldsen
Katrine Taraldsen
Daniel Taraldsen

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 1967
BRA-i/BRA Total 76/98 kvm
Soverom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 197, bnr. 704
Andelsnr.: 8
Oppdragsnr.: 1708250039

Heggelia - Pen 3-roms leilighet med gjennomgående god standard | Innglasset

Velkommen til Runevegen 20C - en romslig 3-roms leilighet med sentral beliggenhet i Eggelia.

Leiligheten ligger fint til i byggets høy 1. etasje med fin utsikt mot byen og Beitstadfjorden. Fra den sørvendte balkongen vil man kunne nyte gode sol- og utsiktsforhold på dagtid.

Fra leiligheten vil man ha gangavstand til Steinkjer sentrum hvor man finner alt man trenger av butikker, kjøpesenter, apotek, etc. Nærområdet beskrives som stille og rolig, med fine turstier og bilfri veg til barne- og ungdomsskole.

Kvaliteter verdt å merke seg:

- God planløsning og godstandard
- Sørvendt innglasset balkong
- Lav fellesgjeld
- Sentrumsnær
- 2 soverom

Velkommen til en trivelig visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Plantegning	27
Tilstandsrapport	30
Egenerklæring	49
Energiattest	52
Nabolagsprofil	58
Tinglyst festekontrakt	61
Vedtak fra kommunen	65
Ferdigattest innglassing av balkonger	77
Boligopplysninger fra forretningsfører	78
Innkalling til ordinær generalforsamling 22.04.2024	80
Protokoll fra generalforsamling 22.04.2024	95
Vedtekter for borettslaget	99
Husordensregler	102
Budskjema	113

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 76 m²

BRA - e: 11 m²

BRA - b: 11 m²

BRA totalt: 98 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 76 m²

BRA-e: 11 m²

BRA-b: 11 m²

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

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

Det er en tørkebalkong som deles med annen boenhet. Denne er ikke med i arealmålingene.

Tomtetype

Eiet

Tomtebeskrivelse

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

Festeavgift betales via felleskostnader.

Beliggenhet

Leiligheten ligger i høy 1. etasje i boligblokk i 3 etasjer i Eggelia. Gangavstand fra Steinkjer sentrum. Utsikt ut over byen og Beitstadfjorden.

Adkomst

Det vil bli skiltet frem til leiligheten ved visning

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehager

Søndre Egge barnehage (1-5 år) 1.9 km
Steinkjer Montessoribarnehage (1-5 år) 1.9 km
Guldbergaunet barnehage (0-5 år) 3.2 km

Skoler

Egge barneskole (1-7 kl.) 1.5 km
Steinkjer Montessoriskole (1-10 kl.) 1.9 km
Steinkjer skole (1-7 kl.) 2 km
Steinkjer ungdomsskole (8-10 kl.) 3.1 km
Egge ungdomsskole (8-10 kl.) 3.7 km
Steinkjer vgs. 3.1 km
Mære landbruksskole 14.6 km

Bygningssakkyndig

Tommy Berg v/Norconsult

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

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

Informasjon er hentet fra Tilstandsrapport utført av Norconsult v/Tommy Berg, datert 10.02.2025. For nærmere informasjon om hver enkelt bygningsdel henvises til nevnte Tilstandsrapport.

Innhold

1. etasje:

Gang, bad, 2 soverom, vaskerom, stue og kjøkken. Innglasset balkong. Bod i underetasje

Standard

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

Forhold som har fått TG2:

Vinduer og dører

Oppsummering:

Karmer er værslitte.

Det registreres harde tettelister som pga dette tetter dårlig.
Omrammingsbord går stedvis helt ned på beslag, noe som øker risikoen for fuktopptrekk og påfølgende fukt/ råteskader.
Beslag flasser av belegg/ maling.
Anbefalte tiltak:
Overflatebehandlinger må påregnes.
Utbedringer av beslag og omrammingsbord må påregnes.
Pakninger bør byttes.

Avløpsrør

Oppsummering:

Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt. Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.

Deler av avløpsrør er skiftet ifm. oppgradering av våtrom/ kjøkken. Gjenstående deler fra byggeår har nådd en alder som tilsier at risikoen for skader øker. Tilstandsgrad er satt mtp. at deler av anlegget har passert halvparten av forventet levetid.

Anbefalte tiltak:

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.

Avløpsanlegget, bør på grunn av alder på gjenstående deler fra byggeår, kontrolleres jevnlig for tidligst mulig å kunne avdekke eventuelle avvik om det skulle oppstå.

Vannledninger

Oppsummering:

Fordelerskap er plassert på vaskerom.

Det gjenstår enkelte rørføringer fra byggeår, og de delene har passert halvparten av forventet brukstid.

Stoppekran er plassert under kjøkkenvask.

Anbefalte tiltak:

Vannrør bør på grunn av alder på gjenstående deler fra byggeår, kontrolleres jevnlig for tidligst mulig å kunne avdekke eventuelle avvik om det skulle oppstå.

Elektrisk

Oppsummering:

Samsvarserklæringer via qr koder i sikringsskap. Da det er et dødsbo kan det ikke utelukkes at det er utført andre arbeider det ikke er dokumentasjon på, da fullmaktshaver ikke har alt av informasjon om leiligheten.

Boligen har i all hovedsak et eldre anlegg, og forrige el-kontroll var i 2006, det anbefales derfor gjennomført en el-kontroll for å utelukke feil på anlegget.

Anbefalte tiltak:

Med tanke på at det er ukjent om det foreligger dokumentasjon på alt utført arbeid, og at det er et eldre anlegg der siste kontroll ble utført for snart 20 år siden, anbefales det utført en el-kontroll på anlegget.

Varmesentral

Oppsummering:

Forventet levetid på en varmepumpe er ca 12 - 15 år. Med bakgrunn i alder vil det være risiko for feil på anlegget, eller at anlegget ikke fungerer optimalt, og som krever utbedring/ utskifting.

Varmepumpen fungerte som tiltenkt på befaringen.

Anbefalte tiltak:

For lengst mulig levetid er det viktig med jevnlig service og vedlikehold. Med service vil man kunne avdekke eventuelle problemer tidlig og gjøre nødvendige utbedringer før de eskalerer. Dersom service ikke gjøres ofte nok, er dette hovedårsak til havari på pumper da feil gassmengde ikke blir oppdaget før kompressor ryker.

Varmtvannsbereder

Oppsummering:

Berederen er over 20 år har usikker restlevetid.

Anbefalte tiltak:

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

Våtrom: Bad

Oppsummering av overflater:

Det registreres svellinger i overflater på nedre del av våtromsplater i dusjsone. Dette er et tegn på at platene er fuktskadet.

Fuge mellom sokkellist og våtromsplater har stedvis begynt å løsne i dusjsonen.

Anbefalte tiltak overflater:

Skadde våtromsplater bør skiftes og fuge utbedres. Alternativt kan et tett dusjkabinett etableres så overflater ikke utsettes for fritt vann.

Forhold som har fått TG3:

Våtrom: Vaskerom

Oppsummering:

Vaskerommet tilfredsstillende ikke dagens krav til våtrom, og det er tatt hull i vegg ved gulv for rørgjennomføringer.

Anbefalte tiltak:

Rommet må totalrenoveres for å tilfredsstillende dagens krav til våtrom og for å få tett gjennomføringer i vegger.

Utbedringskostnader: 150 000 - 300 000

Informasjon er hentet fra Tilstandsrapport utført av Norconsult v/Tommy Berg, datert 10.02.2025. 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 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. Stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin og kjøleskap er inkludert.

Moderniseringer og påkostninger

2017 - Badet renoverert. Opplyst av fullmaktshaver. Balkongen ble utvidet og innglasset. Basert på ferdigattest på innglassingen.

2019 - Pusset opp kjøkken og monterte ny kjøkkeninnredning. Opplyst av fullmaktshaver i epost.

Parkering

Det er egen parkeringsplass med oppmerking utenfor boligblokken. Eier i brl. opplyser at det er framlagt infrastruktur for el billader, kostand vedr påløper kjøper, avtale tegnet med NTE

Forsikringsselskap

Fremtind Forsikring AS

Polisenummer

3138232

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.

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

Energi

Oppvarming

Elektrisk, varmepumpe og ved.

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

Gul

Borettslaget/Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 2 150 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi primær

Kr 581 852

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 2 327 408

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 5.484,- pr. måned inkluderer drift, vedlikehold, renhold i fellesareal, TV/Internett, bygningsforsikring, energi og strøm fellesareal, festeavgift, kommunale avgifter, renter og avdrag fellesgjeld.

Årsgebyr for feiing og tilsyn 660.- kommer i tillegg.

Kostnadene er fordelt som følger:

Renter på fellesgjeld: kr. 410,-

Fellesutgifter: kr. 4 072,-

Avdrag på fellesgjeld: kr. 453,-

Tilleggsytelser:

TV/Internett: kr. 549,-

Felleskostnader pr. mnd

Kr 5 484

Andel Fellesgjeld

Kr 74 719

Andel fellesgjeld år

2025

Fellesgjeld pr. dato

18.02.2025

Kommentar fellesgjeld

Långiver: Sparebank 1 Midt-Norge

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 18.02.2025: 7.21% pa.

Antall terminer til innfrielse: 144

Saldo per 18.02.2025: kr. 1 244 128,-

Andel av saldo: kr. 0,-

Første termin/første avdrag: 24.02.2020 (siste termin 24.01.2037)

Långiver: Sparebank 1 Midt-Norge

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 18.02.2025: 6.55% pa.

Antall terminer til innfrielse: 120

Saldo per 18.02.2025: kr. 1 891 749,-

Andel av saldo: kr. 74 719,-

Første termin: 24.02.2020 Første avdrag: 24.01.2021 (siste termin 24.01.2035)

Andel fellesformue

Kr 38 384

Andel fellesformue dato

31.12.2024

Borettslaget

Borettslagsnavn

Runeveien 20 Borettslag

Organisasjonsnummer

963775652

Andelsnummer

8

Om borettslaget

Boligblokk i 3 etasjer med boder og felles vaskerom i sokkeetasje.
Totalt 27 leiligheter.

Sikringsordning fellesgjeld

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

Tilbyder av sikringsordningen er Boligbyggelagens Finansieringsforetak AS

Varighet av avtalen / oppsigelsesvilkår:

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

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett i borettslaget.

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 generalforsamling.

Styregodkjenning

Andelseier(e) kan kun eie en andel i borettslaget. Kun fysiske personer kan eie andelen. Kjøper skal godkjennes av borettslagets styre for at ervervet skal bli gyldig. Styregodkjenning 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 godkjenning ikke er saklig begrunnet.

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

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

Det må søkes styret om godkjenning før anskaffelse av kjæledyr.

Forretningsfører

Forretningsfører

Bomidt

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 197, bruksnummer 704 i Steinkjer kommune. Andelsnr. 8 i Runeveien 20
Borettslag med orgnr. 963775652

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

5006/197/704:

23.05.1967 - Dokumentnr: 1705 - Festekontrakt - vilkår

Festetid: 40 år

Årlig avgift NOK 666

Med flere bestemmelser
Best. om overdragelse
Prioritetsbest.
Pant for forfalt festavgift

09.02.1966 - Dokumentnr: 354 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra: Knr:5006 Gnr:197 Bnr:2

01.01.2018 - Dokumentnr: 268764 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1702 Gnr:197 Bnr:704

01.01.2020 - Dokumentnr: 1523123 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:5004 Gnr:197 Bnr:704

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen datert 04.03.1969.

Det er i den ferdigattesten anmerket følgende forhold:

Ventilasjonsrør i yttervegg i tilfluktsrom må forlenges slik at det gir tilkoblingsmuligheter.

I leili.seksj.A. må badegulv rettes.

Vaskerommene må søkes gjort frostfrie.

Det er gitt ferdigattest for gasjeanlegg datert 21.10.1970.

Det foreligger godkjenning tilbygg garasje for avfallsbeholdere datert 13.06.1998.

Det er gitt ferdigattest for innglassing av balkonger datert 02.02.2018.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

04.03.1969.

Vei, vann og avløp

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

Regulerings og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål, nåværende.

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser for Eggevammen søndre del, datert 22.04.11992 kan sees hos megler.

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

2 150 000 (Prisantydning)

74 719 (Andel av fellesgjeld)

2 224 719 (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)

2 226 069 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 233 969 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 236 769 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 1 350

Betalingsbetingelser

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring 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.

Dødsbo

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges for et dødsbo. Arvingene (selgerne) har ikke bebodd eiendommen og har ingen kunnskap vedrørende eiendommen og eiendommens beskaffenhet utover det som her fremgår av salgsoppgaven. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand fra teknisk sakkyndig.

Meglernes vederlag

Det er avtalt fastpris kr. 39.900,- for gjennomføring av salgsoppdraget.

I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

- 1 875 Gebyr for betalingsutsettelse
- 6 500 Kommunale opplysninger
- 16 500 Markedspakke
- 5 900 Oppgjørshonorar
- 2 500 Søk eiendomsregister og elektronisk signering
- 7 500 Tilretteleggingsgebyr
- 1 875 Vederlag overtakelse
- 1 875 Visninger per stk.

545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet
3 000 Utlegg fotograf
4 525 Utlegg opplysninger forretningsfører avg pliktig
260 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter (avg. fritt) pr stk

Totalt kr: 84 425

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

Oppdragsansvarlig

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

Ansvarlig megler

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

Boli Eiendomsmegling AS, Torggata 2
7713 Steinkjer
Tlf: 474 79 990

Salgsoppgavedato

11.03.2025









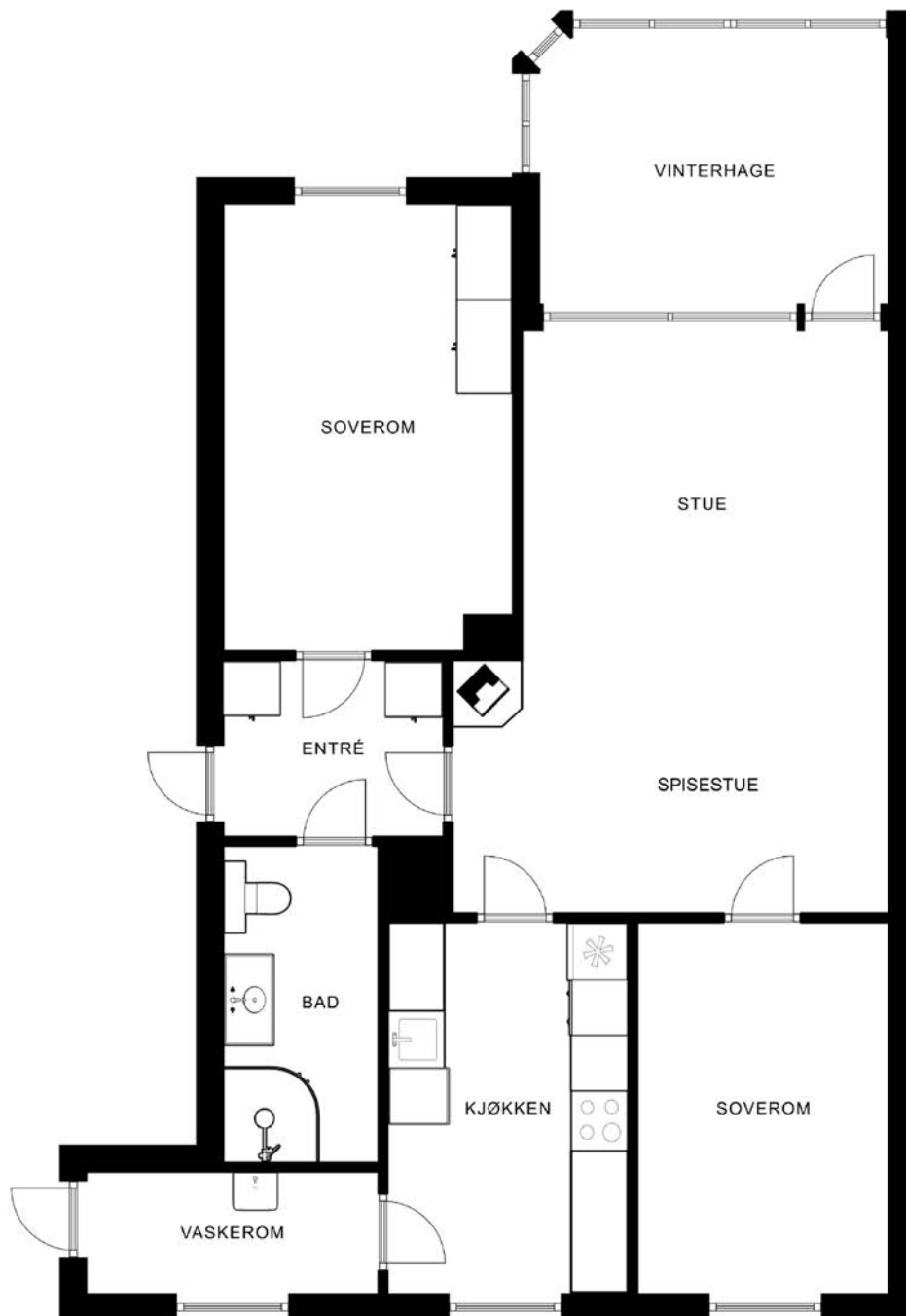








Plantegning



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.

Et trygt valg

Har du funnet drømmeboligen?

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

STEINKJER:



**IDA
VASSMO**
Avdelingsbanksjef
Tlf. 908 34 663
iva@grong-sparebank.no



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



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



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



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



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

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



VERDENS BESTE LOKALBANK – DER DU ER

Vedlegg

Runevegen 20 C 7725 STEINKJER

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 1970

BRA: 98 m²

BRA-i: 76 m²



Samlet vurdering

TG-0

1

TG-1

9

TG-2

7

TG-3

1

TG-IU

0

 Supertakst

GNR: 197 BNR: 704 ANR: 8

Tommy Berg
Norconsult Norge AS

tommy.berg@norconsult.com
41301188

Runevegen 20 C
7725 Steinkjer

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Takstrappen

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/28020>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG3

Våtrom: Vaskerom

Oppsummering

Vaskerommet tilfredsstillende ikke dagens krav til våtrom, og det er tatt hull i vegg ved gulv for rørgjennomføringer.

Anbefalte tiltak

Rommet må totalrenoveres for å tilfredsstillende dagens krav til våtrom og for å få tettet gjennomføringer i vegger.

Utbedringskostnader: 150 000 - 300 000

Bygningsdeler med TG2

Vinduer og dører

Oppsummering

Karmer er værslitte.

Det registreres harde tettelister som pga dette tetter dårlig.

Omrammingsbord går stedvis helt ned på beslag, noe som øker risikoen for fuktopptrekk og påfølgende fukt/råteskader.

Beslag flasser av belegg/maling.

Anbefalte tiltak

Overflatebehandlinger må påregnes.

Utbedringer av beslag og omrammingsbord må påregnes.

Pakninger bør byttes.

Avløpsrør

Oppsummering

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

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

Deler av avløpsrør er skiftet ifm oppgradering av våtrom/kjøkken. Gjenstående deler fra byggeår har nådd en alder som tilsier at risikoen for skader øker. Tilstandsgrad er satt mtp at deler av anlegget har passert halvparten av forventet levetid.

Anbefalte tiltak

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.

Avløpsanlegget, bør på grunn av alder på gjenstående deler fra byggeår, kontrolleres jevnlig for tidligst mulig å kunne avdekke eventuelle avvik om det skulle oppstå.

Vannledninger

Oppsummering

Fordeleskap er plassert på vaskerom.

Det gjenstår enkelte rørføringer fra byggeår, og de delene har passert halvparten av forventet brukstid.

Stoppekran er plassert under kjøkkenvask.

Anbefalte tiltak

Vannrør bør på grunn av alder på gjenstående deler fra byggeår, kontrolleres jevnlig for tidligst mulig å kunne avdekke eventuelle avvik om det skulle oppstå.

Elektrisk

Oppsummering

Samsvarserklæringer via qr koder i sikringskap. Da det er et dødsbo kan det ikke utelukkes at det er utført andre arbeider det ikke er dokumentasjon på, da fullmaktshaver ikke har alt av informasjon om leiligheten.

Boligen har i all hovedsak et eldre anlegg, og forrige el-kontroll var i 2006, det anbefales derfor gjennomført en el-kontroll for å utelukke feil på anlegget.

Anbefalte tiltak

Med tanke på at det er ukjent om det foreligger dokumentasjon på alt utført arbeid, og at det er et eldre anlegg der siste kontroll ble utført for snart 20 år siden, anbefales det utført en el-kontroll på anlegget.

Varmesentral

Oppsummering

Forventet levetid på en varmepumpe er ca 12 - 15 år. Med bakgrunn i alder vil det være risiko for feil på anlegget, eller at anlegget ikke fungerer optimalt, og som krever utbedring/utskifting.

Varmepumpen fungerte som tiltenkt på befaringen.

Anbefalte tiltak

For lengst mulig levetid er det viktig med jevnlig service og vedlikehold. Med service vil man kunne avdekke eventuelle problemer tidlig og gjøre nødvendige utbedringer før de eskalerer. Dersom service ikke gjøres ofte nok, er dette hovedårsak til havari på pumper da feil gassmengde ikke blir oppdaget før kompressor ryker.

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Berederen er over 20 år har usikker restlevetid.

Anbefalte tiltak

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

Våtrom: Bad

Oppsummering av overflater

Det registreres svelling i overflater på nedre del av våtromsplater i dusjsone. Dette er et tegn på at platene er fuktskadet.

Fuge mellom sokkellist og våtromsplater har stedvis begynt å løsne i dusjsonen.

Anbefalte tiltak overflater

Skadde våtromsplater bør skiftes og fuge utbedres. Alternativt kan et tett dusjkabinett etableres så overflater ikke utsettes for fritt vann.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
10.2.2025

Rapportdato
11.3.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Oddbjørg Valøen**

Tilstede ved inspeksjon: **Nei**

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

Det er et dødsbo, så egenerklæringen inneholder ikke informasjon om boligen.

Informasjon om bygnings sakkyndig

Navn: **Tommy Berg**

Telefon: **41301188**

Firma: **Norconsult Norge AS**

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

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

Norconsult 

Om bygnings sakkyndig:

Takstfullmektig

Egne premisser:

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

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

Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter.

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

Det er et dødsbo, så eierinformasjonen er begrenset.

Informasjon om boligen

Adresse: **Runevegen 20 C, 7725 Steinkjer**

Kommunenr: **5006**

Gårdsnr: **197**

Bruksnr: **704**

Festener:

Seksjonsnr:

Andelsnr: **8**

Leilighetsnr:

Byggeår: **1970 - Hentet fra tidligere tilstandsrapport på samme bygg.**

Boligtype: **Leilighet**

Generell beskrivelse av boligen:

Boligblokk i 3 etasjer med boder og felles vaskerom i sokkeletasje, beliggende i Eggelia i gangavstand fra Steinkjer sentrum. Boligblokken har ikke heis, port telefon ved hovedinngang.

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

Det registreres stedvis bruksmerker i leiligheten og noe løsnet tapet bak panelovner på stue.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2017	Badet renoveret. Opplyst av fullmaktshaver. Balkongen ble utvidet og innglasset. Basert på ferdigattest på innglassingen.	Nei
2019	Pusset opp kjøkken og monterte ny kjøkkeninnredning. Opplyst av fullmaktshaver i epost.	Nei

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

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

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	98	76	11	11	0
Totalt m²	98	76	11	11	0

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	87	76	11	Gang, bad, 2 soverom, vaskerom, stue og kjøkken.	Innglasset balkong.
Totalt m²	87	76	11		

Kommentar til arealberegning

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

Det er en tørkebalkong som deles med annen boenhet. Denne er ikke med i arealmålingene.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong
Benevnelsen "Balkong" benyttes også for veranda og altan.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Balkongen ble innglasset i 2017.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Nei
Er balkong / terrassen teknet?	Ja
Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg og dør?	Ikke kontrollerbart
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	
TG-1	
Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk.	
Det er ukjent tettesjikt og mulighet for kontroll tettesjikt og oppkant er ikke mulig å kontrollere pga terrassebord.	
Et terrassebord er løsnet litt og bør festes.	
Overflatebehandling anbefales.	
En kontroll av tettesjikt bør utføres når det er mulig.	

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse
Innvendige fyllingsdører.
Vinduer med 2-lags glass.
Terrassedør med glass.
Finer ytterdør.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vinduer er datostemplet 1986.	
Innvendige dører er skiftet, men det er ukjent når.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Ja
Oppsummering av vinduer og dører	TG-2
Karmen er værslitte.	
Det registreres harde tettelister som pga dette tetter dårlig.	
Omrammingsbord går stedvis helt ned på beslag, noe som øker risikoen for fuktopptrekk og påfølgende fukt/råteskader.	
Beslag flasser av belegg/maling.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Overflatebehandlinger må påregnes.	
Utbedringer av beslag og omrammingsbord må påregnes.	
Pakninger bør byttes.	

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Betongdekke
Etasjeskille i betong.	
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-1
Det registreres små målbare skjevheter på opptil 10 mm, men tiltak anses ikke som nødvendig.	

6.4 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Type pipe	Element
Med tanke på byggeår så er det sannsynlig at det er en elementpipe, men det er ikke fastslått med sikkerhet.	

Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
Dersom elementpipe - er flere enn 2 sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbar materiale?	Nei
Oppsummering av ildsted/skorstein innvendig i boligen	TG-1
Det er kun deler av pipen inne i leiligheten som er kontrollert. Forutsatt at det er elementpipe så er det ikke avvik.	

6.5 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av overflater og innredning	TG-1
Ny kjøkkeninnredning fra 2019. Opplyst av eier.	

Avtrekk

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

6.6 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Toalettrom er slått sammen med bad. Dette medfører ingen bruksendring, og er derfor ikke søknadspiktig.	
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei

Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.7 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast, Støpejern
Synlige avløpsrør er av plast og støpejern.	
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Deler av avløpsrør er skiftet ifm oppgradering av bad i 2017 og kjøkken i 2019.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av avløpsrør

TG-2

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

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

Deler av avløpsrør er skiftet ifm oppgradering av våtrom/kjøkken. Gjenstående deler fra byggeår har nådd en alder som tilsier at risikoen for skader øker. Tilstandsgrad er satt mtp at deler av anlegget har passert halvparten av forventet levetid.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.

Avløpsanlegget, bør på grunn av alder på gjenstående deler fra byggeår, kontrolleres jevnlig for tidligst mulig å kunne avdekke eventuelle avvik om det skulle oppstå.

6.8 Vannledninger

Type anlegg	Rør i rør system, Kobber
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Store deler av anlegget er skiftet ifm oppgradering av bad i 2017 og kjøkken i 2019.	
Er det etablert fordelskap?	Ja

Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
Oppsummering av vannledninger	TG-2
<p>Fordelerskap er plassert på vaskerom.</p> <p>Det gjenstår enkelte rørføringer fra byggeår, og de delene har passert halvparten av forventet brukstid.</p> <p>Stoppekran er plassert under kjøkkenvask.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
<p>Vannrør bør på grunn av alder på gjenstående deler fra byggeår, kontrolleres jevnlig for tidligst mulig å kunne avdekke eventuelle avvik om det skulle oppstå.</p>	

6.9 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det er gjennomført en del arbeider etter byggeår, bl.a. ifm renovering av bad og kjøkken.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Nei
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler tilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei

Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut? Nei

Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget? Nei

Oppsummering av elektrisk

TG-2

Samsvarserklæringer via qr koder i sikringskap. Da det er et dødsbo kan det ikke utelukkes at det er utført andre arbeider det ikke er dokumentasjon på, da fullmaktshaver ikke har alt av informasjon om leiligheten.

Boligen har i all hovedsak et eldre anlegg, og forrige el-kontroll var i 2006, det anbefales derfor gjennomført en el-kontroll for å utelukke feil på anlegget.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Med tanke på at det er ukjent om det foreligger dokumentasjon på alt utført arbeid, og at det er et eldre anlegg der siste kontroll ble utført for snart 20 år siden, anbefales det utført en el-kontroll på anlegget.

6.10 Varmesentral

Type anlegg Varmepumpe

Det er etablert en luft til luft varmpumpe.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår? Ja

Varmepumpen har produksjonsdato 2011 på innredet og 2012 på ytterdel.

Når var siste service på anlegget?

Det er ikke forevist dokumentasjon på service.

Finnes det oljetank på eiendommen? Nei

Oppsummering av varmesentral

TG-2

Forventet levetid på en varmpumpe er ca 12 - 15 år. Med bakgrunn i alder vil det være risiko for feil på anlegget, eller at anlegget ikke fungerer optimalt, og som krever utbedring/utskifting.

Varmepumpen fungerte som tiltenkt på befaringen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

For lengst mulig levetid er det viktig med jevnlig service og vedlikehold. Med service vil man kunne avdekke eventuelle problemer tidlig og gjøre nødvendige utbedringer før de eskalerer. Dersom service ikke gjøres ofte nok, er dette hovedårsak til havari på pumper da feil gassmengde ikke blir oppdaget før kompressor ryker.

6.11 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Vaskerom	
Fundament	
Vegghengt	
Årstall	
2002	
Størrelse	
115 liter.	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Ja
Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-2
Berederen er over 20 år har usikker restlevetid.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder/(over 20 år) er påregnelig.	

6.12 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Naturlig ventilering med spalteventiler i vindu.	
Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Boligen har bare naturlig ventilering via klaffventiler på yttervegg og/eller spalteventiler på vindu. Dette var godkjent på oppføringstidspunktet. Det presiseres at ventiler må være åpne for at ventileringen skal fungere som tiltenkt. En tetting/igjenkledning/stenging av ventiler vil føre til dårlig inneklima og på sikt kunne føre til skader på boligen.	

6.13 Våtrom: Bad

Overflate

Beskrivelse av overflate
Belegg på gulv og våtromsplater på vegger.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Badet ble renovert i 2017. Opplyst av fullmaktshaver.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Ja
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei
Oppsummering av overflater	TG-2
Det registreres svellinger i overflater på nedre del av våtromsplater i dusjsone. Dette er et tegn på at platene er fuktskadet.	
Fuge mellom sokkellist og våtromsplater har stedvis begynt å løsne i dusjsonen.	
Anbefalte tiltak overflater	
Skadde våtromsplater bør skiftes og fuge utbedres. Alternativt kan et tett dusjkabinett etableres så overflater ikke utsettes for fritt vann.	

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-1

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Det er etablert servantskap, klosett med innebygd systerne og innfellbare dusjvegger.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei

Er det innebygd sisterner til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterner?	Annen godkjent løsning
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei
Oppsummering av fukt	TG-0
Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende vaskerom. Fullmaktshaver som selv sa at hulltaking kunne tas fra det rommet da det allerede er hull i veggen der for rørføringer.	
Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
------------------------	-----

6.14 Våtrom: Vaskerom

Det er behov for totalreovering av våtrommet!	
Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei
Oppsummering av våtrom	TG-3
Vaskerommet tilfredsstill ikke dagens krav til våtrom, og det er tatt hull i vegg ved gulv for rørgjennomføringer.	
Anbefalte tiltak	
Rommet må totalreoveres for å tilfredsstill dagens krav til våtrom og for å få tettete gjennomføringer i vegger.	
Utbedringskostnader	150 000 - 300 000

6.15 Rom under terreng

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.16 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.17 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.18 Trapp

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.19 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Steinkjer	
Oppdragsnr.	
1708250039	
Selger 1 navn	
Stian Taraldsen	
Gateadresse	
Runevegen 20C	
Poststed	Postnr
STEINKJER	7725
Er det dødsbo? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	Oddbjørg Valøen
Er det salg ved fullmakt? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	Oddbjørg Valøen
Har du kjennskap til eiendommen? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	

Document reference: 1708250039

Tilleggs kommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

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 forsikringsselskapets 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 forsikringsselskapet i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

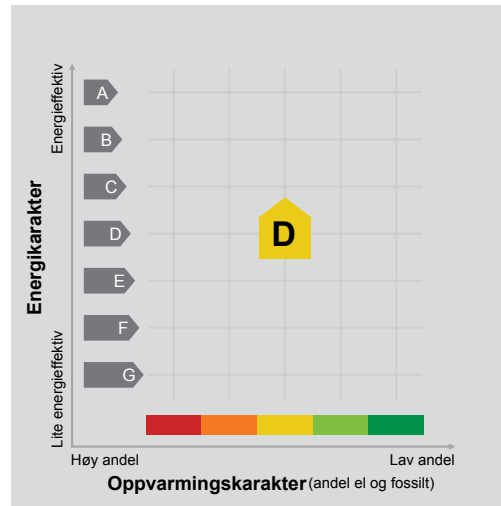
- Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse.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

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Stian Taraldsen	deffc4379372f5627c27c26d f70367d4e52306af	03.03.2025 14:38:09 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1708250039

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

Adresse	Runevegen 20C
Postnummer	7725
Sted	STEINKJER
Kommunenavn	Steinkjer
Gårdsnummer	197
Bruksnummer	704
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	184954354
Bruksenhetsnummer	H0103
Merkenummer	Energiattest-2025-89929
Dato	10.03.2025



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.

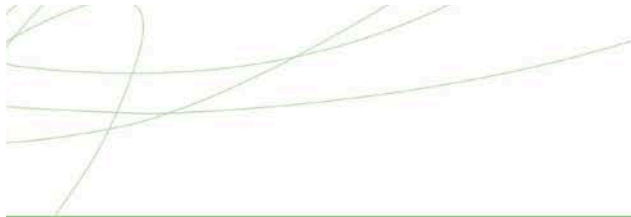
Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper,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

- **Luft kort og effektivt**
- **Termostat- og nedbørsstyring av snøsmeltelegg**

- **Montere urbryter på motorvarmer**
- **Etterisolering av yttervegg**

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

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





Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1970
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	76
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

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/>.





Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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





Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 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: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

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: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 7: Tiltak utendørs

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

Tiltak 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 9: 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 10: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 11: 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 utendørs

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 urbryter på motorvarmer

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

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 15: Montere automatikk på utebelysning

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 16: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 17: Montering tetningslister

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 18: 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 19: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 20: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 21: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 22: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsetts, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner / peisinnsetts (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin. Nye vedovner, peisinnsetts og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn. De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat, slik at man kan stille inn ønsket temperatur. Kaminen kan starte og slukke av seg selv, og mange kaminer kan også programmeres inn ukeprogram, med f.eks. nattsenkning.

Nabolagsprofil

Runevegen 20C - Nabolaget Bogen/Eggelia - vurdert av 25 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

🚗 Steinbrua	11 min 🚶
Linje 630, 732	0.7 km
🚗 Steinkjer stasjon	27 min 🚶
Linje F7, R70	2 km
✈️ Namsos lufthavn	1 t 8 min 🚗
✈️ Trondheim Værnes	1 t 23 min 🚗

Skoler

Egge barneskole (1-7 kl.)	16 min 🚶
314 elever, 21 klasser	1.2 km
Steinkjer Montessoriskole (1-10 kl.)	25 min 🚶
113 elever, 9 klasser	1.9 km
Steinkjer skole (1-7 kl.)	28 min 🚶
342 elever, 21 klasser	2 km
Egge ungdomsskole (8-10 kl.)	26 min 🚶
293 elever, 17 klasser	1.9 km
Steinkjer ungdomsskole (8-10 kl.)	8 min 🚗
499 elever, 37 klasser	3.1 km
Steinkjer vgs	8 min 🚗
750 elever, 44 klasser	3.1 km
Mære landbruksskole	16 min 🚗
165 elever	14.6 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 87/100



Kvalitet på skolene

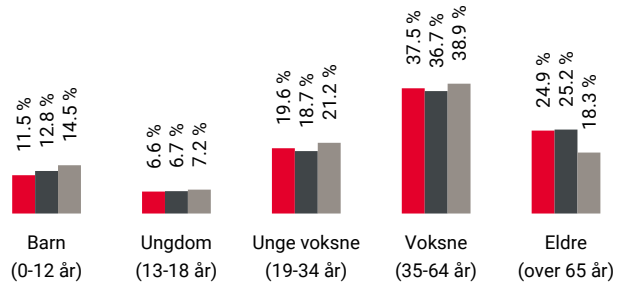
Veldig bra 83/100



Naboskapet

Høflige 65/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
🔴 Bogen/Eggelia	1 003	525
🟤 Steinkjer	13 365	6 815
🟡 Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Egge barnehage (1-5 år)	24 min 🚶
63 barn	1.8 km
Søndre Egge barnehage (1-5 år)	26 min 🚶
61 barn	1.8 km
Vikingen barnehage (1-5 år)	26 min 🚶
29 barn	1.9 km

Dagligvare

Coop Extra Nordsileiret	7 min 🚶
Post i butikk	0.5 km
Kiwi Nordsia	8 min 🚶



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. Egen bil



2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 92/100



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 86/100



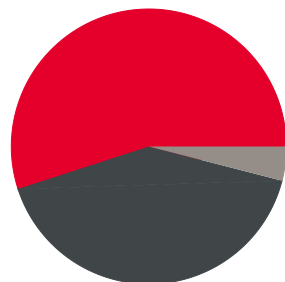
Støynivået

Lite støynivå 86/100

Sport

	Egge vgs, barne- og ungdomsskole	15 min	
	Aktivitetshall, ballspill, fotball	1.1 km	
	Bogen ballbinge	19 min	
	Ballspill	1.4 km	
	Care Treningssenter Steinkjer	28 min	
	3T-Steinkjer	7 min	

Boligmasse

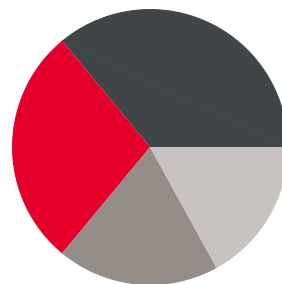


- 55% enebolig
- 41% blokk
- 4% annet

Varer/Tjenester

	Dampsaga Senter	16 min	
	Vitusapotek Nordstjernen - Steinkjer	21 min	

Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 28% i barnehagealder
- 36% 6-12 år
- 19% 13-15 år
- 17% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

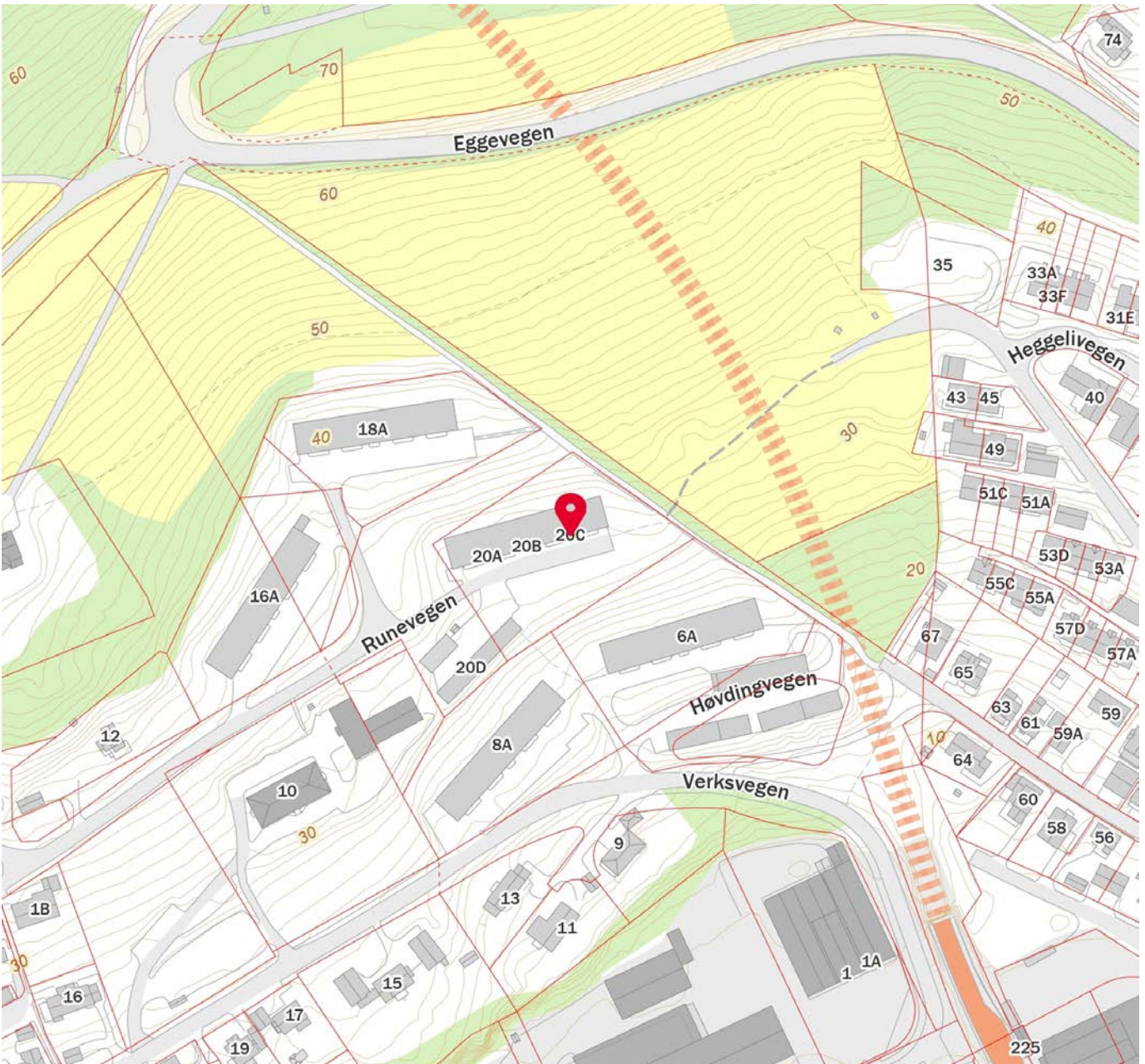
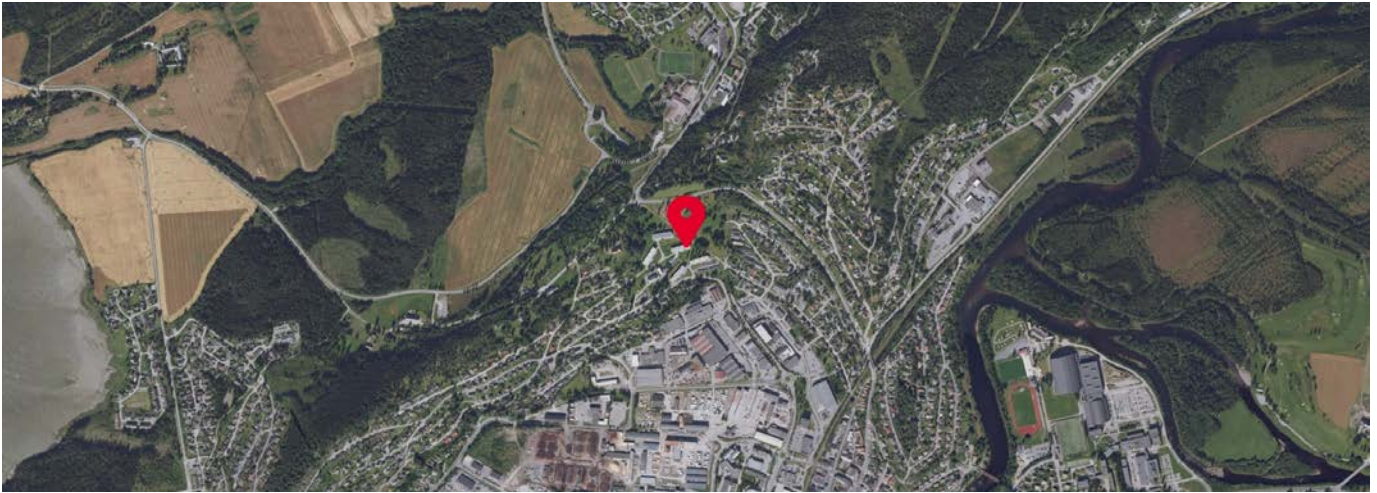



0% 50%

- Bogen/Eggelia
- Steinkjer
- Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	28%	33%
Ikke gift	55%	54%
Separert	13%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%



 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

Tinglysing skjema nr. 1701

Formularen er godkjent av
Den Norske Stats Husbank
som bankens skjema nr. 25.

Dagboknr. *1701* dt. *23.10.67*
Indevy Sørenskriverembete

2

FESTEKONTRAKT¹⁾

§ 1.

Partene og tomta.

Undertegnede Steinkjer kommune

født _____ som eier av eiendommen _____

Blokk III, Eggelia, ferde om. 1930.
Eiendommens navn (evt. velnavn og nr.) gnr., bnr., skyldmark eller gatenavn og nr.

i Steinkjer kommune, Nord-Trøndelag fylke

fester herved bort til Borettslaget - Høvdingvegen nr. 4

født _____ en hustomt stor 4158,9 m² av eiendommen.

§ 2.

Nærmere bestemmelse og beskrivelse av tomta.

Tomtas form og størrelse forøvrig framgår av vedheftede
skisse.

§ 3.

Festeavgiften.

I festeavgift betaler festeren årlig kr. 665,28, kroner sekshundreseksstifem-
28/00-

x) beregnet etter 4 % om året av tomteverdi kr. _____

Festeavgiften betales halvårlig forskuddsvis hvert års 1. februar

og 1. september

1) Fstekontrakten må stemples (forsynes med stempelmerker) innen 30 dager etter utstedelsen.

Når festekontrakten sendes til tinglysing må:

- a. avskrift av kontrakten med alle påtegninger og underskrifter m. v. medsendes,
- b. tinglysingsdommeren anmodes om å påføre kontrakten anmerkning om heftelser (pengeheftelser, grunnbyrder o. l.),
- c. et tilstrekkelig beløp til tinglysingsgebyr, attestgebyr og returporto medsendes.

Nr. 39 a.

På lager: Sam & Stenersen i Oslo

4-63.

§ 4.

Sikkerheten for festeavgiften.

Til sikkerhet for festeavgiften forbeholder grunneieren seg panterrett i de bygninger som oppføres på tomta.

Hvis bygningen(e) er pantsatt til Den Norske Stats Husbank, skal grunneieren til en hver tid dog bare ha prioritet for forfallene avgift for inntil ett år (foruten retten til fremtidig avgift).

Hvis festeavgiften ikke betales i rett tid, er grunneieren berettiget til uten søksmål å inndrive den forfallene avgift og å sette bygningen(e) til tvangsauksjon.

§ 5.

Festetiden.

Festetiden skal være 40 år.

Etter festetidens utløp skal festeren ha rett til å innløse tomte etter dens verdi på løsningsstiden med fradrag for verdiøkning som følge av påkostninger og forbedringer bekostet av festeren og dennes forgjengere, dersom ikke grunneieren vil forlenge festekontrakten på rimelige vilkår eller etter lovlig skjønn overta bygningen(e) på tomte og godtgjøre verdiøkningen av tomte som følge av påkostninger og forbedringer bekostet av festeren og dennes forgjengere.

§ 6.

Overdragelse eller pantsettelse av festeretten.

Festeren er berettiget til å overdra eller pantsette festeretten i henhold til denne kontrakt, når dette skjer i samband med overdragelse eller pantsettelse av bygningen(e) på tomte.

I tilfelle av tvangssalg av bygningen(e) er kjøperen berettiget til å overta festeretten.

§ 7.

Særlige vilkår så lenge det hviler lån på bygningen(e) på tomte av Den Norske Stats Husbank.

Så lenge det hviler lån på bygningen(e) på tomte av Den Norske Stats Husbank skal:

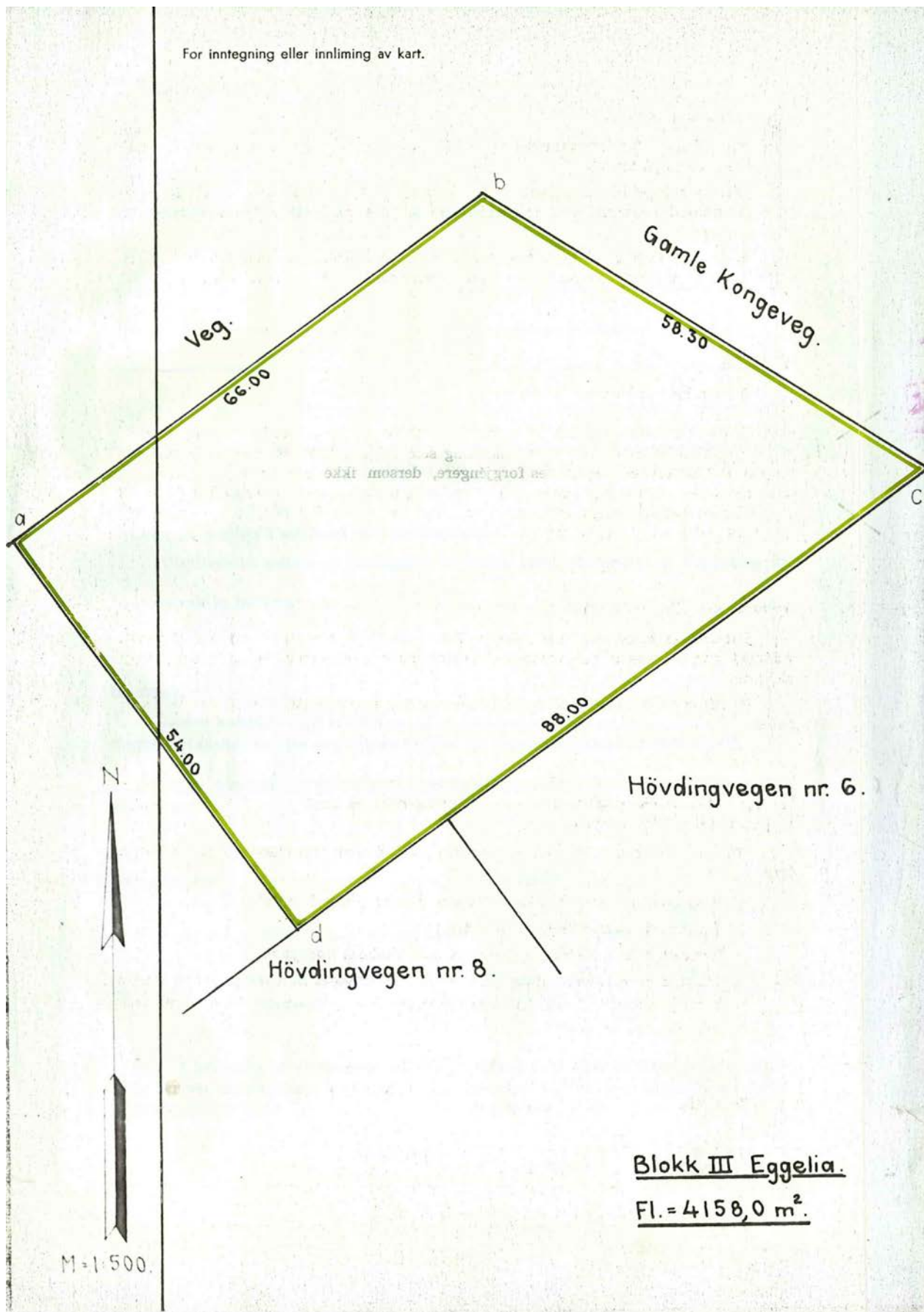
- a. Festekontrakten ikke utløpe selv om kortere festetid er avtalt.
- b. Tomte ikke kunne forlanges ryddet.
- c. Festeavgiften ikke kunne forhøyes uten bankens samtykke.
- d. Husbanken eller kommunen i tilfelle av festeledighet være berettiget til å sette inn ny fester på de opprinnelige vilkår for den gjenværende del av festetiden eller evt. lånets løpetid.

§ 8.

Spesielle vilkår.

~~I innbyggingspenger betaler festeren forskuddsvis en gang for alle et års feste kr. 665,28.~~

~~Steinkjer kommune forbeholder seg refusjon i henhold til bygningslovens §§ 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53.-~~



"Festeavgiften blir ved utløpet av hver 10-årsperiode av leietiden å regulere opp eller ned overensstemmende med endringene i det alminnelige rente- og prisnivå og med godkjenning av vedkommende offentlige myndighet på den tid reguleringen skjer.

Dersom ingen offentlig myndighet på den tid har kompetanse til å avgjøre slike saker, skal avgjørelse - om enighet om reguleringen ikke oppnås - treffes ved voldgift."

§ 9.

Dekning av utgifter i samband med bortfestingen.

Utgiftene til måling og kartlegging av tomta samt stempeling og tinglysing av festekontrakten bæres av festeren

§ 10.

Ikrafttreden.

Denne kontrakt trer i kraft 1. juli 1965.
Første forfallsdag betales avgift bare for den tid som kontrakten har vært i kraft.

Denne kontrakt er utferdiget i to eksemplarer, som grunneieren og festeren hver har ett av.

Som grunneier:

Som fester:

Steinkjer den 6. januar 1966.

Steinkjer den 1/5 - 67

Karl Dahl.

Odel Næm Mair Alnå.

(grunneier)

(fester)

Herved bekreftes at grunneieren har underskrevet kontrakten i vårt nærvær og at han er over 21 år.

Herved bekreftes at festeren har underskrevet kontrakten i vårt nærvær og at han er over 21 år.

1. _____

1. *Jaan A. Lyse*

2. _____

2. *Tarvid Eliassen*





STEINKJER KOMMUNE
Avdeling for brannvern og byggesak

Runevegen 20 B/L
Runevegen 20C

7725 STEINKJER

Vår ref:
02/02408-2/OVE

Arkiv
197/704

Deres ref:

Dato:
04.06.02

Tillatelse til oppføring av nye balkonger

Gnr.:	Bnr.:	Fnr.:	Snr.:	Adresse:
197	704			Runevegen 20, 7725 STEINKJER
Tiltakshaver:				
Runevegen 20 B/L				
Ansvarlig søker:				
Larsen og Paulsen AS				
Tiltakets art:		Bruksareal i m ²		Byggets art:
Nye balkonger				Boligblokk 4 etasjer

Det vises til søknad om tillatelse til tiltak, mottatt her 21.05.02.

Bygningsmyndigheten har fattet følgende

Vedtak:

Det gis tillatelse til utvidelse av eksisterende balkonger og nye balkonger for hybelleiligheter på eiendommen Runevegen 20, gnr. 197, bnr. 704. Tillatelsen gis på følgende vilkår:

Vedtaket er hjemlet i plan- og bygningslovens § 93.

OB/-

Olaf Sande A/S,
Steinkjer.

Ang. ferdigattest boligblokk Høydingvegen nr.4 a.

./.. Vedlagt oversendes ferdigattest for boligblokk på overnevnte eiendom.- Følgende anmerkes:
Ventilasjonsrør i yttervegg i tilfluktsrom må forlenges slik at det gir tilkoblingsmuligheter.
I leil.seksj. A.- Ulvin, må badegolv rettes.
Vaskerommene må søkes gjort frostfrie.

Steinkjer, den 4.mars 1969.

Bjarne Skegseth
bygn.innspekter

Ottar Bardal
bygn.kontrollør.

Gjenpart til berettslaget v/ Odd Noem, Steinkjer.

Steinkjer den 26. januar 1968.

503.

AA/kd.

Boligselskapet Høvdingvegen 4 A,
v/herr Odd Noem,
Høvdingvegen 4 A,
S t e i n k j e r.

Blokkområdet, Eggelia. Situasjonsplan med offentlige ledningers
beliggenhet i plan og høyde.


Idet en viser til tidligere kontakt, oversendes som avtalt vedlagte
situasjonsplan.

Ved hver kum er som vist påført eksisterende høyder, (iflg. Steinkjer
F.M.), på topp kloakk og topp kumlokk.

Det understrekes at Steinkjer ing.vesen forlanger min. frostfri
dybde, (overdekning) til topp kloakk og topp vannledning på henholdsvis
2,00 m og 2,20 m. Rent unntaksvis under spesielle forhold kan, etter
nærmere kontakt med byingeniøren, en frostfri dybde til topp kloakk
på 1,80 m godkjennes.

Når det gjelder tomteregulering, garasjeplasering og adkomst vises forsvr
til bygningssjefens brev til Dem av 14/12 1967 (vedlagt), samt meter
på byingeniørens kontor.

En gjør spesielt merksam på at området synes å være rasfarlig så det må
gripes minst mulig inn i eksisterende terrengforhold.


Asbjørn Auran.
byingeniør.

Vedlagt: 2 situasjonsplaner.

Gjenpart: vedlagt situasjonsplan sendt: Bygningssjefen, her.

Anmerkninger for spesielle leiligheter:

Almås, seksjon C	}	Badegolv har ujevnt fall mot sluk.
Bjørnes, " C		
Ulvin, " A		

Antsøn, seksjon B . Leieboeren var bortreist og leiligheten kunne ikke besiktiges.

Steinkjer kommune, seksjon B. Ventilbeslag stue mangler.

Nødt, seksjon A. Luftespalte i underkant bad og klosett mangler.

Ferdigattest vil bli utstedt når de vesentligste mangler er rettet.

Steinkjer, den 15. juni 1967.

Bjarne Skogseth
bygn. inspektør

Ottar Bardal
bygn.kontr.

Gjenpart til borettslaget v/Odd Noem, Steinkjer

1910/67
B/Tr.

Olaf Sande A/S,
S t e i n k j e r.

Ang. ferdigbesiktigelse boligblokk III, Eggelia.

Besiktigelse foretatt 9.6. d.å. sammen med firmaets representant Bostadlekken og borettslagets representant Noem.

Generelle anmerkninger:

1. Hulkil mot trevegger på bad og vaskerom godkjennes ikke. Hulkilen er for lav og er utpusset mot forkant plate, slik at platekanten går i oppløsning. Hulkilens avslutning mot dørterskler er også uheldig og må rettes. I enkelte tilfeller er listverk ved dører ført helt ned i golvpussen.
2. Beslag terskler altandører mangler over alt.
3. Taksluk må skaffes større avløp.
4. Avslutning ytterkledning mot gesims må overgås.
5. Alt utvendig listverk samt utv. dører og vinduer er umalt.
6. Uferdig ved innganger.
7. Det er lagret olje i tilfluktsrom kjeller.
8. Tilfluktsrom må ventileres i samsvar med gjeldende forskrifter.



STEINKJER KOMMUNE
Utviklingsetaten
Brannvern, byggesak og oppmåling

Runevegen 20 Borettslag v/ Tor-Odd Elnan
Runevegen 20

7700 STEINKJER

Vår ref:
98/03193-2/OVE

Arkiv
197/704

Deres ref:

Dato:
13.06.98

Borettslaget Runevegen 20 - Godkjent tilbygg garasje for avfallsbeholdere

Det vises til melding vedrørende tilbygg til garasje mottatt av bygnings- og oppmålingsavdelingen den 14.05.98.

Bygnings- og oppmålingsavdelingen har ingen merknad til det arbeid som er meldt.

Arbeidet skal gjennomføres i tråd med plan- og bygningslovens og byggeforskriftenes bestemmelser.

For behandling av meldingen skal det betales et gebyr for saksbehandling, jf. gjeldende betalingsregulativ og vedlagte fakturagrunnlag. Beløpet bes innbetalt til Økonomiavdelingen i Steinkjer kommune med vedlagte fakturagrunnlag.

Saken refereres i førstkommende møte i Hovedutvalg for teknisk sektor.

Med hilsen

Geir Gilde
Geir Gilde
byggnings- og oppmålingssjef

Odd Vengstad
Odd Vengstad
avd.ingeniør

rett for byggearbeid" er innlevert hertil i undertegnet stand .-

Steinkjer, den 22. mai 1968.

Bjarne Skogseth
bygn. inspekter

Aasta Trøbakk
fullm.

1650/68

Tr.

Høvdingvegen nr 4 Borettslag,
Høvdingvegen nr. 4,
S t e i n k j e r.

Garasje - 10 stk. i rekke.-

Deres byggemeldelse av 9.4.68 (mottatt 10.5.) vedr. ovennevnte ble behandlet i Steinkjer Bygningsråds møte 21. mai 1968 (sak 187/68), hvor slikt vedtak ble fattet:

"Byggemeldingen godkjennes.

En gjør merksam på at E.verket har kabel tvers gjennom garasjerekken. E.verkets godkjenning må innhentes før byggestart.

Da fundamenteringen er armerte betongbjelker under svill og forøvrig grusgulv, skulle dette ikke by på vesentlige problemer.

Hvis anlegget skulle utvides med en parallell garasje i 8 m. avstand, forutsetter dette forstøtningsmur ned mot Høvdingvegen nr. 8.

En gjør merksam på at området er rasfarlig, og at en må gripe minst mulig inn i eksisterende terrengforhold."

De bes gi beskjed hertil når byggearbeidet skal igangsettes, for utstikking og kontroll.

./.
Vedlagt oversendes byggetillatelseskort, samt skjema "Ansvarsrett for byggearbeid".

Utsikking vil ikke bli foretatt før skjema "Ansvars-

1697/65.

Tr.

Olaf Sande,

Steinkjer.

Boligblokk II, Eggelia.

Deres byggeanmeldelse av 27.4.1965 vedr. ovennevnte boligblokk ble behandlet i Steinkjer Bygningsråds møte 13. juli 1965 (sak 312/65) og dette vedtak ble fattet:

"Byggeanmeldelsen godkjennes.

Blokken plasseres etter bygningssjefens anvisning, og sanitæranlegget anmeldes særskilt til byingeniøren".

De bes gi beskjed hertil når byggearbeidet skal igangsettes, for utstikking av tomta og for kontroll.

./.. Vedlagt følger byggetillatelseskort, samt skjema "ansvarsrett for byggearbeid" .- Sistnevnte skjema bes sendt i retur hertil i undertegnet stand .-

Steinkjer, den 20. juli 1965.

I bygningssjefens fravær

STEINKJER KOMMUNE

BYGNINGSJEFEN
EIENDOMSFORVALTNINGEN
BUSTADNEMNDA
HUSNEMNDA



J.NR.

Tr.

U t s k r i f t

av forhandlingsprotokollen for Steinkjer Bygningsråd.

År 1965 den 13. juli holdt Steinkjer Bygningsråd møte.
Tilstede var samtlige medlemmer, unntagen S.Magelsen, S.Høvde og
T.Austheim.- For A. Holm møtte E.Aadland .-

Hvor da:

Sak 312/65. Boligblokk II, Eggelia - Olaf Sande.

Ref. byggeanmeldelse av 27.4.1965 fra Olaf Sande.

Den anmeldte blokk forutsettes plassert bak blokk I
og i overensstemmelse med såvel tidligere som nytt regu-
leringsforslag.

Enstemmig vedtak:

Byggeanmeldelsen godkjennes.

Blokken plasseres etter bygningssjefens anvisning, og
sanitæranlegget anmeldes særskilt til byingeniøren.-

Egil Aadland (s.) Aasm. Flyum (s.) Jarle Hatling (s.)
Ellen Melhus (s.) Arne Eggen (s.)

Riktig utskrift bekreftes:

Aasta Torkaleh

5020/70.

B/Tr.

Borettslaget Høvdingvegen nr. 4,

Steinkjer.

Ang. ferdigattest garasjeanlegg - Høvdingvegen nr. 4.

./.

Vedlagt oversendes ferdigattest for anlegget.
Utførelsen er i samsvar med godkjent plan.-

Steinkjer, den 21. oktober 1970.

Bjarne Skogseth
bygn. inspektør

Ottar Bardal
bygn.kontr.

Saksopplysninger:

Søknader om ansvarsrett:

Larsen og Paulsen AS – SØK.040.2, PRO.131.2, KPR.131.2 – Konstruksjonsteknisk prosjektering

Ingeniør Asbjørn Wøhni AS – UTF.291.2, 292.2, 930.2, KUT.291.2, 292.2, 930.2 - Montering

Kontrollplaner:

Kontrollplan for prosjektering og utførelse bekreftet av ansvarlig søker at tiltaket er i henhold til de prosjekterte løsninger og for øvrig krav gitt i og i medhold av plan- og bygningsloven.

Kontrollerklæring fra ansvarlig kontrollerende for prosjekteringen

Saksvurdering:

Det gis ansvarsrett i henhold til godkjent ansvarsrett

Øvrige opplysninger:

Arbeidet skal gjennomføres i tråd med reglene i plan- og bygningsloven og teknisk forskrift.

Tillatelsen taper sin gyldighet hvis arbeidet ikke er satt i gang innen 3 år.

Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengre tid enn 2 år, jfr.pbl.§96.

For behandling av søknaden skal det betales gebyr for saksbehandling jfr. gjeldende betalingsregulativ og vedlagte fakturagrunnlag. Beløpet bes innbetalt til Økonomiavdelingen i Steinkjer kommune med vedlagte giroblankett.

Tiltaket kan ikke tas i bruk før kommunen har gitt ferdigattest/midlertidig brukstillatelse.

Når tiltaket er ferdig skal den kontrollansvarlige foreta sluttkontroll. Ansvarlig samordner evt ansvarlig kontrollerende (dersom tiltaket ikke har ansvarlig samordner) skal ved kontrollerklæring bekrefte overfor kommunen at tiltaket er utført i samsvar med tillatelsen og gjeldende bestemmelser. Kontrollerklæringen er grunnlaget for kommunens ferdigattest.

Vedtaket kan påklages, jfr. Forvaltningslovens § 28.

Saken refereres i førstkommende møte i Hovedutvalg for teknisk sektor.

Med hilsen



Geir Gilde
avdelingsleder



Odd Vengstad
avd.ingeniør

Vedlegg: Fakturagrunnlag/giroblankett

Kopi med godkjente søknadsdokumenter:

Larsen og Paulsen AS Thor Dahls gate 5 3210 SANDEFJORD



RUNEVEGEN 20 BORETTSLAG
Runevegen 20

7725 STEINKJER

Vår ref.:
2016/2573-3629/2018/GRSM

Arkiv:
197/704/L42

Deres ref.:

Dato:
02.02.2018

Ferdigattest - Innglassing av balkonger - Runevegen 20 - gbnr. 197/704

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

Ansvarlig søker bekrefter at tiltaket tilfredsstillter kravene til ferdigattest, og at det ikke er foretatt søknadspliktige endringer i forhold til tillatelsen datert 27.05.16.

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

Med hilsen

Odd Vengstad
fagansvarlig
e.f.

Grete Småvøllan
byggesaksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift.

Kopi til:

SIVILING. NILS NÆRDAL AS Sannangata 4E 7713 STEINKJER

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot Bomidt

Dato utkjørt: 18.02.25 Side 1 av 2

Runevegen 20 Borettslag	Vår ref.: 211/8	Fødselsdato eier:
Runevegen 20 C	Type: Frittstående Borettslag	
7725 STEINKJER	Eiere: Oddbjørg Valøen	
Organisasjonsnr: 963 775 652	Andelsnr: 8	

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned:	5 484	
Boligselskap er ikke tilknyttet sikringsordning		
Felleskostnader:	Renter på fellesgjeld	410
	Fellesutgifter	4 072
	Avdrag på fellesgjeld	453
Tilleggsytelser:	TV/Internett	549

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	74 718	Gjeld siste årsoppg.:	82 878
Klient ajourf. lån:	3 135 877	Klient gj. s. årsoppg.:	3 336 487

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 42136596300, Sparebank 1 Midt-Norge

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 18.02.2025: 7.21% pa.

Antall terminer til innfrielse: 144

Saldo per 18.02.2025: 1 244 128

Andel av saldo: 0

Første termin/første avdrag: 24.02.2020 (siste termin 24.01.2037)

Lånenummer: 42136493072, Sparebank 1 Midt-Norge

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 18.02.2025: 6.55% pa.

Antall terminer til innfrielse: 120

Saldo per 18.02.2025: 1 891 749

Andel av saldo: 74 719

Første termin: 24.02.2020 Første avdrag: 24.01.2021 (siste termin 24.01.2035)

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Øystein Røsvik

Adresse: Runevegen 20 C

Postnr/-sted: 7725 STEINKJER

Telefon: Mob.: 41516391

E-post: ostein.rosvik@gmail.com

Webside: www.bomidt.no

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

5: Restanse felleskostnader pr. 18.02.2025

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

6: Ligning - 2024

		Gjeld:	82 878	Andre inntekter:	603
Annen formue:	38 384	Utgifter:	5 242		

7: Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	
Andelsnr:	8	Partialobligasjonsnr:	

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot Bomid

Dato utført: 18.02.25 Side 2 av 2

Runevegen 20 Borettslag	Vår ref.: 211/8	Fødselsdato eier:
Runevegen 20 C	Type: Frittstående Borettslag	
7725 STEINKJER	Eiere: Oddbjørg Valøen	
Organisasjonsnr: 963 775 652		

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr: 197/704

Bygningstype: LAVBLOKK

Feste/eiet tomt: Festet

Årlig festeavgift: 18 975,00

Avg. reguleres: <ukjent>

9: Forsikring

Forsikret i: Fremtind Forsikring AS Polisenr: 3138232

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

SSBnr: H0103

Etasje:		Oppvarmingstype:	Strøm
Heis:	Nei		
Parkeringstype:	Uspesifisert parkering ()		
Systemlås:	Nei	Antall rom:	
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:	
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	66 kvm
Fasiliteter:			

Forretningsfører avregner felleskostnader ved restansesjekk

Innkalling til ordinær generalforsamling

INNKALLING

De innkalles herved til ordinær generalforsamling for 2023 for Runevegen 20 Borettslag. Generalforsamling avholdes på Baker'n (Wist-Bygget) **mandag 22.04.2024**, klokken 18:00.

1. KONSTITUERING

1.1 Registrering av fremmøtte, stemmeberettigede og fullmakter

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

1.2 Valg av møteleder

1.3 Valg av referent

1.4 Valg av representant til å underskrive protokoll med møteleder

1.5 Godkjennelse av innkalling og dagsorden

Forslag til vedtak: Møtet erklæres lovlig innkalt og satt

2. ÅRSREGNSKAP OG REVISORS BERETNING

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

3. GODTGJØRELSE TIL TILLITSVALGTE

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

Fjorårets honorar var følgende:

Styreleder kr 50 000,-

Styremedlem kr 5 000,-

Varamedlem: kr 500,- i honorar pr. møte

Forslag til vedtak:

4. VALG AV TILLITSVALGTE

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder: Øystein Røsvik til 2025
Styremedlem: Marianne Thommesen Holder til 2025
Styremedlem: Kenneth Aarmo til 2024

Varamedlem: Knut Husby til 2025
Varamedlem: Mette J. Vaag til 2024
Varamedlem: Anne Grete Tangen til 2024

Valgkomite: Anne Aspø til 2024
Valgkomite: Mads A. Ring til 2024

4.1 Valg av styreleder

Forslag til vedtak: *Valgkomiteens innstilling: Øystein Røsvik til 2025*

4.2 Valg av styremedlem

Forslag til vedtak: *Valgkomiteens innstilling: Marianne Holder til 2025*
Valgkomiteens innstilling: Kenneth Aarmo til 2026

4.3 Valg av varamedlem

Forslag til vedtak: *Valgkomiteens innstilling: Knut Husby til 2025*
Valgkomiteens innstilling: Mette J. Vaag til 2026
Valgkomiteens innstilling: Anne Grete Tangen til 2026

4.4 Valg av valgkomité

Forslag til vedtak: *Valgkomiteens innstilling: Guro Bolaas til 2025*
Valgkomiteens innstilling: Ragne Sandberg til 2026

5. INNKOMNE SAKER

5.1 Nytt låssystem

Se vedlegg for mer informasjon.

Disponible midler

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
A. Disponible midler IB	967 273	836 802
B. Endringer disponible midler		
; rets resultat	176 013	337 988
Tilbakeføring avskrivninger	22 653	22 653
Avdrag langsiktig gjeld	-192 616	-230 170
B. ; rets endring disponible midler	6 050	130 472
C. Disponible midler UB	973 324	967 273
Omløpsmidler	1 016 869	1 026 540
- Kortsiktig gjeld	43 545	59 267
C. Disponible midler	973 324	967 273

Resultat 2023 Runevegen 20 Borettslag 963775652

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader		1 050 984	1 005 552	1 050 931	1 137 975
Andre leieinntekter		147 072	134 400	147 000	143 158
Renter		127 584	73 584	127 561	143 158
Avdrag		131 832	154 008	131 800	128 226
TV/Internett		171 396	171 396	171 396	177 876
M ² lingsbaserte inntekter		13 859	8 559	8 000	12 500
Andre driftsinntekter		12 178	4 500	5 000	5 000
Sum inntekter		1 654 905	1 551 999	1 641 688	1 747 893
Driftskostnader					
Ljnnskostnader / styrehonorar	1	155 162	131 995	152 172	157 047
Revisjonshonorar		14 786	0	10 500	10 500
Forretningsfjrrerhonorar		68 428	63 577	71 423	74 852
Andre forvaltningstjenester		5 125	6 175	5 500	7 000
Andre fremmede tjenester		0	0	5 000	5 000
Vedlikehold	2	329 400	213 268	70 500	92 411
Renhold, fellesareal		11 182	8 719	9 000	10 000
Verktjy, driftsmatriell, inventar		3 184	6 434	9 000	9 000
TV/Internett		170 586	162 927	171 396	177 876
Forsikring	3	73 920	68 343	75 000	80 000
Energi og strjym		25 975	20 935	21 500	25 000
Kontorrekvisita, trykksaker		3 109	1 825	2 000	2 000
Porto		1 304	800	1 000	1 000
Kontingenter		1 017	1 044	1 080	1 080
Festeavgifter		18 975	18 975	21 000	21 000
Kommunale avgifter	4	351 647	317 532	351 000	382 000
Andre driftsutgifter	5	17 932	23 383	25 200	30 500
Bomiljy		3 540	12 093	10 000	10 000
Avskrivninger	7	22 653	22 653	22 653	22 653
Sum driftskostnader		1 277 926	1 080 677	1 034 924	1 118 920
Driftsresultat		376 979	471 322	606 764	628 973
Finansinntekt og -kostnad					
Renteinntekter		4 812	3 373	0	0
Rentekostnad		205 778	136 707	205 884	237 251
Resultat av finansinntekt og -kostnad		-200 966	-133 334	-205 884	-237 251
Resultat som overfjres fri egenkapital		176 013	337 988	400 880	391 722
Av dette overfjres til fond	10	-176 013	0	0	0

Balanse 2023 Runevegen 20 Borettslag 963775652

	Note	2023	2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	6, 13	5 528 795	5 528 795
Garasjer/ boder	6, 13	1 790 488	1 790 488
Andre driftsmidler	7	67 961	90 614
Sum anleggsmidler		7 387 243	7 409 897
Omløpsmidler			
Aksjer			
Fordringer			
Husleierestanser	8	5 978	321
Andre kortsiktige fordringer	9	6 400	5 850
Bankinnskudd og kontanter			
Innest ³ ende p ³ bankkonti		1 004 490	1 020 369
Sum omløpsmidler		1 016 869	1 026 540
SUM EIENDELER		8 404 112	8 436 437

Balanse 2023 Runevegen 20 Borettslag 963775652

	Note	2023	2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital		2 700	2 700
Fond/ avsetninger	10	176 013	0
Opptjent egenkapital		4 280 999	4 280 999
Sum egenkapital		4 459 712	4 283 699
Gjeld			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig pantegjeld	11	3 337 455	3 530 071
Borettsinnskudd	12	563 400	563 400
Sum langsiktig gjeld	13	3 900 855	4 093 471
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		0	15 981
Leverandørgjeld		13 665	16 912
Skyldig off. myndigheter		17 945	20 448
Annen kortsiktig gjeld		11 935	5 926
Sum kortsiktig gjeld		43 545	59 267
SUM GJELD		3 944 400	4 152 738
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		8 404 112	8 436 437

31.12.2023

Boligbyggelaget Midt

Sted: _____, dato: _____

d ystein R nsvik
Leder

Kenneth Aarmo
Styremedlem

Marianne Thommesen Holder
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

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

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

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

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

Borettslagets årsregnskap er avlagt under forutsetning av fortsatt drift.

Note 1 - Lønnskostnader/honorar

	2023	2022
Lønn til ansatte	68 501	33 524
Timelønn	0	15 682
Feriepenger	0	1 600
Feriepenger beregnet	6 987	3 419
Godtgjørelse til styre- og bedriftsforsamling	60 500	61 500
Arbeidsgiveravgift	18 189	15 562
Arbeidsgiveravgift av pålytt ferie	0	226
Arbeidsgiveravgift av andre pålytte lønnskostnader	985	482
Motkonto refusjon sykepenger	0	-337
Motkonto red. aga.gr.lag	0	337
Sum	155 162	131 995

Selskapet har fast ansatt renholder. I tillegg betales lønn etter timer for annet arbeid. Selskapet er ikke pliktig å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Note 2 - Vedlikehold

	2023	2022
Sommer- og vinterkostnader	29 804	29 574
Reparasjon og vedlikehold bygninger	0	5 063
Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	218 951	171 840
Reparasjon og vedlikehold uteområde	63 693	397
Reparasjon og vedlikehold annet/vaktmester	12 780	6 393
Løpende drifts- og serviceavtaler	4 172	0
Sum	329 400	213 268

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

Note 3 - Forsikring

	2023	2022
Forsikringspremie	73 920	68 343
Sum	73 920	68 343

Note 4 - Kommunale avgifter

	2023	2022
Renovasjon, vann, avløp o.l.	223 134	198 489
Eiendomsskatt	128 513	119 043
Sum	351 647	317 532

Note 5 - Andre driftsutgifter

	2023	2022
Generalforsamling/styremøte	12 358	8 539
Bank og kortgebyrer	5 233	5 182
Andre gebyrer	341	0
Andre kostnader	0	9 662
Sum	17 932	23 383

Note 6 - Bygninger

Ikke avskrivbare.

	Bygninger inkludert tomt	Garasjer	Innglassing balkonger	Nye balkonger
Anskaffelseskost pr.01.01 :	1 687 726	1 790 488	1 286 100	2 554 969
i rets tilgang :	0	0	0	0
i rets avgang :	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	1 687 726	1 790 488	1 286 100	2 554 969
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	1 687 726	1 790 488	1 286 100	2 554 969
Anskaffelses ³ r :	1967	2020	2020	2020
Antatt levetid i ³ r :				

Eiendommen er oppført med anskaffelsesverdi med tillegg for evt. p³ kostnader. Bygningene er ikke avskrevet, man har i stedet vurdert om tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jfr. note om vedlikehold/vedlikeholdsavsetning.

Note 7 - Andre anleggsmidler

Stjøre varige investeringer aktiveres og avskrives over antatt levetid.

	Infrastruktur elbil anlegg
Anskaffelseskost pr.01.01 :	113 268
i rets tilgang :	0
i rets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	113 268
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	45 307
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	67 961
i rets avskrivninger :	22 653
Anskaffelses ³ r :	2021
Antatt levetid i ³ r :	5

Note 8 - Husleierestanser og tapsavsetninger

	2023	2022

2023

2022

Note 8 - Husleierestanser og tapsavsetninger

Restanser felleskostnader	5 978	321
Sum	5 978	321

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

Note 9 - Andre fordringer

	2023	2022
Forskuddsbetalt	6 400	5 850
Sum	6 400	5 850

Note 10 - Avsetning til forpliktelser/vedlikeholdsfond

Det er avsatt kr. 176.013,- av 3 rets resultat til fremtidig vedlikehold.

Note 11 - Pantegjeld

Kreditor:	Sparebank 1 Midt-Norge	Sparebank 1 Midt-Norge
Form ³ l:	Bygg. balkonger, innglassing	Garasjer
L ³ nenummer:	42136493072	42136596300
L ³ netype:	Annuitet	Annuitet
Opptaks ³ r:	2018	2018
Rentesats:	6.55 %	6.96 %
Betingelser:	3M Nibor +1,25%	Pt
Beregnet innfridd:	24.01.2035	24.01.2037
Opprinnelig l ³ nebeløp:	4 933 000	1 726 196
L ³ nesaldo 01.01:	2 158 387	1 371 684
Avdrag i perioden:	127 779	64 837
L ³ nesaldo 31.12:	2 030 608	1 306 847
Saldo 5 ³ r frem i tid:	1 292 655	944 772

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld for enheter	6	170 388	1 022 328
	8	161 881	1 295 048
	2	141 223	282 446
	4	80 203	320 812
	7	59 546	416 822

Note 12 - Borettsinnskudd

	2023	2022
Borettsinnskudd	533 400	533 400
Garasje plass	30 000	30 000
Sum	563 400	563 400

Borettsinnskuddet er sikret med pant i eiendommen.

Note 13 - Pantstillelser

Av lagets bokførte gjeld er kr. 3.900.855,- sikret ved pant.
Eiendommen som er stilt som sikkerhet hadde pr. 31.12 en bokført verdi p³ kr. 7.319.283,-

Resultat og balanse med noter for Runevegen 20 Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Runevegen 20 Borettslag

Styreleder	Øystein Røsvik (sign.)	04.04.2024
Styremedlem	Kenneth Aarmo (sign.)	03.04.2024
Styremedlem	Marianne Thommesen Holder (sign.)	03.04.2024

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Runevegen 20 Borettslag

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Runevegen 20 Borettslag som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav og gir et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjon

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet


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

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

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

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom revisjonen.

Steinkjer, 04. April 2024
ERNST & YOUNG AS



Tore Eggen
statsautorisert revisor

Runevegen 20 Borettslag

Valgkomiteens forslag til styre for perioden: 2024 - 2025

Alle er forespurt og takket ja til vervene.

Styreleder: Øystein Røsvik 1 år
Styremedlem: Marianne Holder 1 år
Styremedlem: Kenneth Aarmo 2 år (ny)

Vara: Knut Husby 1 år
Vara: Mette J. Vaag 2 år (ny)
Vara: Anne Grete Tangen 2 år (ny)

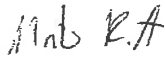
Valgkomite: Guro Bolaas 1 år (ny)
Valgkomite: Ragne Sandberg 2 år (ny)

Utarbeidet av:

Anne Aspø



Mats Ring Andersson



25.03-2024

Generalforsamling Runevegen 20 Borettslag

Sak: innlevert av styret.

Sak: Nytt Låsesystem *(viser til utsendt info til alle andelseiere)*

Alt. 1 Nøkkelfritt system, med **Kodet brikke**. Kodet brikkeleser på **dører**.

(Omfatter ikke postkassene)

Systemet driftes av batterier i alle dører.

Kostnad: **Kr. 513. 323,-**

Alt. 2 Et system med **kodet nøkkel**. Kodet låser i alle dører og postkasser.

Systemet driftes av **Bevegelsesenergi**. *(ingen strøm/batteridrift)*

Kostnad: **Kr. 366. 616,-**

Kostnadene foreslås dekket av oppsparte midler/fond.

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Runevegen 20 Borettslag. Mandag 22.04.2024 kl. 18:00 - Avholdt på Baker'n (Wist-Bygget).

1. KONSTITUERING

1.1 Registrering av fremmøtte, stemmeberettigede og fullmakter

Antall fremmøtte, stemmeberettigede og fullmakter.

Vedtak:

Totalt 15 stk. stemmeberettigede var tilstede.

1.2 Valg av møteleder

Vedtak:

Thomas Totland (Boligbyggelaget Midt)

1.3 Valg av referent

Vedtak:

Thomas Totland (Boligbyggelaget Midt)

1.4 Valg av representant til å underskrive protokoll med møteleder

Vedtak:

Knut Husby

1.5 Godkjenning av innkalling og dagsorden

Vedtak:

Møtet erklæres lovlig innkalt og satt

2. ÅRSREGNSKAP OG REVISORS BERETNING

Vedtak:

Årsregnskapet ble enstemmig vedtatt og revisors beretning tas til etterretning

3. GODTGJØRELSE TIL TILLITSVALGTE

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

Vedtak:

Styreleder kr 50 000,-. Styremedlem kr 5 000,-. Varamedlem: kr 500,- i honorar pr. møte

4. VALG AV TILLITSVALGTE

4.1 Valg av styreleder

Vedtak:

Øystein Røsvik til 2025 (gj.s)

4.2 Valg av styremedlem

Vedtak:

Marianne Holder til 2025 (gj.s)

Kenneth Aarmo til 2026 (gj.v)

4.3 Valg av varamedlem

Vedtak:

Knut Husby til 2025 (gj.s)

Mette J. Vaag til 2026 (gj.v)

Anne Grete Tangen til 2026 (gj.v)

4.4 Valg av valgkomité

Vedtak:

Valgkomiteens innstilling: Guro Bolaas til 2025 (ny)

Valgkomiteens innstilling: Ragne Sandberg til 2026 (ny)

5. INNKOMNE SAKER

5.1 Nytt låssystem

Styret la frem to ulike forslag for nytt låssystem i borettslaget. Saken ble diskutert blant andelseierne.

Alt. 1: Nøkkelfritt system, med kodet brikke. (Kodet brikkeleser på dører)

Alt. 2: System med kodet nøkkel. (Kodet låser i alle dører og postkasser)

Andelseiere fremmet også følgende forslag:

Alt. 3. Bytte eksisterende låskasser.

Alt.4. Fortsette med dagens låssystem

Vedtak:

Det ble stemt over de ulike forslagene.

Alt1: 0 Stemmer.

Alt.2: 10 stemmer.

Alt.3: 3 stemmer.

Alt 4: 1 stemme.

(1 stk. stemte blank)

Alt 2. System med kodet nøkkel ble vedtatt.

Protokoll for Runevegen 20 Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Thomas Totland (sign.)	24.04.2024
Sekretær	Thomas Totland (sign.)	24.04.2024
Protokollvitne	Knut Husby (sign.)	24.04.2024

Vedtekter for Runevegen 20 Borettslag

Vedtatt på generalforsamling 28. april 1967 med endringer 10.mars 1992, 13. mars 2001, 30.mars 2011 og sist med endringer på generalforsamling 25.mars 2014

§ 1 Navn, organisasjonsnummer, lagsform, og formål.

Runevegen 20 Borettslag, organisasjonsnummer 963 775 652 i Steinkjer kommune, er et andelslag bestående av 27 andelseiere. Borettslaget skal forvalte lagets eiendom, Runevegen 20, på en forretningsmessig forsvarlig måte, samt sørge for at andelseiernes interesser blir i varetatt

§ 2 Andeler – ansvar

1. Andelene skal være på kr. 100,00
2. Andelseierne har ikke personlig ansvar for lagets forpliktelser.

§ 3 Andelseiere.

1. Bare enkeltpersoner (fysiske personer) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen kan eie mer enn en andel, med unntak i h.h.t. «Lov om borettslag» av 4. feb. 1960 § 13.
2. Andre enn ektefeller kan ikke tegne andel sammen med eller erverve den i fellesskap på annen måte enn ved arv. Har flere arvinger i fellesskap eller etter et dødsbo andel, kan borettslaget pålegge arvingene eller dødsboet innen seks måneder etter at pålegget er mottatt å overdra andelen med borettsinnskudd til en person som styret godkjenner.
3. Enhver andelseier skal ha utlevert et eksemplar av vedtektene og andelsbrev.

§ 4 Overføring av andel.

1. En andelseier har rett til å overdra sin andel etter reglene i «Lov om borettslag» §§ 15 og 16
2. Andelseier som ikke har betalt borettsinnskudd kan bare overdra andelen til en person som styret utpeker, dersom ikke styret gir samtykke til annet.
3. Knytter det seg borettsinnskudd til andelen, kan andelen ikke gyldig overdras eller erverves uten at erververen samtidig overtar borettsinnskuddet.

§ 5 Godkjenning av andelseier.

1. Den som har ervervet en andel, må godkjennes av styret for at ervervet skal bli gyldig overfor laget. Styret skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med § 3 i disse vedtekter, jfr. § 13 i «Lov om borettslag».
2. Videre kan styret nekte godkjenning når det ellers er saklig grunn til det.
3. Godkjenning kan – utenom de tilfeller som er nevnt i annet ledd – ikke nektes dersom andeler er ervervet av ektefelle eller andelseierens eller ektefellens slektninger i rett opp- eller nedad stigende linje, søsken, adoptivbarn eller andre som står i adoptivbarns stilling.
4. Heller ikke kan godkjenning nektes når overdragelsen er et ledd i bytte av boliger.

5. Nekter styret å godkjenne erververen som andelseier, skal det gis han og overdrageren skriftlig melding om dette innen 30 dager etter mottatt søknaden om godkjenning. I meldingen skal det gis opplysninger om grunnen til avslaget og om at dette er endelig dersom søksmål ikke blir reist innen 30 dager etter at meldingen er mottatt.
6. Har styret ikke innen fristen gitt melding med opplysninger som nevnt i sjettede ledd, er erververen i alle tilfelle å anse som godkjent.
7. Når en andel skifter eier, skal den nye eier gi melding herom til laget selv om styrets godkjenning ikke er nødvendig.

§ 6 Styret.

1. Laget skal ha et styre som skal bestå av 1 formann og 2 andre medlemmer med like mange varamenn.
2. Funksjonstiden for formannen og de øvrige styremedlemmer er to år, dog slik at 1 av medlemmene etter loddtrekning trer ut etter første driftsår. Styremedlem og varamann kan gjenvelges.
3. Generalforsamlingen velger styremedlemmer og varamenn. Formannen velges ved særskilt valg. Styret velger innen sin midte varaformann og sekretær. Styremedlem som har fungert i minst 2 år, kan frasi seg gjenvalg for en tilsvarende periode.

§ 7 Styrets vedtak.

1. Styret kan treffe vedtak når 2 av medlemmene er til stede og vedtaket er enstemmig.
2. Styret kan ikke uten fullmakt fra generalforsamlingen treffe vedtak om å rive, selge eller bygge om de bygg laget eier.
3. Styret ansetter vaktmester og renholder, fastsetter deres lønn og fører tilsyn med at de oppfyller sine plikter fastsatt i arbeidsinstruks.

§ 8 Firmategning.

1. Formann og et styremedlem i fellesskap tegner lagets navn (firma).
2. Styret kan gi prokura.

§ 9 Generalforsamling.

1. Den øverste myndighet i laget utøves av generalforsamlingen. Ordinær generalforsamling holdes hvert år innen 15. April.
2. Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig eller når minst en tiendedel, dog minst tre andelseiere, skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de vil ha behandlet.
3. Innkalling til generalforsamling skal skje skriftlig til medlemmene med varsel på minst 8, høyst 20 dager. Ekstraordinær generalforsamling kan likevel, om det er nødvendig innkalles med kortere frist som dog skal være minst 3dager.
4. Saker som andelseier ønsker behandlet på den ordinære generalforsamling skal nevnes i innkallingen når det settes fram krav om det senest 3 uker før generalforsamlingen.

§ 10 *Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling.*

- Konstituering.
- Årsmelding.
- Årsoppgjør, og i denne sammenheng spørsmål om anvendelse av overskudd eller dekning av tap.
- Spørsmål om ansvarsfrihet.
- Valg av styremedlemmer og varamenn jfr. vedtektenes § 6
- Eventuelt godtgjøring til styret.
- Andre saker som er nevnt i innkallingen.

§ 11 *Møteledelse og avstemning*

1. Generalforsamlingen ledes av formannen i styret.
2. Med de unntak som følger av loven eller vedtektene jfr. §13 avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget. Har han ikke stemt, eller gjelder det valg avgjøres saken ved loddtrekning.

§ 12 *Revisor.*

1. Borettslaget skal benytte statsautorisert revisor.

§ 13 *Endring av vedtektene.*

1. Endring av lagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med to tredjedeler av de angitte stemmer.
2. *Garasjeanlegg (et eget lag). Egne avtaler signert av styret i borettslaget, formann og et styremedlem. Garasjen følger leiligheten.*
3. Framleie 1år. Årlig godkjenning fra styret ved utleie ut over 1år.

§ 14 *Forholdet til borettslovene.*

1. For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter gjelder lov om borettslag av 6. Juni 2003 med senere endringer.

HUSREGLER FOR RUNEVEGEN 20 BORETTSLAG

Hver andelseier er ansvarlig for at bestemmelsene i husreglene blir fulgt

Ved framleie står adelseier ansvarlig for at også framleier følger reglene

Leiligheten må ikke brukes slik at den sjenerer andre.

Enhver plikter å overholde alminnelig krav til ro og orden.

Alle må forsøke å unngå støy som kan sjenere naboene.

Risting av tepper, matter o. l. Fra balkong, trapperom eller vinduer må ikke forekomme. Lufting over balkongrekkverk er heller ikke tillatt.

Trappeoppgangen skal ikke brukes som oppbevaringsted for ski, kjelker, sykler, leker m.m. eller som garderobe for skotøy og klær.

Barnevogn kan settes i rommet under og ved siden av trappa i 1. etasje

Andelseiere som har barn rydder opp etter barns lek, så vel i trappeoppgang som utendørs.

*Andelseiere som vil anskaffe kjæledyr må ha styrets godkjenning.

*Lufting av kjæledyr må ikke forgå på fellesareal rundt blokka.

Kjellerdører skal være stengt og lyset slukket når kjelleren ikke er i bruk. Dette gjelder også sykkelbodene.

Vaskerommet skal brukes kun til klesvask og tørkerommet kun til klestørk.

* Revidert etter vedtak på Generalforsamlingen 240204. Erstatte utgaven mars 2003.

MARS 2004



Steinkjer kommune

Adresse: Seviceboks 2530, 7729 Steinkjer

Telefon: 74 16 90 00

Utskriftsdato: 13.01.2025

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Steinkjer kommune

Kommunenr.	5006	Gårdsnr.	197	Bruksnr.	704	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Runevegen 20A, 7725 STEINKJER								

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

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

Plantyper med treff

Kommunedelplaner

Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

Kommuneplaner

Kommunedelplaner under arbeid

Reguleringsplaner over bakken

Reguleringsplaner bunn

Bebyggelsesplaner

Bebyggelsesplaner under bakken

Kommuneplaner under arbeid

Reguleringsplaner under bakken

Reguleringsplaner under arbeid

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten

Bebyggelsesplaner over bakken

Midlertidige forbud

Kommunedelplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	50042018002
Navn	Kommunedelplan Sentrum
Plantype	Kommunedelplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	25.10.2018
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/5006/dokumenter/1473/2018001_bestemmelser.pdf
Delarealer	Delareal 4 122 m ² Arealbruk Boligbebyggelse, Náværende
	Delareal 39 m ² KPHensynsonenavn 1702252 KPDetaljering Reguleringsplan skal fortsatt gjelde

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	50041702252
-----------	-------------

Navn	Eggevammen søndre del
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	22.04.1992
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/5006/dokumenter/491/1702252_best.pdf



Steinkjer kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 197/704
Adresse: Runevegen 20A
Utskriftsdato: 13.01.2025
Målestokk: 1:1000



UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan PBL 2008

-  Boligbebyggelse
-  Energianlegg
-  Uteoppholdsareal
-  Lekeplass
-  Kjøreveg
-  Fortau

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Byggegrense
-  Regulert senterlinje
-  Avkjørsel
-  Påskrift feltnavn
-  Påskrift areal



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper 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-antennor 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. AVTREKKSIVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

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 kostnads godtgjørelse, 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.

**HELP**
Rett skal være rett. For alle.



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Runevegen 20C
7725 STEINKJER

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Tomas Høin

Oppdragsnummer:

Telefon: 481 45 822
E-post: tomas.hoin@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre