



aktiv.

Karolinavegen 16, 7725 STEINKJER

**Blåby`n Søndre-Egge - 2 roms
selveierleilighet med carport. Lys
og trivelig leilighet i 1 etg**



Eiendomsmegler

Tomas Høin

Mobil 481 45 822

E-post tomas.hoin@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Steinkjer

Torggata 2, 7713 Steinkjer. TLF. 474 79 990

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 1 490 000,-
Omkostn.: Kr 38 640,-
Total ink omk.: Kr 1 528 640,-
Felleskostn.: Kr 2 892,-
Selger: Magnus Aadde Bye

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 1987
BRA-i/BRA Total 60/66 kvm
Tomtstr.: 486 kvm
Soverom: 1
Antall rom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 197, bnr. 1281
Snr. 1
Oppdragsnr.: 1708260003

Blåby'n Søndre-Egge - 2 roms selveierleilighet med carport. Lys og trivelig leilighet i 1 etg

Sameie med lave felleskostnader

Lys og trivelig endeleilighet

Vedfyring

Kjøkken fra 2019

Mulighet for snarlig overtakelse

Velkommen på visning



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Plantegning	31
Tilstandsrapport	34
Egenerklæring	68
Energiattest	73
El-rapport Tensio	77
Kommunaleavgifter	78
Matrikkelrapport	80
Bygningsskisser	86
Midl.brukstillatelse	90
Forretningsførerinfo	91
Planopplysninger	120
Kart	121
Tinglyst seksjonering	125
Nabolagsprofil	139
Budskjema	147

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 60 kvm

BRA - e: 6 kvm

BRA totalt: 66 kvm

TBA: 12 kvm

Seksjonert leilighet

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 60 kvm Gang, soverom, bad/wc, stue, kjøkken og bod

TBA fordelt på etasje

1. etasje

12 kvm Terrasse- og balkongareal

Andel i felles utebod

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 6 kvm Utebod

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Det er bruken av rommene ved befaring som blir hensyntatt og avgjør om det blir P-rom eller S-rom. Rommene er benevnt ut fra bruk ved besiktigelse, men det er ikke kontrollert om respektive rom og arealer er byggemeldt og godkjent.

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

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

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

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

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

Andre arealer (ikke en del av bruksareal)

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

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

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

486 kvm

Tomtebeskrivelse

Felles eiertomt for eierseksjonssameiet.

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

Beliggenhet

Karolinavegen 16 ligger i det attraktive nabolaget Søndre Egge/Steinvika, som er spesielt anbefalt for familier med barn, etablerere og godt voksne. Området er kjent for sin stille og rolige atmosfære, med lite biltrafikk og høy opplevd trygghet, vurdert til 92 av 100 av lokalkjente.

Nabolaget tilbyr gode turmuligheter med nærhet til skog og mark, og det er også kort avstand til strand og idrettsanlegg. Søndre ballbane ligger kun 3 minutters gange unna, og Lundflata balløkke er 9 minutter unna.

Offentlig transport er lett tilgjengelig med Blåbyen bussholdeplass bare 2 minutters gange fra eiendommen, og Steinkjer stasjon ligger 8 minutter unna med bil. For de som reiser ofte, er Namsos lufthavn 1 time og 8 minutter unna, mens Trondheim Værnes lufthavn er 1 time og 28 minutter unna.

Servicemuligheter er godt dekket med Coop Extra Nordsileiret og Spar Dampsaga, begge 6 minutter unna med bil. Dampsaga Senter ligger også innen kort avstand, og tilbyr et bredt utvalg av butikker og tjenester.

For barnefamilier er det flere skoler i nærheten, inkludert Egge barneskole som ligger 23 minutters gange unna, og Steinkjer Montessoriskole som er 5 minutter unna med bil. Det finnes også flere barnehager i området, med Søndre Egge barnehage kun 3 minutters gange fra eiendommen.

Alt i alt er Karolinavegen 16 en ideell beliggenhet for de som ønsker å bo i et trygt og familievennlig område med gode fasiliteter og transportmuligheter.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bygningssakkyndig

Inge Rygg

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Seksjonert leilighet oppført i 1987. Fundamenter av betongdekke med bankett anlagt på terreng. Byggegrunn er ikke kjent. Det er ingen synlig grunnmursplast og ingen opplysninger om drenering. Veggkonstruksjonen består av isolert bindingsverk fra byggeåret. Fasaden er kledd med opprinnelig malt liggende kledning. Bygningen har en saltakkonstruksjon, antatt med åpen himling. Taket er tekket med opprinnelig betongtakstein. Takrenner, kroker og beslag er utført i plastbelagt stål. Det er fotbeslag av stål rundt pipe, samt andre stålbeslag. Etasjeskiller mot grunn er et betongdekke. Boligen har vinduer og terrassedør med isolerglass fra 1987, med innfelte sprosser, samt en opprinnelig felles ytterdør. Ved stuen er det en veranda fundamentert på jernbanesviller anlagt på terreng. Verandaen har trespaltegulv på trebjelker og rekkverk av malt tre. Tilhørende utebod er en enkel trebygning fundamentert på betongdekke på grunn. Den har bindingsverk av tre, utvendig fasade av malt liggende kledning, og en saltakkonstruksjon med tresperrer. Taket er tekket med betongtakstein, og det er takrenner og nedløp av stål.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Yttervegg - Kledning

Avvik: Bemerkede forhold gis TG 2.

- Vinduer og ytterdører - Vinduer og ytterdører

Avvik: Bemerkede forhold gis TG 2.

- Balkonger, terrasser, veranda og lignende - Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger eller terrasser)

Avvik: Bemerkede forhold gis TG 2.

- Yttertak - Tekking (undertak, lekter og yttertekking)

Avvik: Bemerkede forhold gis TG 2.

- Renner, nedløp og beslag - Renner og nedløp

Avvik: Bemerkede forhold gis TG 2

- Renner, nedløp og beslag - Beslag

Avvik: Bemerkede forhold gis TG 2

- Bad - Overflater - Gulv

Avvik: Bemerkede forhold gis TG 2.

- Bad - Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)

Avvik: Bemerkede forhold gis TG 2.

- Bad - Vegghengt klosett

Avvik: Bemerkede forhold gis TG 2.

- Innvendige overflater - Gulv

Avvik: Bemerkede forhold gis TG 2.

- Etasjeskiller og gulv på grunn - Gulv på grunn

Avvik: Bemerkede forhold gis TG 2.

- Ildsteder og skorsteiner - Skorsteiner inne i huset

Avvik: Bemerkede forhold gis TG 2.

- Tekniske anlegg, VVS-anlegg - Avløpsrør (sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

Avvik: Bemerkede forhold gis TG 2.

- Tekniske anlegg, VVS-anlegg - Varmtvannsbereder

Avvik: Bemerkede forhold gis TG 2.

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Yttertak - Utstyr på tak

Avvik: Bemerkede forhold gis TG 3

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- Mur, terreng, stikkledninger og tanker - Terrengforhold

- Drenering - Drenering og fuktsikring

- Takkonstruksjon - Takkonstruksjon

Informasjon hentet fra tilstandsrapport datert 21.01.2026, utført av takstingeniør Inge Rygg

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 2019.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Firmanavn: Trio Bruk AS, 2008

Beskrivelse: Nytt bad, hva som nøyaktig ble gjort vet jeg ikke

14. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

Ja

Beskrivelse: Ovn står for nærme feieluke, dårlig trekk

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret? Nei, ikke som jeg kjenner til

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Firmanavn: Elman AS, 2019

Beskrivelse: Fornyelse av stikkontakter på kjøkken i forbindelse med montering av nytt kjøkken, nye lys kjøkken, bad og soverom

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

Ja

Innhold

BRA-i 60 kvm: Gang, soverom, bad/wc, stue, kjøkken og bod

TBA 12 kvm: Terasse og balkongareal

Andel i felles utebod:

BRA-e 6 kvm: Utebod

Standard

Kjøkken

Kjøkkeninnredning fra 2019 med grå glatte fronter. Kjøkkenet er utstyrt med ventilator. Innredningen mangler tilpassing mot vegg. Hvitevarer som induksjon-plateopp, komfyr, micro, kjøl/frys og oppvaskmaskin er integrert i innredningen. Vedr. hvitevarer se pkt. "løsøre og tilbehør" i salgsoppgaven. Overflatene består av laminatgulv og malte plater på vegger og i himling.

Bad

Badet er opplyst å være oppusset i 2008. Rommet har fliser på gulv og vegger, og malte plater i himling. Gulvet har begrenset fall og er tilnærmet flatt. Badet er utstyrt med dusjkabinett, innredning med vask, vegghengt klosett og det er opplegg for vaskemaskin. Det er registrert et plastsluk under dusjkabinettet. Det vegghengte klosettet mangler dreinsavløp ut fra sistene. Ventilasjon består av en mekanisk vifte på vegg med tilluft i dørterskel.

Innvendige overflater

Gulv: Hovedsakelig laminatgulv. Det er stedvis utsulmet laminatgulv.

Vegger: Hovedsakelig malte plater.

Himling: Hovedsakelig malte plater. Himlingshøyden er ca. 236 cm.

Tekniske installasjoner

- Vannledninger: Stikkledning for vann er av kobber, med stoppekran i bod. For øvrig er det vannrør av plast (rør-i-rør).

- Avløpsrør: Stikkledning for avløp er av soillrør, med stakeluke i bod. For øvrig er det avløpsrør av plast.

- Pipe og tak: Boligen har murt elementpipe med fotbeslag og pipehatt. Det er integrert takstige til pipe. Det mangler snøfangere på taket.

Informasjon hentet fra tilstandsrapport datert 21.01.2026, utført av takstingeniør Inge Rygg

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.

Hvitevarer

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

Moderniseringer og påkostninger

Arbeid utført i boligen:

2019:

- Etablert nytt kjøkken
- Nyere innredning med grå glatte fronter fra 2019 med integrert induksjon-platetopp/komfyr/micro/kjøl/frys/oppvaskmaskin.
- Fornøyelse av stikkontakter ifb med montering av nytt kjøkken, nye lys kjøkken, bad og soverom. Utført av Elman AS.

2008:

- Oppusset bad

Parkering

i carport anlegg

Forsikringsselskap og Polisenummer

Fremtind, polisenummer 24959611

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m³. Alt1: Selger har foretatt radonmåling og målinger viser en verdi på Bq/m³. Alt2: Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

Diverse

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen.

Megler har ikke motatt kontroll fra brannvesen på pipe, dette forventes og forelig før visning og budgiving.. Konferer megler

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

- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Fremtind leverer boligselgerforsikring
- Banker i Eika-alliansen

- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømlleverandører)

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.

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

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

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

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

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

Andre arealer (ikke en del av bruksareal)

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

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

Energi

Oppvarming

Elektrisk oppvarming og vedfyring. Gulvvarme i form av varmemefolie som ble lagt på stue og kjøkken. Oppvarming er tilgjengelig i stue og bad.

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

Informasjon fra Tensio ikke mottatt enda, legges inn i salgsoppgaven når det mottas

Følgende er opplyst av Tensio vedr. elektrisk anlegg: Ingen pålegg vedrørende det elektriske anlegget

Dato for siste kontroll av anlegget: 20.09.2006 - ingen merknad. Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Energimerke

Ikke angitt

Informasjon om energiklasse

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

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 1 490 000

Omkostninger kjøper

1 490 000 (Prisantydning)

Omkostninger

37 250 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

11 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

38 640 (Omkostninger totalt)

50 540 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

53 340 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

1 528 640 (Totalpris. inkl. omkostninger)

1 540 540 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

1 543 340 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Kommunale avgifter

Kr 13 223 for år 2026

Informasjon om kommunale avgifter

Kommunale avgifter inkluderer:

Eiendomsskatt bolig/fritid/tomt: kr 3915,00

Renovasjon - nedgravdløsning: kr 4006,25

Vann stipulert forbruk, uten vannmåler: kr 2242,38

Vann fast del: kr 1670,95

Avløp stipulert forbruk, uten vannmåler: kr 3370,35

Avløp fast del: kr 1933,15

Totalt: kr 17138,08

Eiendomsskatt

Kr 3 915 for år 2026

Formuesverdi primærbolig

Kr 451 695 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 1 806 778 for år 2024

Informasjon om formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for primærbolig fra skatteåret 2026. Den nye beregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere. Modellen gir vesentlig høyere formuesverdier for boliger over 10 millioner kroner, noe som kan medføre betydelig skatteøkning. Det tas forbehold om at formuesverdien kan endres ved endelig fastsettelse.

Regel for primærbolig:

25 % av markedsverdi opptil 10 millioner 70 % av overskytende beløp.

Regel for sekundærbolig:

100% av markedsverdi.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

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 om 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

Eierbrøk

642/3040

Felleskostnader inkluderer

- Totalbeløp felleskostnader: 2892 kr pr. md.
- Fellesutgiftene inkluderer: Husforsikring. Renter/Avdrag. Brøyting/strøing - Strøm carport + vedlikehold.
- Planlagt økning fellesgjeld: Styret gis av medlemmene fullmakt til opplåning av eksisterende lån med kr. 200 000,-. Til dekning av ekstraavgifter i forbindelse med ekstra asfaltering og utskifting av masse.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 2 892

Kommentar fellesgjeld

Huseierforeningen er organisert som er forening. Beboerne får derfor ikke fradrag for renter og gjeld på sin private likning. Hver beboer hefter for lånet med sin sameierbrøk.

Sameiet

Sameienavn

Huseierforeningen Karolinavn 8-46

Organisasjonsnummer

996026922

Om sameiet

Huseierforeningen Karolinaveien 8-46 ligger i Steinkjer kommune og har organisasjonsnummer 996026922. Selskapet består av 20 boenheter. Forretningsfører for selskapet er Sparebank 1 Regnskapshuset Smn AS.

Fellesutgiftene dekker vedlikehold av fellesarealer og carporter, plen- og kantklipper med drivstoff, forsikring av alle boenheter, boder og garasjer, brøyting og strøing på vinteren, strøm til carportene og huseierforeningens lån til nytt carportanlegg. Det er bygget en gapahuk på eiendommen.

Vedtatte saker:

- Årsmøtet ga styret fullmakt til å ta opp lån på vegne av huseierforeningen på kr 4 140 236.
- Styret gis av medlemmene fullmakt til opplåning av eksisterende lån med kr 200 000 til dekning av ekstraavgifter i forbindelse med ekstra asfaltering og utskifting av masse.

- Styret vedtar på vegne av medlemmene en opplåning med kr 200 000 hos DNB Bank ASA for overnevnte ekstraavgifter.
- Endring i vedtekter punkt 8: Utleie/Salg - Selger/utleier skal sørge for skriftlig å informere om navn, kontaktinfo og dato for overtakelse.
- Endring i vedtekter punkt 10: Fellesavgifter - Nytt punkt, lån til nye carporter.

Pågående saker:

- Det er påstartet arbeid med bygging av garasjeanlegg.
- Byggeprosessen av carporter er godt i gang.
- Presentasjon av økte kostnader i forbindelse med masseutskifting og asfaltering.
- Maling av carportene.
- Inngjerding av området når byggeprosessen starter (sikkerhet ovenfor ungene).

Lånebetingelser fellesgjeld

Selskapets totale lån og vilkår:

Lånummer: bm-1516.09.04906, DNB

Serielån mv, 12 terminer per år.

Rentesats per : 7.15% pa.

Antall terminer til innfrielse: 235

Saldo per 20-02-2026: kr 4250348

(siste termin 20-08-2045)

rente

IN-Ordning: Nei

Sikringsordning fellesgjeld

Det er ikke tilknyttet en sikringsordning som dekker manglende innbetaling av felleskostnader. Dette vil kunne medføre økte felleskostnader for de øvrige eiere.

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

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 årsmøtet.

Det er planer om å bygge nytt carportanlegg i år. Dette vil medføre økning i felleskostnader og opptakt av lån.

Det vil bli mulighet for elbillading fra september 25. mtp. vedtatt carportanlegg, da blir det mulighet for å montere elbillader mot at eier kjøper boksen selv i garasjen, det blir ordnet med brikker som går inn til kontoen.

Mtp. fellesgjeld vil den øke da totalkosten på garasjeprojektet blir på kr.4 140 236,25. Det er regnet ut at hver leilighet betaler ca. kr. 2 050,- i lån hver måned så kommer de ordinære utgiftene i tillegg. Dette vil ikke skje før i august/september.

Megler har kopi av budsjett for år 2025 og årsregnskap for år 2024. Dette kan interessenter få oversendt.

Borettslagets budsjetterte regnskap for 2025: 20 032 kr
Årsresultat for 2024: -15 454 kr

Vedtatte kostnadsøkninger:

Årsmøtet ga styret fullmakt til å ta opp lån på vegne av huseierforeningen på kr. 4 140 236,-.

Styret gis fullmakt til opplåning av eksisterende lån med kr. 200 000,- til dekning av ekstraavgifter i forbindelse med ekstra asfaltering og utskifting av masse.

Vi gjør oppmerksom på at beslutninger/vedtak tatt i generalforsamling eller av styret kan medføre økning i felleskostnader og andel fellesgjeld som f.eks. fremtidige vedlikeholdsplaner, nye låneopptak og prisstigninger på feks. diverse avgifter (renovasjon, kommunale avgifter m.m.) som eier er ansvarlig for.

Styregodkjennelse

Det kreves ikke styrets godkjennelse ved overtakelse.

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

Dyrehold er tillatt. Det er ikke nedskrevet noe om dette i vedtektene.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Forpliktelser:

- a) Alle boligeiere i Karolinavegen 8-46 skal være medlemmer i huseierforeningen.
- b) Alle medlemmene kan velges til verv i huseierforeningen. Ett medlem kan nekte gjenvalg den påfølgende periode. Fraværende medlem kan velges.
- c) Eier flere en bolig, har bare 1 stemmerett. Medlem kan stemme ved skriftlig fullmakt som leveres møteleder før åpning av møte.
- d) Medlemmene skal rette seg etter huseierforeningens vedtekter, generalforsamlingens vedtak og vedtak fra styret.

Dugnader:

- Styret lager liste over hvilken boenhet som har ansvar for plenklipping hvert år. Alle får ansvar en uke hver. Om boligen er utleid, så må utleier sørge for å få klippet gresset i sin uke.
- Alle er pliktige til å stille på dugnad når det gjelder vedlikehold av fellesareal og carporter.

Forretningsfører

Forretningsfører

Sparebank 1 Regnskapshuset Smn AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 197, bruksnummer 1281, seksjonsnummer 1 i Steinkjer kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

5006/197/1281/1:

27.10.1987 - Dokumentnr: 6833 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 1

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 642/3040

EIENDOMMEN ER OPPDELT I 004 SEKSJONER

01.01.2018 - Dokumentnr: 135329 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1702 Gnr:197 Bnr:1281 Snr:1

01.01.2020 - Dokumentnr: 1929019 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:5004 Gnr:197 Bnr:1281 Snr:1

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for leilighet i Karolinavegen 16, datert 09.12.1987.

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest. Det er innført bestemmelser i plan- og bygningsloven som sier at ferdigattest ikke vil bli gitt for oppførte bygg som er søkt før 1. januar 1998. Det kan dermed ikke søkes om ferdigattest for slike bygg. Dette betyr ikke at ulovlig oppførte bygg blir lovlige, men bare at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Midlertidig brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk. Manglende midlertidig brukstillatelse betyr da at bygget ikke er lovlig tatt bruk. Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Vei, vann og avløp

Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann: Tilkn. off. vannverk

Tilknytning avløp: Offentlig kloakk

Regulerings- og arealplaner

Følger Kommunedelplan Kommunedelplan Sentrum, ikrafttredelse 25.10.2018. Et delareal på 486 m² er i kommuneplanen avsatt til Boligbebyggelse, Nåværende.

Adgang til utleie

Det følger av eierseksjonsloven § 24 at korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig ikke er tillatt. Bestemmelsen gjelder ikke for fritidsboliger. Med korttidsutleie menes utleie inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet. Ta kontakt med megler dersom du ønsker kopi av vedtektene for nærmere informasjon om hvilke vedtak som er fattet i dette sameiet om korttidsleie.

Legalpant

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

Boplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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

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

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

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

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

Overtakelse

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

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 14 millioner kroner. 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. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker.

Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt fastprisbasert vederlag tilsvarende 49 000,- av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

1 875 Betalingsutsettelse
1 250 Digital annonsering
7 000 Kommunale opplysninger
17 900 Markedspakke
5 900 Oppgjørshonorar
5 000 Søk eiendomsregister og elektronisk signering
3 500 Tilretteleggingsgebyr
1 875 vederlag overtakelse
2 500 Visninger per stk.
545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet
3 640 Utlegg fotograf, faktura 114555
290 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter (avg. fritt) pr stk

Totalt kr: 95 800

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

Ansvarlig megler

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

Ansvarlig megler bistås av

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

Oppdragstaker

Boli Eiendomsmegling AS, organisasjonsnummer 993609145
Torggata 2, 7713 Steinkjer

Salgsoppgavedato

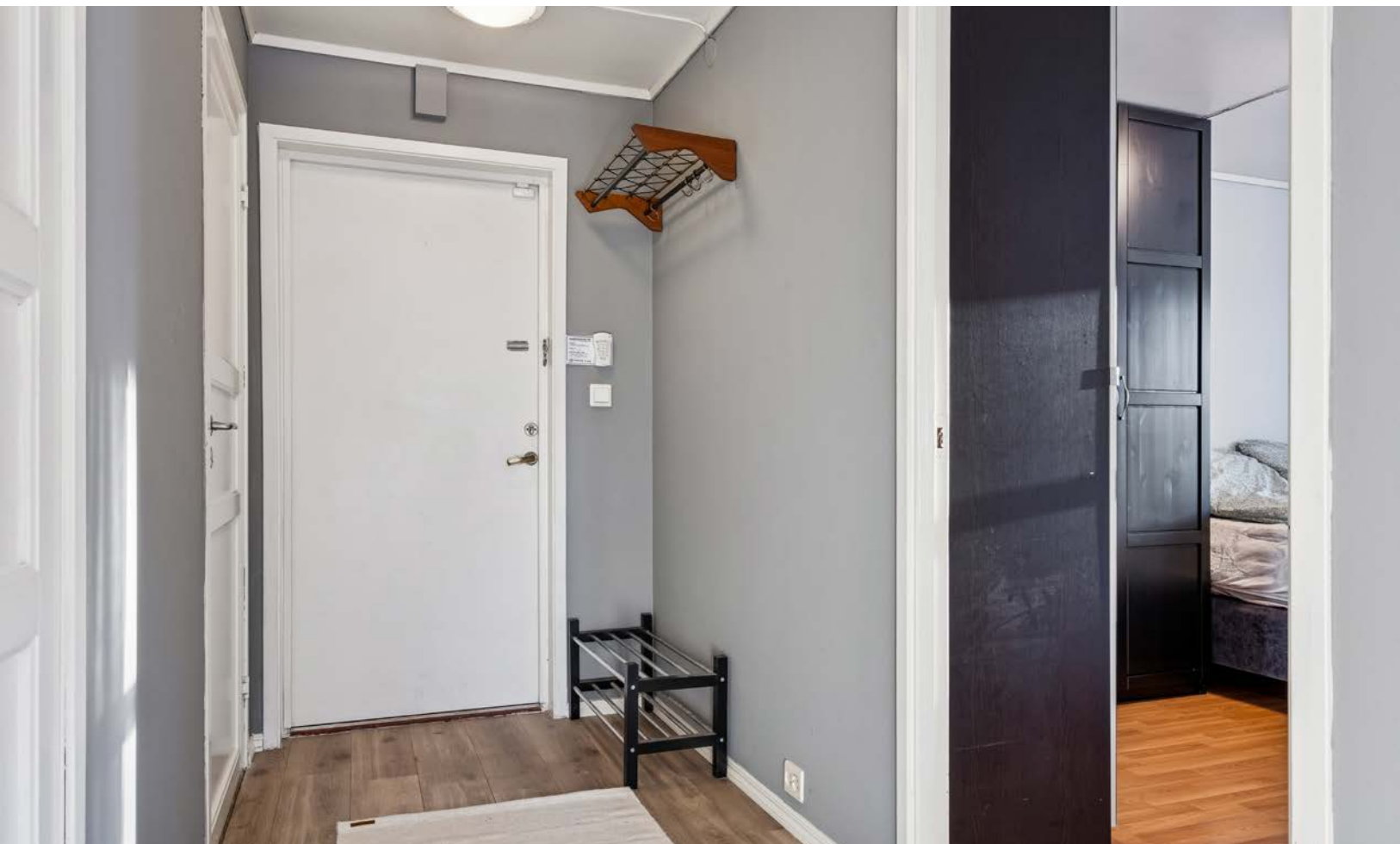
05.02.2026











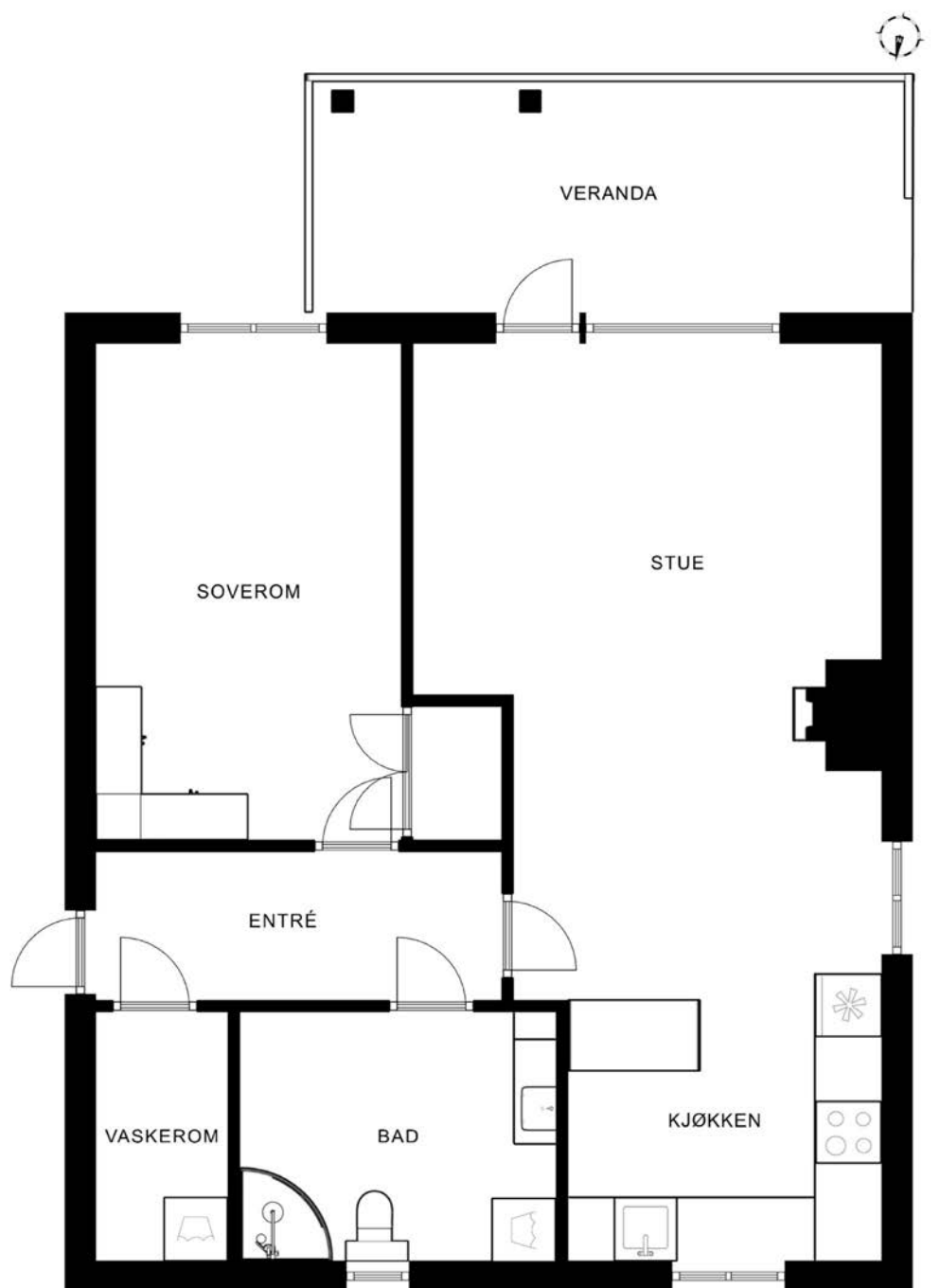


Til salgs

4-6 personer akron



Plantegning



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

EFXIT

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

Hos oss får du **MER BANK FOR PENGENE!**

✓ GODE PRISER

✓ PERSONLIG RÅDGIVER

✓ GODE DIGITALE LØSNINGER



Verdal
Steinkjer
Namsos
Grong
Rørvik
Mosjøen
Mo i Rana



KONTAKT OSS FOR FINANSIERING - ENKELT, RASKT OG EFFEKTIVT



74 31 28 60



TILGJENGELIG - OFFENSIV - DYKTIG - ORDENTLIG

Vedlegg

Tilstandsrapport - NS 3600:2018

KAROLINAVEGEN 16

7725 Steinkjer

Gnr: 197 Bnr: 1281 Snr: 1



Takstingeniør

Inge Rygg

Rapport kode: 221983

Opprettet: 21.01.2026

Utskrift: 25.01.2026

ABC-takst as

ABC-Takst AS

Foretaksnr.: 987794712

Adresse: Åsvegen 86
7715 Steinkjer

E-post: abctakst@gmail.com

Telefon: 41042541



Innledning

Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

Paragrafer nedenfor er medtatt i rapportens enkelte punkter.

- § 2-1. Hvordan undersøkelser skal skje
- § 2-2. Våtrom
- § 2-3. Kjøkken (gulv, avløp og vannrør)
- § 2-4. Innvendige vann- og avløpsrør
- § 2-5. Varmtvannsbereder
- § 2-6. Vannbåren varme
- § 2-7. Varmesentraler
- § 2-8. Ventilasjon
- § 2-9. Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak
- § 2-10. Loft (konstruksjonsoppbygging)
- § 2-11. Yttervegger
- § 2-12. Vinduer og ytterdører
- § 2-13. Balkonger, verandaer og lignende
- § 2-14. Kypekjeller
- § 2-15. Rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje)
- § 2-16. Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
- § 2-17. Terrengforhold
- § 2-18. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring
- § 2-19. Dokumentasjon på håndverkertjenester
- § 2-20. Oppmåling av areal
- § 2-21. Lovlighetsmangler, brannceller og forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet
- § 2-22. Resultatet av undersøkelser. Anslag på utbedringskostnader
- § 2-23. Fastsetting av tilstandsgrad

Egenerklæringsskjema

Egenerklæringsskjema fylles ut av selger/eier og skal være fremlagt for den bygningssakkyndige ved befaringen. Eventuelt avvik skal kommenteres.

Teknisk verdi

Teknisk verdi beregnes for nytt bygg.
Fratrekk for elde, slitasje, vedlikeholdsmangler, utidsmessigheter m.m.
Fratrekk for kostnadsestimater gitt i TG 3.

Hulltakning

Hulltakning gjelder kun for våtrom og rom under terreng, bør også utføres på badstue og kjølerom.

Rapporten

Rapporten er basert på forskrift til avhendingsloven, NS 3600:2018 og retningslinjer gitt av DIBK. Rapporten har en gyldighet på ett år. Oppdragsgiver må kontrollere dette dokumentet for eventuelle feil og mangler før det benyttes

Undersøkelsesnivå

NS 3600:2018 har undersøkelsesnivå 1. Nivå 2 for våtrom og for rom under terreng

Personvern

Den bygningssakkyndige skal være uavhengige, uten bindinger og uten økonomiske forhold til eiendommen/eier.
Den bygningssakkyndige plikter å følge alle lover og regler mht. personvern.
Enkelte personopplysninger blir brukt for å kunne utarbeide denne rapporten.

Tilleggsundersøkelse

Tilstandsanalysen kan utvides ut over krav i forskrift. Dette gjelder også for fellesarealer i borettslag / sameiet.

Krav til utarbeidelse av rapport

For utarbeidelse av tilstandsrapport gjelder de kriteriene som fremgår av den til enhver tid gjeldende bransjestandarden for teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

Referansenivå

Generelt er referansenivået byggeforskrifter på byggetidspunktet, mens det for noen områder er referert til egne krav.

Levetidsbetraktninger

Levetidstabeller fra Byggforskserien Byggforvaltning 700.320 "Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler".
Forventet levetid avhengig av flere faktorer som for eksempel vind, regn, sol, frost, forurensning m.m.
Forventet gjenværende brukstid vil kunne avhenge tilstand, egenskaper, design, utførelse, gjennomført vedlikehold, alder, miljø, forventet fremtidig slitasje og konsekvens ved brudd.
Levetidsbetraktningen gitt i rapporten er generell og angir gjennomsnittlig normal levetid.

Avvik

Tilstand som er dårligere enn det referansenivået som fastsettes for analysen.

Kostnadsestimat for TG3

Det gjøres oppmerksom på at kostnadsestimat er et anslag ut fra faglig skjønn

Tilstandsgrader

TG 0**Ingen avvik**

Bygget eller bygningsdelen er ny (ikke eldre enn 5 år). Det er ingen skader/avvik.

TG 1**Mindre eller moderate avvik**

Bygget eller bygningsdelen er som TG0 med normal bruksslitasje, men det er eldre enn 5 år.
I forhold til referansenivået er ikke avvik eller mangel på dokumentasjon å betrakte som vesentlig.

TG 2**Vesentlige avvik**

I forhold til referansenivået er bygget eller bygningsdelen sterkt nedslitt eller har en vesentlig skade eller vesentlig redusert funksjon.

- sterk slitasje og behov for lokale tiltak
- mangelfull dokumentasjon
- kort gjenstående brukstid
- mangelfull eller feil utførelse
- mangelfull eller feil vedlikehold

TG 3**Store eller alvorlige avvik**

Funksjonssvikt. Det er avvik fra forskrift og lover som kan få konsekvenser.
Det er behov for strakstiltak. Kan medføre fare for liv og helse.

TG IU**Ikke undersøkt**

Inspeksjon er ikke mulig. Omfattende og ytterligere undersøkelser anbefales.
TGIU brukes kun unntaksvis ved for eksempel:

- manglende dokumentasjon på korrekt utførelse
- manglende tilgang til bygningsdeler som blant annet krypkjeller, loft osv.
- bygningsdeler tildekket med snø
- særlig fuktutsatte konstruksjoner skal beskrives / kommenteres

Takstingeniør - Inge Rygg

Takstingeniør

Takstingeniør/bygningssakkyndig Inge Rygg har drevet med taksering siden takstmannskole i 2003, før det utdannet som byggmester og har således lang erfaring i byggfaget.

ABC-takst as ble etablert januar i 2005. Vi dekker de fleste områder innenfor taksering av bygg- og eiendom. Vi utfører oppdrag primært over hele Trøndelag, men vi kan også bistå med skadesaker i resten av landet etter avtale.

Uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se takseringsbransjens etiske retningslinjer.

Undertegnede takstingeniør utfører:

- * Tilstandsrapport NS 3600:2018 av enebolig/flermannsbolig/fritidsbolig
- * Plantegninger av bygninger
- * Energiattest av boliger
- * Verditaksering av bolig, fritidsboliger og tomter.
- * Verdivurdering av bolig, fritidsbolig.
- * Taksering av næringseiendom og tomteområder.
- * Taksering av Landbrukseiendom/konsesjonsbelagte eiendom
- * Reklamasjon/Skadetaksering
- * Byggelånskontroll
- * Uavhengig kontroll



Godkjenningsmerker / logoer



AKTIV BYGG CONTROL

NITO

MEDLEM AV NITO
TAKSTINGENIØR



BYGGMESTER

Premisser og forutsetninger

Premisser

Presiseringer

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

Tilleggsundersøkelser

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

BEFARINGEN

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

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Forutsetninger

- Det er ikke foretatt noen form for full dokumentkontroll på eiendommen og heller ikke foretatt noen kontroll om innredede utførelser er byggeanmeldt og godkjent.
- Kosmetiske feil eller mangler på overflater er ikke kommentert eller hensyntatt i denne rapport.
- El-anlegg, vann og avløp samt piper og ildsteder er ikke funksjonstestet eller faglig vurdert.
- Det er ikke rekvirert utskrift fra tinglyst grunnbok og andre tinglyste servitutter - som forutsettes innhentet og vurdert før eventuelt salg av eiendom.

DET FORUTSETTES AT SELGER/KUNDEN/REKVIRENTEN KONTROLL LESER DOKUMENTET FØR BRUK OG GIR TILBAKEMELDING TIL TAKSTMANNEN HVIS DET FINNES FEIL/MANGLER SOM BØR RETTES OPP, DETTE GJELDER OGSÅ I DE TILFELLER DET BENYTTES EIENDOMSMEGLER

Opplysninger om årstidenes påvirkning på boligen er ikke opplyst og heller ikke vurdert. Boligens hovedkonstruksjon er ikke isolert etter dagens krav og spesifikasjoner. Eventuelle krav til ventilasjon i bygning er ikke hensyntatt eller vurdert i rapport. Eventuelle opplysninger gitt i takstrapport om årstall på bygningsdeler/konstruksjoner samt opplysninger om innbygde konstruksjonsdeler som ikke kan kontrolleres, er opplyst av selger. For å opprettholde boligens standard må det forutsettes normalt vedlikehold utover det som nevnes i rapport. Denne rapporten har ikke tatt mål av seg til å kommentere kosmetiske feil eller mangler. Alle bygningsdeler er under vedvarende aldring og forventet levetid er oppgitt under levetidsbetraktninger. I mange tilfeller kan levetiden i praksis være både kortere og lengre. Tilstandsgraden TG 2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlig svekkelse, men der normal levetid er marginal eller har usikker restlevetid.

Oppsummering av bygningens tilstand

Seksjonert leilighet

TG 0
3 stk

Bad

Kontroll i tiliggende konstruksjoner

Geologiske forhold

Skredfare

Flomfare

TG 1
20 stk

Mur, terreng, stikkledninger og tanker

Vann og Avløp (stikkledninger, offentlig eller privat)

Grunnmur og fundamenter

Fundamenter

Yttervegg

Konstruksjon

Yttertak

Skorsteiner over tak

Bad

Overflater - Vegger

Overflater - Himling

Avløp og vannrør

Ventilasjon

Sanitærutstyr / armaturer og innredning

Innvendige overflater

Vegger

Himling

Kjøkken

Overflater - Gulv

Overflater - Vegger

Overflater - Himling

Avløp og vannrør

Avtrekk

Innredning

Ildsteder og skorsteiner

Ildsteder

Tekniske anlegg, VVS-anlegg

Vannrør (stoppekran)

Ventilasjon (gjelder også ventilasjonsanlegg)

TG 2
14 stk**Yttervegg**

Kledning

Vinduer og ytterdører

Vinduer og ytterdører

Balkonger, terrasser, veranda og lignende

Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger eller terrasser)

Yttertak

Tekking (undertak, lekter og yttertekking)

Renner, nedløp og beslag

Renner og nedløp

Beslag

Bad

Overflater - Gulv

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)

Vegghengt klosett

Innvendige overflater

Gulv

KAROLINAVEGEN 16

7725 Steinkjer

Gnr.: 197 Bnr.: 1281 Snr.: 1

Bygningsansvarlig:

Inge Rygg

Opprettet: 21.01.2026

Utskrift: 25.01.2026

ABC-Takst AS

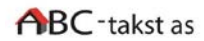
Foretaksnr.: 987794712

Adresse: Åsvegen 86

7715 Steinkjer

E-post: abctakst@gmail.com

Telefon: 41042541

ABC-takst as

Etasjeskiller og gulv på grunn

Gulv på grunn

Ildsteder og skorsteiner

Skorsteiner inne i huset

Tekniske anlegg, VVS-anlegg

Avløpsrør (sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

Varmtvannsbereider

TG 3
1 stk

Yttertak

Utstyr på tak

30 000,-

Estimerte kostnader på TG3 30 000,-

TG IU
3 stk

Mur, terreng, stikkledninger og tanker

Terrengforhold

Drenering

Drenering og fuktsikring

Takkonstruksjon

Takkonstruksjon

Oppdragsopplysninger

Rekvirent

Rekvirent: Magnus Aadde Bye

Rekvirert dato: 19.01.2026

Besiktigelse

Til stede: Inge Rygg -Takstmann

Besiktigelsesdato: 21.01.2026

Matrikelopplysninger

Eiendomsopplysninger

Adresse: KAROLINAVEGEN 16, 7725 Steinkjer

Kommunnr: 5006

Kommune: Steinkjer

Gnr	Bnr	Snr
197	1281	1

Eieropplysninger

Hjemmelshaver(e): Magnus Aadde Bye

Dokumentkontroll

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

Dokumenter

Dokumenter	Dato	Kommentar
Egenerklæring	06.01.2026	Innhentet

Kommentar til dokumentkontroll

Ellers er det ikke utført noen form for dokumentkontroll

Utstyrskontroll

Type utstyr

Beskrivelse	Kommentar
Lasernivellering	For nivellering av gulv/etasjeskiller
Laser avstandsmåler	For innvendige arealer
Fuktindikator på overflate + pigg / spisser i konstruksjoner	For innvendig bruk

KAROLINAVEGEN 16

7725 Steinkjer

Gnr.: 197 Bnr.: 1281 Snr.: 1

Bygningsansvarlig:

Inge Rygg

Opprettet: 21.01.2026

Utskrift: 25.01.2026

ABC-Takst AS

Foretaksnr.: 987794712

Adresse: Åsvegen 86

7715 Steinkjer

E-post: abctakst@gmail.com

Telefon: 41042541

ABC-takst as

Bygninger på eiendommen

Seksjonert leilighet

Byggeår	Årstall for andre tiltak	Kommentar til andre tiltak
1987	2019	Etablert nytt kjøkken
	2008	Oppusset bad



Andel i felles utebod

Byggeår

1987



Arealopplysninger - NS3940:2012

Arealmåling utføres iht. Norsk Standard 3940:2012, Areal- og volumberegninger av bygninger, med veiledning. Areal oppgis i hele kvadratmeter og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted. Rommet kan være målbart selv om det er i strid med teknisk forskrift og det kan være manglende godkjenning fra kommunen.

Seksjonert leilighet

Areal skjema

Etasje	BRA (m ²)	P-rom (m ²)	S-rom (m ²)
1. etasje	60	57	3

Romfordeling - BRA

Etasje	P-Rom	S-Rom
1. etasje	Gang, soverom, bad/wc, stue, kjøkken	Bod

Andel i felles utebod

Areal skjema

Etasje	BRA (m ²)	P-rom (m ²)	S-rom (m ²)
	6		6

Romfordeling - BRA

Etasje	P-Rom	S-Rom

KAROLINAVEGEN 16

7725 Steinkjer

Gnr.: 197 Bnr.: 1281 Snr.: 1

Bygningsansvarlig:

Inge Rygg

Opprettet: 21.01.2026

Utskrift: 25.01.2026

ABC-Takst AS

Foretaksnr.: 987794712

Adresse: Åsvegen 86
7715 Steinkjer

E-post: abctakst@gmail.com

Telefon: 41042541

ABC-takst as

Sum areal alle bygninger

Bygning	BRA (m ²)	P-rom (m ²)	S-rom (m ²)
Seksjonert leilighet	60	57	3
Andel i felles utebod	6		6
Sum:	66	57	9

Kommentar til arealopplysninger

Det er bruken av rommene ved befaring som blir hensyntatt og avgjør om det blir P-rom eller S-rom. Rommene er benevnt ut fra bruk ved besiktigelse, men det er ikke kontrollert om respektive rom og arealer er byggemeldt og godkjent.

Arealopplysninger - NS3940:2023

Norsk Standard 3940:2023

BRA-i: Bruksarealet av boenheten innenfor omsluttende vegger.

BRA-e: Bruksarealet av alle rom som ligger utenfor boenheten(e), men som tilhører denne / disse.

BRA-b: Bruksarealet av innglasset balkong tilknyttet boenheten.

TBA: Arealet av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten.

Tilleggsbygg: Kategoriseres generelt som BRA-e.

Seksjonert leilighet

Arealskjema

Etasje	BRA-i	TBA
1.etasje	60	12
Sum BRA:		60

Romfordeling

Etasje	Romtype
1.etasje	BRA-i: Gang, soverom, bad/wc, stue, kjøkken, bod TBA: Veranda/terrasse

Andel i felles utebod

Arealskjema

Etasje	BRA-e
1.etasje	6
Sum BRA:	6

Romfordeling

Etasje	Romtype
1.etasje	BRA-e: Utebod

Kommentar til arealopplysninger

Rommene er benevnt ut fra bruk ved besiktigelse, men det er ikke kontrollert om respektive rom og arealer er byggemeldt og godkjent.

Bygningsbeskrivelse

Seksjonert leilighet

Mur, terreng, stikkledninger og tanker

NS 3600 - Pkt. 21

Vurdering / Avvik

TG IU

Terrengforhold

Fallforhold på terreng er ikke kontrollerbart pga mye snø på bakken.

TG 1

Vann og Avløp (stikkledninger, offentlig eller privat)

Stikkledning på vann av kobber med stoppekran i bod. Stikkledning på avløp av soilrør med stakeluke i bod.

Bilder



Stikkledninger på bod.

Grunnmur og fundamenter

NS 3600 - Pkt. 20

Vurdering / Avvik

Byggegrunn

Ikke kjent og derfor heller ikke vurdert.

TG 1

Fundamenter

Betongdekke m/bankett anlagt på terreng

Bilder



Drenering

NS 3600 - Pkt. 20

Vurdering / Avvik

TG IU

Drenering og fuktsikring

Ingen synlig grunnmursplast og ingen opplysninger om drenering. Dog heller ingen kjeller, derfor heller ikke nærmere vurdert.

Yttervegg

NS 3600 - Pkt. 16

Vurdering / Avvik

TG 1

Konstruksjon

Veggkonstruksjonen er isolert bindingsverk fra 1987, forutsatt oppsatt på byggemåte/byggeskikk fra byggeår. Konstruksjonen er ikke åpnet for kontroll.

TG 2

Kledning

Utvendig fasade består av opprinnelig malt liggende kledning. Det ble tatt tilfeldige stikkprøver på kledning, registrert steder med noe varierende værslittasje/fuktpåkjenninger og litt råde på værside som gis TG 3.

Årsak / Konsekvens:

Bemerkede forhold gis TG 2.

Anbefalt tiltak:

Bemerkede forhold må utbedres/oppgraderes før pkt kan gis TG 0 - 1

Bilder

Finnes steder med værslittasje og litt råde på værside

Vinduer og ytterdører

NS 3600 - Pkt. 16

Vurdering / Avvik**TG 2****Vinduer og ytterdører**

Vinduer/terrassedør med isolerglass produsert i 1987 og med innfelt sprosser. Opprinnelig felles ytterdør. Stedvis registrert varierende fuktpåkjent vinduer/ytterdør, vesentligst værsider. På funksjonstest er vinduer/dører vurdert som dels med div. tregheter. Det er ikke registrert eller opplyst om punkterte glass på vindu/dører ved besiktigelsen, punkteringer av eldre isolerglass er påregnelig som følge av vanlig slitasje/vedlikehold.

Årsak / Konsekvens:

Bemerkede forhold gis TG 2.

Anbefalt tiltak:

Bemerkede forhold må utbedres/oppgraderes før pkt kan gis TG 0 - 1

Bilder**Balkonger, terrasser, veranda og lignende**

NS 3600 - Pkt. 18

Vurdering / Avvik**TG 2****Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger eller terrasser)**

Veranda ved stue, fundamentert på jernbanesviller anlagt på terreng. Dels med takoverbygg/veranda ovenfor. Trespaltegulv på trebjelker. Rekkverk av malt tre. Registrert div fuktpåpkjenninger/manglende vedlikehold. Stedvis snødekte overflater.

Årsak / Konsekvens:

Bemerkede forhold gis TG 2.

Anbefalt tiltak:

Bemerkede forhold må utbedres før pkt Veranda kan gis TG1.

KAROLINAVEGEN 16

7725 Steinkjer

Gnr.: 197 Bnr.: 1281 Snr.: 1

Bygningsansvarlig:

Inge Rygg

Opprettet: 21.01.2026

Utskrift: 25.01.2026

ABC-Takst AS

Foretaksnr.: 987794712

Adresse: Åsvegen 86

7715 Steinkjer

E-post: abctakst@gmail.com

Telefon: 41042541

ABC-takst as

Bilder



Terrasse fundamentert på sviller anlagt på terreng

Takkonstruksjon

NS 3600 - Pkt. 17

Vurdering / Avvik

TG IU

Takkonstruksjon

Saltakkonstruksjon, antas med åpen himling. Loftsetasje er ikke inspisert pga annen leilighet. Det vites ikke om takkonstruksjonen har tilstrekkelig ventilering og eventuelt hvilken type undertak.

Bilder



Yttertak

NS 3600 - Pkt. 17

Vurdering / Avvik

TG 2

Tekking (undertak, lekter og yttertekking)

Betongtakstein opprinnelig -takoverflater var snødekt ved besiktigelse og således svært begrenset kontrollert. Takoverflater er besiktiget fra bakkeplan. Bygningsdel har passert over halvpart av normal forventet levetid

Årsak / Konsekvens:

Bemerkede forhold gis TG 2.

Anbefalt tiltak:

Bemerkede forhold må oppgraderes før pkt Yttertak kan gis TG 0 - 1.

TG 3

Utstyr på tak

Integrert takstige til pipe.

Mangler snøfangere -risiko for snøras og det forelå krav om snøfangere ved byggetidspunkt

Årsak / Konsekvens:

Bemerkede forhold gis TG 3

Anbefalt tiltak:

Det må etableres manglende snøfangere på tak før det kan gis TG1

Estimert kostnad:
30 000,-

TG 1

Skorsteiner over tak

Murt elementpipe med fotbeslag og pipehatt.

Levetider

Normal levetid for betongtakstein er 30 til 50 år.

Bilder



Renner, nedløp og beslag

NS 3600 - Pkt. 17

Vurdering / Avvik

TG 2

Renner og nedløp

Takrenner, kroker og beslag er av plastbelagt stål.

Bygningsdel har passert over halvpart av normal forventet levetid

Årsak / Konsekvens:

Bemerkede forhold gis TG 2

Anbefalt tiltak:

For å få TG 1 må bemerkede forhold pkt Takrenner/nedløp utbedres med nytt.

TG 2

Beslag

Pipe med fotbeslag av stål og ellers stålbeslag.

Bygningsdel har passert over halvpart av normal forventet levetid

Årsak / Konsekvens:

Bemerkede forhold gis TG 2

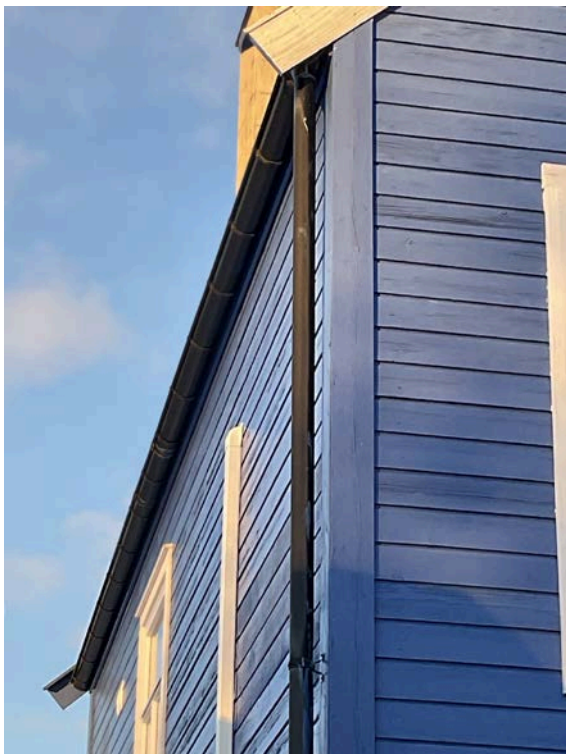
Anbefalt tiltak:

For å få TG 1 må pkt Beslag oppgraderes, pga alder.

Levetider

Normalt tid for utskifting av takrenner/nedløp i plast er 20 – 30 år.

Normalt tid for utskifting av takrenner/nedløp i plastbelagt stål er 25 – 35 år.

Bilder

Taknedløp satt ned i grunnavløp, men ikke funksjonstestet

Bad

NS 3600 - Pkt. 1

Beskrivelse

Opplyst oppusset bad i fra 2008.

Vurdering / Avvik**TG 2****Overflater - Gulv**

Gulv av fliser. Gulv har begrenset fall, tilnærmet flatt. Dørterskelhøyde ifht sluk er ok.

Badet har ikke dokumentert vanntett våtromsutførelse iht dagens krav.

Årsak / Konsekvens:

Bemerkede forhold gis TG 2.

Anbefalt tiltak:

Det må etableres nytt gulv med dokumentert vanntett våtromsutførelse med fall før det kan gis TG 0 -1

TG 1**Overflater - Vegger**

Fliser

TG 1

Overflater - Himling

Malt plater

TG 2

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)

Registrert opprinnelig plastsluk under dusjkabinett. Membran kan ikke konstateres pga type sluk med kappe. Ingen FDV dokumentasjon -mangler dokumentert vanntett våtromsutførelse ihht dagens krav. Det anbefales videre bruk av dusjkabinett.

Årsak / Konsekvens:

Bemerkede forhold gis TG 2.

Anbefalt tiltak:

Bemerkede forhold må oppgraderes før det eventuelt kan gis TG 0 - 1

TG 1

Avløp og vannrør

Plast avløpsrør og vannrør av plast rør i rør

TG 1

Ventilasjon

Mekanisk vifte på vegg, tilluft i dørterskel

TG 1

Sanitærutstyr / armaturer og innredning

Dusjkabinett, innredning m/vask, opplegg for vaskemaskin gis TG 1.
Vegghengt klosett

TG 0

Kontroll i tilliggende konstruksjoner

Det ble tatt hulltaking i vegg fra kjøkkenside og satt pigger i svill, det er ikke indikert noen spesielle fuktutslag ved området hull
Ikke mulig med kontrollboring i veggkonstruksjonen under dusjbatteri pga dusjbatteriet står mot yttervegg.

TG 2

Vegghengt klosett

Vegghengt klosett mangler lagt dreinsavløp ut fra sistene som gis TG 2.

Årsak / Konsekvens:

Bemerkede forhold gis TG 2.

Anbefalt tiltak:

Bemerkede forhold må oppgraderes før pkt fall gis TG 1.

Levetider

Normal tid for utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 – 30 år.

Normal tid for utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser på påstøp og underliggende banemembran er 20 – 40 år.

Normal levetid for servant/badekar 25 – 75 år.

Normal levetid for vannklosett 25 – 75 år.

Normal levetid for utstyr i klosettsistene 15 – 30 år

Normal levetid for dusjkabinett 10 – 25 år.

Normal levetid for plastsluk 25 – 75 år.

Normal levetid for PP 25 -75 år.

Bilder



Opprinnelig plastsluk, og som det ikke er mulig å observere membran under klemring pga type sluk med kappe.



Det ble tatt hulltaking i vegg fra kjøkkenside med pigger i svill, det er ikke indikert noen spesielle fuktutslag ved området hull

Innvendige overflater

Vurdering / Avvik

TG 2

Gulv

Hovedsaklig med laminatgulv. Stedvis utsvulet laminatgulv

Årsak / Konsekvens:

Bemerkede forhold gis TG 2.

Anbefalt tiltak:

Bemerkede forhold må oppgraderes før det kan gis TG 0 - 1

TG 1

Vegger

Hovedsaklig malt plater

KAROLINAVEGEN 16

7725 Steinkjer

Gnr.: 197 Bnr.: 1281 Snr.: 1

Bygningsansvarlig:

Inge Rygg

Opprettet: 21.01.2026

Utskrift: 25.01.2026

ABC-Takst AS

Foretaksnr.: 987794712

Adresse: Åsvegen 86

7715 Steinkjer

E-post: abctakst@gmail.com

Telefon: 41042541

ABC-takst as

TG 1

Himling

Hovedsaklig malt plater

Bilder



Kjøkken

NS 3600 - Pkt. 2

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning opplyst fra 2019

Vurdering / Avvik

TG 1

Overflater - Gulv

Laminatgulv

TG 1

Overflater - Vegger

Malt plater

TG 1

Overflater - Himling

Malt plater

TG 1

Avløp og vannrør

Plast avløp og vannrør av plast rør i rør

TG 1

Avtrekk

Ventilator

TG 1

Innredning

Nyere innredning med grå glatte fronter fra 2019 med integrert induksjon-platetopp/komfyr/micro/kjøl/frys/oppvaskmaskin. Mangler utforming/tilpassing mot vegg.

Bilder**Etasjeskiller og gulv på grunn**

NS 3600 - Pkt. 11

Beskrivelse

Betongdekke på grunn.

Vurdering / Avvik**TG 2****Gulv på grunn**

Nivåforskjell mellom rommene observert. mellom rommene observert. Lokalt avvik 10 til 20 mm. Totalt avvik 15 til 30 mm.

Avvik er ikke veldig merkbar konsekvens ved bruk.

Årsak / Konsekvens:

Bemerkede forhold gis TG 2.

Anbefalt tiltak:

Ikke behov for tiltak. Bemerkede forhold må oppgraderes før pkt gis TG 0 -1.

Levetider

Normal tid for utskifting av etasjeskiller av betong og lettbetong er 40 - 80 år.

Ildsteder og skorsteiner

NS 3600 - Pkt. 9

Beskrivelse

Elementpipe som blir brukt av 2 stk leiligheter. Pipe er sameiet med leilighet i etasje over.

Vurdering / Avvik

TG 1

Ildsteder

Vedovn på stue.

TG 2

Skorsteiner inne i huset

Elementpipe opprinnelig, utvendig med fotbeslag. Pipe i 2.og 3.etg er ikke besiktiget. Feieluke på stue bak vedovn ikke optimal plassering. Opplyst dårlig trekk i pipe..

Årsak / Konsekvens:

Bemerkede forhold gis TG 2.

Anbefalt tiltak:

Bemerkede forhold må oppgraderes før pkt gis TG 0 -1.

Bilder



Vedovn på stue



Bilde av feieluke bak vedovn.

Rom for varig opphold

NS 3600 - Pkt. 13

Vurdering / Avvik

Rømningsvei

Ok

Dagslysflate

Ok

Takhøyde

ca 236 cm

Radon

NS 3600 - Pkt. 14

Vurdering / Avvik

Radon

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

Anbefalte tiltak:

Det anbefales på generelt grunnlag å utføre målinger for å kartlegge radonkonsentrasjon i boligen, men det er ingen krav til radonmåling når det ikke er utleie.

Fra 01.01.2014 må radonverdier oppgis for alle boliger hvor det foregår utleie.

Ved for høye verdier må det iverksettes tiltak. Se også: <http://www.nrpa.no/radon/radon-i-utleieboliger> og <http://geo.ngu.no/kart/radon/>

Geologiske forhold

NS 3600 - Pkt. 22

Vurdering / Avvik

TG 0

Skredfare

Boligen ligger ikke i rasfarlig/skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan.

TG 0

Flomfare

Boligen ligger ikke i flomutsatt område i henhold til kommunedelsplan.

Tekniske anlegg, VVS-anlegg

NS 3600 - Pkt. 12

Vurdering / Avvik

TG 1

Vannrør (stoppekran)

Vannrør er oppgradert til plast rør i rør uten fordelerskap som er plassert på bod med sluk.

Stikkledning av kobber, stoppekran på bod.

TG 2

Avløpsrør (sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

Hovedrøret i bygning av soilrør, stakeluke i bod

Bygningsdel har passert over halvpart av normal forventet levetid

Årsak / Konsekvens:

Bemerkede forhold gis TG 2.

Anbefalt tiltak:

Soil avløpsrør må oppgraderes før pkt avløp kan gis TG 0 - 1

TG 2

Varmtvannsbereder

Ca 200 liter fra ukjent år, antas oversteget halvpart av forventet levetid

Årsak / Konsekvens:

Bemerkede forhold gis TG 2.

Anbefalt tiltak:

Varmtvannsbereder har oversteget halvpart av levetid og må eventuelt oppgraderes for å få TG 0-1

TG 1

Ventilasjon (gjelder også ventilasjonsanlegg)

Naturlig ventilasjon. Mekanisk vifte på vegg m/tilluft på bad. Ventilator over platetopp/komfyr på kjøkken.

Levetider

Normal levetid for harde kobber rør for gjenger 25 – 100 år.

Normal levetid for PEX rør 25 – 75 år.

Normal levetid for kuleventil 20 – 50 år.

Normal levetid for reduksjonsventil 20 – 40.

Normal levetid for varmtvannsbereder rustfritt stål 15 – 30 år.

Normal levetid for sikkerhetsventil 15 – 30 år.

Bilder



Bilde av soil avløpsrør og kobber vannrør m/ stoppekran

Frittstående byggverk Utebod

NS 3600 - Pkt. 21

Beskrivelse

Enkel trebygning fundamentert på betongdekke på grunn. Bindingsverk av tre, utvendig fasader av malt liggende kledning. Saltakkonstruksjon, tresperrer, utvendig tekt med betongtakstein. Takrenner/ nedløp av stål. Ikke nærmere vurdert. Ikke gitt TG.

Bilder



Elektrisk anlegg

NS 3600 - Tillegg B

Sjekkliste for det elektriske anlegget

Spørsmål til eier eller eiers representant

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
1	Når ble det elektriske anlegget innstallert eller siste gang totalrehabilitert?	2019	Fornyelse av stikkontakter ifb med montering av nytt kjøkken, nye lys kjøkken, bad og soverom. Utført av Elman AS.
2	Er alle elektriske arbeider / elektrisk anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?	Ja	
3	Er det elektriske anlegget utført, eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 01.01.1999?	Nei	
4	Når ble det sist gjennomført vedlikehold på det elektriske anlegget (av en kvalifisert elektrofaglig person)?	2019	Fornyelse av stikkontakter ifb med montering av nytt kjøkken, nye lys kjøkken, bad og soverom. Utført av Elman AS.
5	Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet, det lokale el-tilsyn (DLE) eller eventuelle andre tilsvarende kontrollinstanser?	Ja	Siste rapport fra: 20.09.2006
6	Forekommer det ofte at sikringene løses ut?		Ingen opplysninger om
7	Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg? (Sjekk samtidig tilstanden på støpsel og stikkontakt for varmtvannsbereder.)	Nei	

KAROLINAVEGEN 16

7725 Steinkjer

Gnr.: 197 Bnr.: 1281 Snr.: 1

Bygningsansvarlig:

Inge Rygg

Opprettet: 21.01.2026

Utskrift: 25.01.2026

ABC-Takst AS

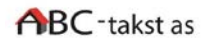
Foretaksnr.: 987794712

Adresse: Åsvegen 86

7715 Steinkjer

E-post: abctakst@gmail.com

Telefon: 41042541

ABC-takst as

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
8	Finnes det kursfortegnelse, og er det i samsvar med antall sikringer?	Ja	

Observerte mangler

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
9	Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Er det synlig defekter på kabler, eller er disse ikke tilstrekkelig festet?	Nei	
10	Foreligger det dokumentasjon for varmekabler og innfelt belysning?	Nei	
11	Ved uisolerte ledninger/koblinger som man kan komme i berøring med. Er kabelinnføringer og hull utette?	Nei	
12	Foreta en vurdering basert på den visuelle kontrollen som er utført, anleggets alder, anleggets allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll? Dersom ja, noter det i rapporten.	Ja	Eldre el-anlegg anbefales på generelt grunnlag å ta en utvidet el-kontroll.

Vurdering / Avvik

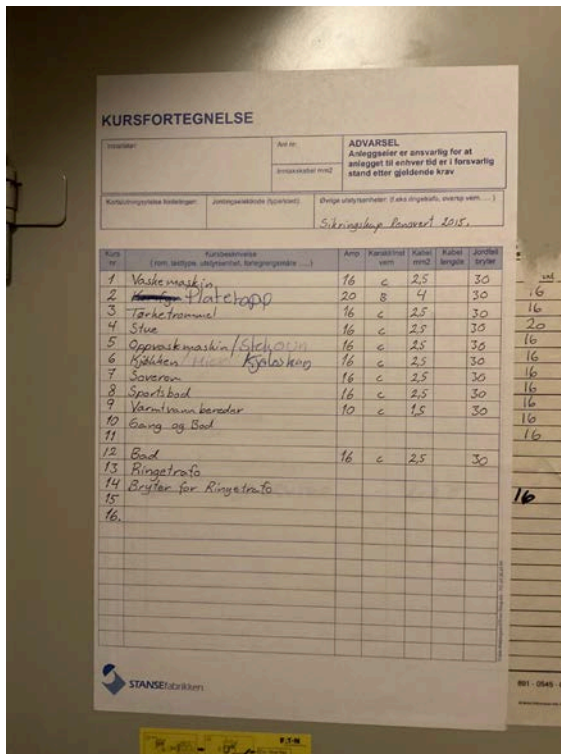
Helhetsvurdering av det elektriske anlegget

El-skap med automatsikringer og måler på bod. Ingen synlige umiddelbare tiltak nødvendig, men det er grunn til å overvåke tilstanden. Eldre el-anlegg anbefales på generelt grunnlag å ta en utvidet el-kontroll.

Bilder



EI-skap med automatsikringer



Kursfortegnelse

Branntekniske forhold

NS 3600 - Tillegg C

Beskrivelse

3 stk røykvarslere plassert på gang, soverom og kjøkken. 1 stk pulverapparat fra 2025 plassert på bod.

Sjekkliste for det branntekniske anlegget

Boligen generelt

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
1	Er det røykvarslere (brann-detektor) i boligen iht. forskriftskrav?	Ja	3 stk.
2	Er det brannsløkkingsutstyr i boligen iht. forskriftskrav?	Ja	Pulverapparat fra 2025
3	Er rømningsveier fra rom for varig opphold i plan under terreng/kjeller iht. forskriftskrav?	Ja	

KAROLINAVEGEN 16

7725 Steinkjer

Gnr.: 197 Bnr.: 1281 Snr.: 1

Bygningsansvarlig:

Inge Rygg

Opprettet: 21.01.2026

Utskrift: 25.01.2026

ABC-Takst AS

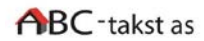
Foretaksnr.: 987794712

Adresse: Åsvegen 86

7715 Steinkjer

E-post: abctakst@gmail.com

Telefon: 41042541

ABC-takst as

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
4	Er rømningsveier fra rom for varig opphold fra og med 2. etasje iht. forskriftskrav? Gjelder boenhet over flere plan.	Ja	
5	Er det branncellebegrensende skille mot annen bruksenhet eller rømningsvei? Gjelder flermannsbolig.	Ja	Ved byggetidspunktet var det krav om det. Selve konstruksjonen mot annen boenhet er ikke kontrollert.

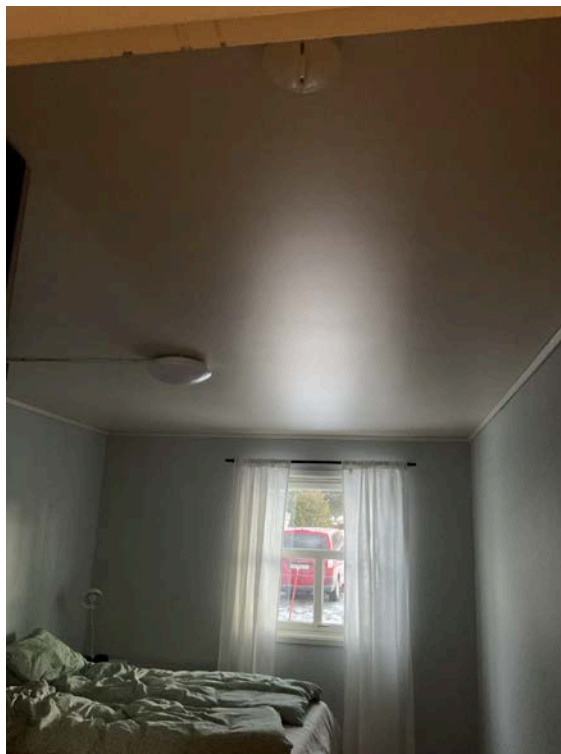
Bolig med utgang fra og med 2. etasje

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
6	Er det røykvarslere (branndetektor) i rømningsvei?	Ikke relevant	
7	Er det utgang til to uavhengige trapperom eller rømningsvei iht. forskriftskrav? Bolig som ligger i 2. etasje kan ha tilrettelagt vindusrømning iht. forskrift.	Ikke relevant	
8	Finnes dokumentasjon på brannsikkerhet for bygningen ?	Ikke relevant	

Bilder



Pulverapparat fra 2025 plassert i bod



Registrert 3 stk brannvarslere

Signatur

Signatur

Steinkjer - 25.01.2026

Sted - Dato

Inge Rygg

TAKSTINGENIØR INGE RYGG



Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Magnus Aadde Bye

Boligen

Karolinavegen 16

7725 Steinkjer

5006-197/1281/0/1

- ◆ Boligen ble kjøpt 2019
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2008

Firmanavn: Trio Bruk AS

Beskrivelse av arbeidet: Nytt bad, hva som nøyaktig ble gjort vet jeg ikke

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

5. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

6. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

7. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner



10. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

14. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ **Ja**

Ovn står for nærme feiluke, dårlig trekk

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2019

Firmanavn: Elman AS

Beskrivelse av arbeidet: Fornyelse av stikkontakter på kjøkken i forbindelse med montering nytt kjøkken, nye lys kjøkken, bad og soverom

Eiendommen og omgivelsene

18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?



♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

22. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

23. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

24. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

27. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ Ja

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

30. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ Nei

33. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.



Adresse

Karolinavegen 16, 7725 STEINKJER

 Dato for energimerking
25.01.2026

 Merkenummer
Energiattest-2026-250143

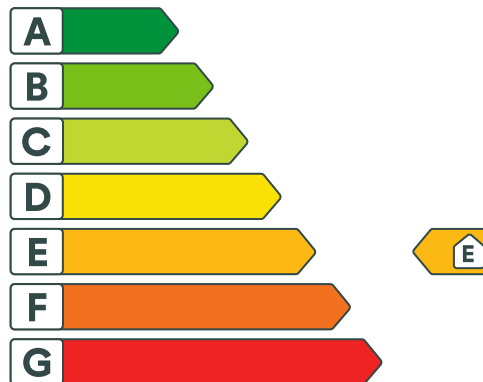
 Bygningstype
Småhus

 Byggsnummer
10793386

 Gårdsnummer
197

 Bruksnummer
1281

 Seksjonsnummer
1

 Bruksenhetsnummer
H0101


Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Boliginformasjón

Byggeår 1987	Bygningstype Tomannsbolig horisontal delt
Bruksareal 60,0 m²	Oppvarmet bruksareal 60,0 m²
Oppvarmet etasje 3	Bygningsmateriale Tre
Oppvarming Elektrisitet, Ved	
Ventilasjón Periodisk avtrekk	



Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygningens energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vektet ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

 Pr. KVM pr. år
262,04 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

 Pr. KVM pr. år
317,88 kWh/m²

 Totalt levert pr. år
20 241 kWh



Karolinavegen 16, 7725 STEINKJER



Tiltak

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak 2: Montering tetningslister

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

Tiltak 3: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

Tiltak 4: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperre nederst på utsiden av vegg.

Brukertiltak

Tiltak 5: 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 6: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 7: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 8: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjøleskap 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 varmelementer 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: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 10: 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 11: 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 12: 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 13: 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 14: 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 15: 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 utendørs

Tiltak 16: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 17: 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 18: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 19: 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 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 elektriske anlegg

Tiltak 22: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til 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. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivisering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 23: 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.

MEGLEROPPLYSNINGER

Gårdsnr:	197	Bruksnr:	1281	Festenr:	0	Seksjonsnr:	1
Adresse:	Lillemovegen 2B, 7514 STJØRDAL						
Dato:	06.01.2026	Målnummer:					

4210 FEIL OG MANGLER PÅ ELEKTRISKE ANLEGG

	Ja	Nei
Foreligger det pålegg vedrørende elektriske anlegg	☐	☒
I tilfelle ja, hvilke?		
Dato for siste kontroll av anlegget:	20.09.2006	
Merknader:		



Steinkjer kommune

Adresse: Seviceboks 2530, 7729 Steinkjer

Telefon: 74 16 90 00

Utskriftsdato: 06.01.2026

Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Steinkjer kommune

Kommunenr.	5006	Gårdsnr.	197	Bruksnr.	1281	Festenr.		Seksjonsnr.	1
Adresse	Karolinavegen 16, 7725 STEINKJER								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Gebyr	Fakturert beløp i 2025
Avløp	5 053,91 kr
Eiendomsskatt	3 914,44 kr
Renovasjon	3 675,00 kr
Vann	4 083,51 kr
Sum	16 726,86 kr

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose
Eiendomsskatt Bolig/Fritid/Tomt	0%	1242857.11 ‰	3.15	1/1	0 %	3 915,00 kr
Renovasjon - Nedgravdløsning	25%	1 ab	4006.25	1/1	0 %	4 006,25 kr
Vann stipulert forbruk, uten vannmåler	15%	62 m2	36.17	1/1	0 %	2 242,38 kr
Vann fast del	15%	1 ab	1670.95	1/1	0 %	1 670,95 kr
Avløp stipulert forbruk, uten vannmåler	15%	62 m2	54.36	1/1	0 %	3 370,35 kr
Avløp fast del	15%	1 ab	1933.15	1/1	0 %	1 933,15 kr
					Sum	17 138,08 kr

Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

Mva-feltet gir informasjon om varens merverdiavgiftsats, og beløp er inkludert merverdiavgift. De som har 0% er unntatt merverdiavgift.

Stortinget har vedtatt å redusere merverdiavgift (MVA) på vann- og avløpstjenester fra 25 % til 15 % fra og med 1. juli 2025. For å tilpasse oss de nye MVA-satsene har vi gjort nødvendige justeringer i datagrunnlaget og utelukket varer for vann, avløp og slam med mva 25%. Dette for å unngå at det vises dobbelt opp av årsprognoser for disse varene.

Prognosene for inneværende år kan avvike, spesielt ved årsskifte. Dette kan skyldes at enhetspriser ikke er oppdatert for nytt år eller at noen gebyr foreløpig ikke er opprettet for nytt år.

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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.

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 197, Bruksnr 1281, Seksjonsnr 1	Kommune:	5006 Steinkjer
Adresse:		Grunnkrets:	306 Søndre Egge B og C-Skåtangen
Veiadresse:	Karolinavegen 16, gatenr 4465	Valgkrets:	3 Egge
(fra bruksenhet)	7725 Steinkjer	Kirkesogn:	9150402 Egge
Oppdatert:	28.09.2019	Tettsted:	7003 Steinkjer

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:					
Type:	Best. eierseksjon	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:	Karolinavegen 16 642/3040	Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	
Etableringsdato:	26.06.1987	Har festegrunn:	Nei	Formål:	Bolig
Areal:		Skyld:		Sameiebrøk:	642/3 040
Arealkilde:				Areal felles tomt:	486,0 kvm
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	5006/197/1281	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020	Mottaker	5006/197/1281/0/1	0,0
			Mottaker	5006/197/1281/0/2	0,0
			Mottaker	5006/197/1281/0/3	0,0
			Mottaker	5006/197/1281/0/4	0,0
Omnummerering	Forretning:	01.01.2018	Mottaker	5006/197/1281	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2018	Mottaker	5006/197/1281/0/1	0,0
			Mottaker	5006/197/1281/0/2	0,0
			Mottaker	5006/197/1281/0/3	0,0
			Mottaker	5006/197/1281/0/4	0,0
Seksjonering	Forretning:	26.06.1987	Avgiver	5006/197/1281	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	5006/197/1281/0/1	0,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter**Bygning 1 av 2: Rekkehus****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Karolinavegen 16	Bolig	62,0	Kjøkken	2	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	11.05.1987
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	169,0	Igangset.till.:	20.05.1987
Energikilde:	Elektrisitet, Biobrensel	BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:	Elektrisk, Annen oppvarming	BRA totalt:	169,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	07.12.1987
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	2
Bygningsnr:	10793386			Antall etasjer:	3

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	1		62,0		62,0				
H02	1		62,0		62,0				
L01			45,0		45,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 2 av 2: Garasjeuthus anneks til bolig (Kilde: Massivregistrering)**Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:		Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	185075354			Antall etasjer:	

Etasjeopplysninger:

Ingen etasjeopplysninger registrert på bygningen.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

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

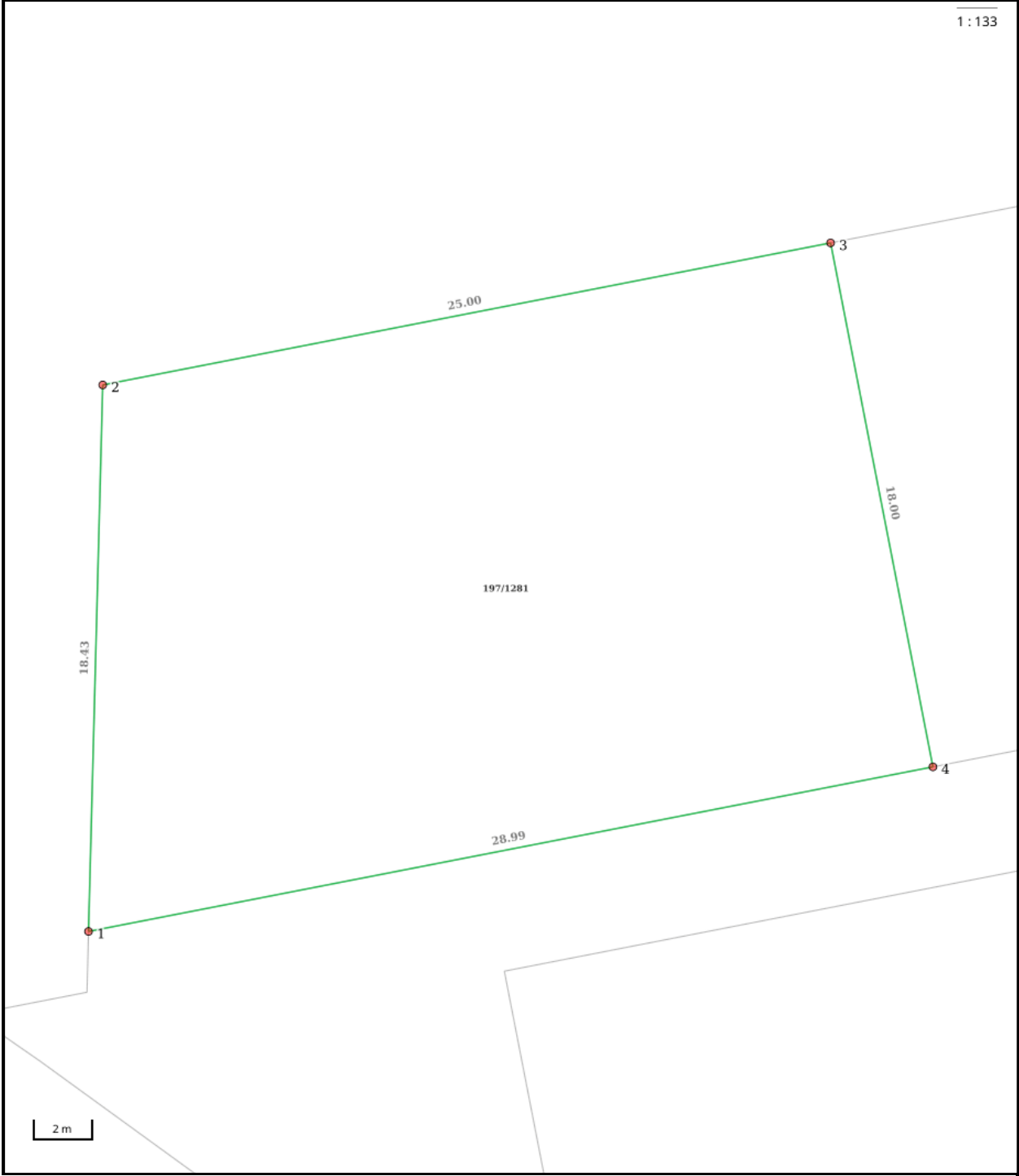
Hjelpelinjer

— Vannkant	 Fiktiv / Teigdeler
— Veikant	 Punktfeste

Symboler

○ Bygningspunkt
▲ Sefrak kulturminne
se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig) felles tomt



Nøyaktighet (standardavvik)	
10 cm eller mindre	201 – 500 cm
11 – 30 cm.	Over 500 cm
31 – 200 cm	Ikke angitt

Hjelpelinjer	
— Vannkant	 Fiktiv / Teigdeler
== Veikant	 Punktfeste

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

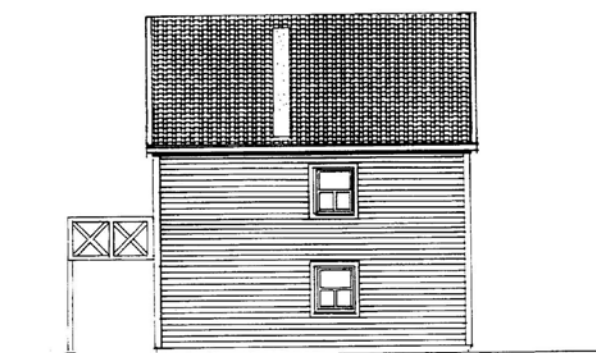
Areal og koordinater**Areal:** 486,00m²**Arealmerknad:****Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32**Ytre avgrensing**

Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	7 101 687,26	619 910,00	18,43m	Terrengmålt	14		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
2	7 101 705,65	619 908,74	25,00m	Terrengmålt	14		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
3	7 101 712,73	619 932,72	18,00m	Terrengmålt	14		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
4	7 101 695,46	619 937,81	28,99m	Terrengmålt	14		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke

⁽¹⁾ Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.**Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:**

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

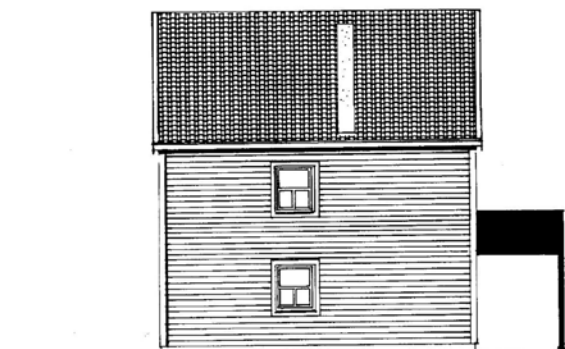




FASADE MOT ØST



FASADE MOT NORD



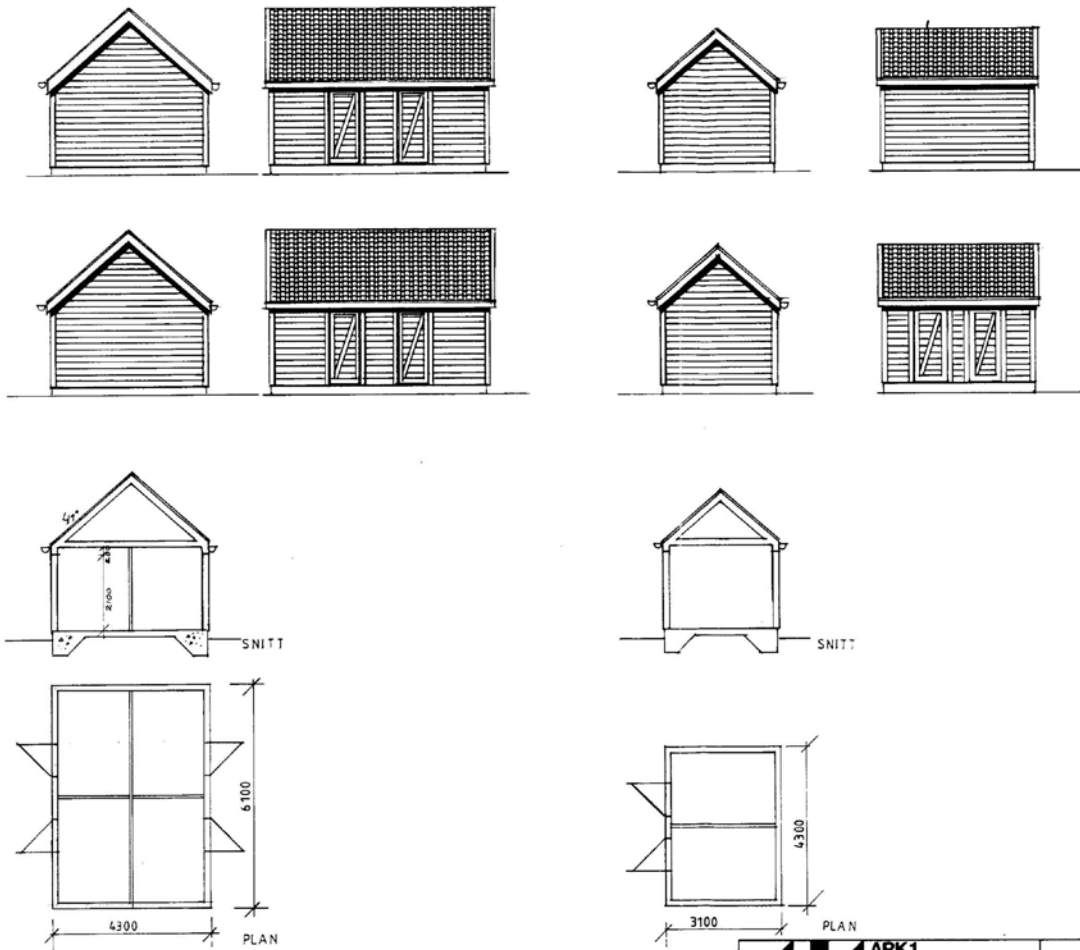
FASADE MOT VEST



FASADE MOT SØR

Bygningssjefen i Steinkjer
11.5.87
ref. Rossen

 ARK1 ARKITEKT MNAL ROLF LYGSTAD	HUS A,B,C OG D	MAK 1:100	DATE 12.01.87
	FELT E, SØNDRE EGGE	PROJEKT NR 8639	TEGNING 13



Bygningssjefen i Steinkjer
11.5.87
ref. Røss

ARK1 ARKITEKT MNAL ROLF LYGSTAD	SPORTSBODER	MAK 1:100	DATE 14.01.87
	FELT E. SØNDRE EGGE	PROJEKT NR 8639	TEGNING 19

TAK:

betongtakstein
30 x 48 lekter
36 x 48 påføring for lufting
brettex
48 x 198 T-30) taksperrer
200 mineralull, a-kvalitet
0,10 plastfolie
plater eller panel

YTTERVEGGER:

19 x 148 dobbeltfalsa liggende panel
19 lekter for lufting
ranitt forhudningsplate
36 x 148 stender og svill
48 x 148 losholter
150 mineralull a-kvalitet
0,10 plastfolie
innvendig kledning
48 x 148 trykkimp. svill
grunnmurspapp
luffevatt

BÆRENDE INNERVEGGER :

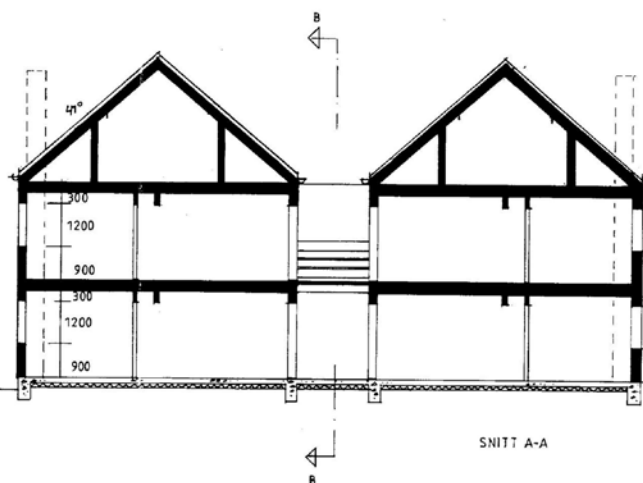
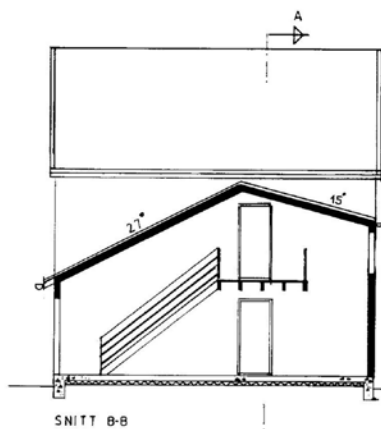
48 x 98 stender
innv. kledning
50 mineralull b-kvalitet
LETTE INNERVEGGER:
36 x 68 stender
innv. kledning
50 mineralull b-kvalitet

ETASJESKILLERE MELLOM LEILIGHETER:

20 sponplate
48 x 198 golvbjelker
150 mineralull b-kvalitet
36 x 48 lekter opphengt i lydhimlingsbøyler
2 lag 13 gipsplater

ETASJESKILLER I LEILIGHET:

22 sponplate
150 mineralull b-kvalitet
23 x 48 lekter
innv. kledning



GOLV PÅ GRUNNEN:

60 betong, armeringsnett k 131
0,10 plastfolie
50 eksp. polystyren
drenerende masser

FUNDAMENTER

redusert fundamentering
200 betong ringmur
armering:
2 stk kse 12 i topp og botn

Bygningssjefen i Steinkjer
11.5.87
ref. Fossheim

	ARK1 ARKITEKT MNAL ROLF LYNGSTAD	HUS A,B,C OG D FELTE, SØNDRE EGGE	MÅL 1:100	DATO 12.01.87
			PROJEKT NR 8639	TEGNING 12

STEINKJER KOMMUNE
TEKNISK ETAT
BYGGESAKSKONTORET



Mona Elnan
Karolinavegen 16
7700 STEINKJER

BS874381

OY/gm

Steinkjer den, 9. des. 1987

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE FOR LEILIGHET I KAROLINAVEGEN 16, 197/1281.

En viser til ferdigbefaring på ovennevnte sted 07.12.87 hvor De selv var til stede.

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 99 (ferdigattest) og kommunestyrets vedtak av 29.5.85 - sak 72/85 (delegasjon av myndighet) - utstedes med dette midlertidig brukstillatelse for ovennevnte bygg.

Med dette bekreftes at byggearbeidet er lovmessig utført i samsvar med byggetillatelse utstedt 11.05.87.

Under befaringen har en notert seg følgende anmerkninger:

- Bod skal ventileres.
- Brannvarsler var ikke montert.

Med hilsen

Håkon Holmli
e.f.

Ola Ystad
avd.ing.

Gjenpart: Sparebanken Inn-Trøndelag, avd. Steinkjer
Selmer Furuholmen

Postadresse:
Postboks 1007,
7701 STEINKJER

Kontoradresse:
Brannstasjon, Ølvegt. 2,
Steinkjer

Telefon:
077-61022

Sparebank 1 Regnskapshuset Smn AS
Søndre gate 4
7011 Trondheim

Vår referanse: 1708260003 Vår saksbehandler: Susanne Jæger Kongensøy Telefon: 413 49 425 Vår dato: 06.01.2026

Megleropplysninger på Karolinavegen 16 - gnr. 197, bnr. 1281, snr. 1 (Ideell andel 1/1) i Steinkjer kommune

Vårt firma har for salg ovennevnte eiendom tilhørende:

Navn	Adresse	Fødselsdato
Magnus Aadde Bye	Karolinavegen 16, 7725 Steinkjer	21.07.1998

Under henvisning til eiendomsmeglingsloven § 6-7, ber vi om følgende opplysninger:

Navn på				
Styreleder	Navn Vigdis Rennan	Tlf. 92433886	E-post. Vigdis.rennan@steinkjer.kommune.no	
Informasjon om eiendommen				
Sameiets eiendommer:	Gnr.	Bnr.	Snr.	Kommune
Sameiets org.nr:			Tomten er ☐ eiet ☐ festet	
Navn på bortfester:			Festekontrakten utløper:	
Har sameiet mottatt nabovarsel?	☐ Ja ☐ Nei		Hvis ja, hvem har sendt varselet?	
Foreligger det ferdigattest?	☐ Ja ☐ Nei		Følger det særskilte forpliktelser med denne seksjonen?	☐ Ja ☐ Nei
Forsikring for sameiet	Forsikringsselskap og polisenr. Boligbygg FREMTIND 24959611			
Har sameiet hussoppforsikring?	☐ Ja ☒ Nei		Hvis ja, oppgi forsikringsselskap og polisenr.	

Parkering og garasje					
Medfølger det p-/garasjeplass?		☒ Ja ☐ Nei		Plassens nummer:	
Hvordan blir kjøper eier av plassen?		p Det er lagt opp, men man må kjøpe			
Er det mulig for el-bil lading i sameiet?		☒ Ja ☐ Nei		Evt. ekstra kostnad:	Beløp kr
Dyrehold					
Er dyrehold tillatt?		☒ Ja ☐ Nei		Hvis ja, hvordan praktiseres dyreholdet?	
Fremleie/godkjennelse					
Er fremleie tillatt?		☒ Ja ☐ Nei		Evt. vilkår for fremleie?	
Kreves styregodkjenning av ny eier?		☐ Ja ☒ Nei		Hvis ja, hvor skal søknaden sendes?	
Lån, andel fellesgjeld og formue					
Sameiets långiver(e):		Saldo:	Nedbet. dato:	Rentesats:	Avdrag:
1	DNB	4.268.511	2045	7,15	18163
2					
Betaler sameiet avdrag på fellesgjelden?			☒ Ja ☐ Nei		Hvis ja, hvor mye gjenstår av nedbetalingstiden?
Hvis nei, når begynner det å løpe avdrag?			Hvis nei, hva blir de månedlige felleskostnadene etter avdragsfri periode?		
Hva er seksjonens andel fellesgjeld?			Kr 1/20 = 213425		
Har sameiet formue?		☐ Ja ☒ Nei		Hvis ja: Hva er total formue?	Seksjonens andel formue?
				Kr	Kr
Fellesutgifter og andre kostnader					
Fellesutgifter pr. mnd.		Kr 2891,67	Er det restanse?		☒ Ja ☐ Nei
Hvis ja, restanse kr		2891,67			
Forfallsdato:		20.02.26			
Fellesutgiftene inkluderer:					
forsikring bygg, brøyting, strøm i garasje, boder, renter/avdrag lån.					
Avregnes fellesutg.?		☐ Ja ☐ Nei		Er det planlagt endringer av fellesutg.?	
				☐ Ja ☒ Nei	
Hvis ja, ny fellesutgift:		kr	Når trer eventuell endring i kraft?		Dato
Poster til skattemeldingen					
Seksjonens renteinntekter kr:		0		Seksjonens renteutgifter kr:	
				0	

bekker selv.

Gebyr			
Tas det et gebyr for eierskiftet?	☒ Ja ☐ Nei	Hvis ja, kr 5500 ekskl.mva	Kontonummer for betaling: Sender faktura
Tas det et gebyr for opplysningene?	☒ Ja ☐ Nei	Hvis ja, kr 3200 ekskl.mva	Kontonummer for betaling: Sender faktura
Eventuelle andre gebyrer:	Beskrivelse:	kr	Kontonummer for betaling:
Andre viktige opplysninger av interesse for ny eier			
Skriv her: Huseierforeningen er organisert som en forening. Beboerne får derfor			

For Sparebank 1 Regnskapshuset Smn AS

Steinkjer

Sted, dato

Signatur

ikke fradrag for renter og gjeld på sin private
lånning. Hver beboer betaler for lånet med sin
sameierbrøk. dvs 1/20.
Denise Fredriksen

I tillegg ber vi om å få tilsendt:

- Kopi av siste års regnskap/budsjett/årsberetning
- Kopi av siste innkalling og referat fra siste årsmøte/generalforsamling
- Kopi av vedtekter/husordensregler
- Kopi av nedbetalingsplanen for sameiets lån
- Kopi av styrevedtak som kan være av interesse for interessenter/ny eier

Opplysningene bes returnert til vårt kontor snarest mulig, gjerne på e-post susanne.kongensoy@aktiv.no.

På forhånd takk!

Vennlig hilsen
for Aktiv Eiendomsmegling Rørvik

Susanne Jæger Kongensøy
Medhjelper
susanne.kongensoy@aktiv.no



026 922 Huseierforeningen Karolinaveien 8-46
Konto 1516.09.04906 GJELDSBREV LÅN BM

Lån 1516.09.04906 GJELDSBREV LÅN BM
Lånetaker 996 026 922 Huseierforeningen Karolinaveien 8-46
Kontoprodukt BUT60031 GJELDSBREV LÅN BM
Tilhørighet 2463 BMN Trøndelag Steinkjer Bedr

Gjenstående terminer	Sum innbetalt	Sum avdrag	Sum renter	Sum gebyrer
238	7 423 831,49	4 323 000,00	3 084 171,49	16 660,00

Terminer

Termin dato	Innbetaling	Avdrag	Renter	Gebyr	Restsaldo
20.11.2025	50 412,70	18 163,00	32 179,70	70,00	4 304 837,00
20.12.2025	43 531,29	18 163,00	25 298,29	70,00	4 286 674,00
20.01.2026	44 264,27	18 163,00	26 031,27	70,00	4 268 511,00
20.02.2026	44 153,97	18 163,00	25 920,97	70,00	4 250 348,00
20.03.2026	41 545,87	18 163,00	23 312,87	70,00	4 232 185,00
20.04.2026	43 933,38	18 163,00	25 700,38	70,00	4 214 022,00
20.05.2026	42 997,60	18 163,00	24 764,60	70,00	4 195 859,00
20.06.2026	43 712,78	18 163,00	25 479,78	70,00	4 177 696,00
20.07.2026	42 784,12	18 163,00	24 551,12	70,00	4 159 533,00
20.08.2026	43 492,19	18 163,00	25 259,19	70,00	4 141 370,00
20.09.2026	43 381,89	18 163,00	25 148,89	70,00	4 123 207,00
20.10.2026	42 463,90	18 163,00	24 230,90	70,00	4 105 044,00
20.11.2026	43 161,30	18 163,00	24 928,30	70,00	4 086 881,00
20.12.2026	42 250,42	18 163,00	24 017,42	70,00	4 068 718,00

Årssummer

År	Innbetaling	Avdrag	Renter	Gebyr	Restsaldo
2027	502 557,83	217 956,00	283 761,83	840,00	3 850 762,00
2028	487 011,16	217 956,00	268 215,16	840,00	3 632 806,00
2029	471 366,80	217 956,00	252 570,80	840,00	3 414 850,00
2030	455 806,28	217 956,00	237 010,28	840,00	3 196 894,00
2031	440 222,42	217 956,00	221 426,42	840,00	2 978 938,00
2032	424 670,15	217 956,00	205 874,15	840,00	2 760 982,00
2033	409 036,98	217 956,00	190 240,98	840,00	2 543 026,00
2034	393 470,87	217 956,00	174 674,87	840,00	2 325 070,00
2035	377 887,01	217 956,00	159 091,01	840,00	2 107 114,00
2036	362 329,14	217 956,00	143 533,14	840,00	1 889 158,00
2037	346 707,17	217 956,00	127 911,17	840,00	1 671 202,00
2038	331 135,45	217 956,00	112 339,45	840,00	1 453 246,00
2039	315 551,60	217 956,00	96 755,60	840,00	1 235 290,00
2040	299 988,12	217 956,00	81 192,12	840,00	1 017 334,00
2041	284 377,35	217 956,00	65 581,35	840,00	799 378,00
2042	268 800,04	217 956,00	50 004,04	840,00	581 422,00
2043	253 216,16	217 956,00	34 420,16	840,00	363 466,00
2044	237 647,11	217 956,00	18 851,11	840,00	145 510,00
2045	149 964,17	145 510,00	3 894,17	560,00	0,00

Hovedkontor: Postadresse: Org.nr:
Banking Egtetun gate 30, 013, Oslo Postboks 1600 Sentrum, 0021 Oslo 094 451 000

Årsregnskap for
HUSEIERFORENINGEN KAROLINAVEIEN 8-46

996026922

Regnskapsår
01.01.2024 - 31.12.2024

Årsoppgjør for

HUSEIERFORENINGEN KAROLINAVEIEN 8-46

996026922

01.01.2024 - 31.12.2024

Innhold	Side
Forside	2
Resultatregnskap	3
Eiendeler	4
Egenkapital og gjeld	5
Noter	6
Kontospesifisert årsregnskap	8

Resultatregnskap

	Note	2024	2023
Driftsinntekter			
Kontingent/fellesutgifter		72 000	72 000
Forsikring		116 480	116 480
Samfunnsutbytte	1	30 000	0
Sum driftsinntekter		218 480	188 480
Driftskostnader			
Styrehonorar	2	-4 000	-2 000
Annen driftskostnad	3	-89 357	-78 691
Gapahuk/grillhytte Samfunnsutbytte	1	-26 998	0
Forsikring		-113 648	-96 211
Sum driftskostnader		-234 004	-176 902
Driftsresultat		-15 524	11 578
Finansinntekter			
Annen renteinntekt		70	0
Sum finansinntekter		70	0
Netto finans		70	0
Årsresultat		-15 454	11 578
Overføringer			
Annen egenkapital	4	-15 454	11 578
Sum overføringer		-15 454	11 578

Balanse

	Note	31.12.2024	31.12.2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Garasjeanlegg	5	21 600	0
Prosjekt Gapahuk. Støtte fra Samfunnsutbytte SMN	1	0	1 500
Sum varige driftsmidler		21 600	1 500
Sum anleggsmidler		21 600	1 500
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		39 535	36 679
Andre kortsiktige fordringer	6	15 942	13 743
Sum fordringer		55 477	50 422
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		90 638	129 395
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		90 638	129 395
Sum omløpsmidler		146 115	179 817
SUM EIENDELER		167 715	181 317

Balanse

	Note	31.12.2024	31.12.2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	4	140 131	155 585
Sum opptjent egenkapital		140 131	155 585
Sum egenkapital		140 131	155 585
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		27 584	25 732
Sum kortsiktig gjeld		27 584	25 732
Sum gjeld		27 584	25 732
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		167 715	181 317

Vigdis Rennan
styrets leder

Therese Melby Belsvik
styremedlem

Marthe Aalberg Fostervold
styremedlem

Noter

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.

Salgsinntekter

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Anleggsmidler er eiendeler bestemt til varig eie eller bruk. Eiendeler som er knyttet til varekretsløpet er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de forfaller til betaling innen ett år etter transaksjonsdagen. Tilsvarende klassifiseres gjeld som kortsiktig hvis gjelden forfaller til betaling innen ett år.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

Note 1 - Samfunnsutbytte fra SMN

Huseierforeningen Karolinaveien 8-46 er tildelt kr 30 000 i samfunnsutbytte fra SpareBank1 SMN med formål å bygge en gapahuk.

Det er i 2024 kostnadsført kr 26.998 i anskaffelser til gapahuken.

Note 2 - Antall årsverk

Selskapet har ikke hatt ansatte i regnskapsåret. Det er utbetalt styrehonorar med kr 4.000

Note 3 - Andre driftskostnader

	2023	2024
Leie lokaler	1 750	0
Lys/strøm	8 596	19 958
Annen kostnad lokaler	33 125	25 750
Porto	0	820
Rekvisita	0	4 414
Reparasjon og vedlikehold bygg/utstyr	10000	520
Regnskapshonorar	23 070	34 569
Kontorrekvisita	0	849
Gaver		342
Møter, sosiale sammenkomster	985	935
Bankgebyr	1 165	1200
	78 691	89 357

Note 4 - Egenkapital

	Opptjent egenkapital	Sum
Egenkapital 31.12.2023	155 585	155 585
Årsresultat	-15 454	-15 454
Egenkapital 31.12.2024	140 131	140 131

Note 5 - Garasjeanlegg

Det er påstartet arbeid med bygging av garasjeanlegg. Det er i 2024 aktivert kr 21.600 i arkitektarbeid og befarung.

Note 6 - Andre fordringer

Andre fordringer gjelder forskuddsbetalt forsikring.

Kontospesifisert årsregnskap

	2024	2023
Resultatregnskap		
Kontingent/fellesutgifter		
3100 Kontingent/fellesutgifter	72 000,00	72 000,00
	72 000,00	72 000,00
Forsikring		
3110 Forsikring	116 480,00	116 480,00
	116 480,00	116 480,00
Samfunnsutbytte		
3400 Tilskudd Samfunnsutbytte	30 000,00	0,00
	30 000,00	0,00
Sum driftsinntekter	218 480,00	188 480,00
Styrehonorar		
5330 Godtgjørelse til styremedlemmer	-4 000,00	-2 000,00
	-4 000,00	-2 000,00
Annen driftskostnad		
6300 Leie lokaler	0,00	-1 750,00
6340 Lys	-19 957,46	-8 595,83
6390 Annen kostnad lokaler	-25 750,00	-33 125,00
6560 Rekvisita	-4 414,44	0,00
6600 Rep. og vedlikehold bygninger	0,00	-10 000,00
6620 Rep. og vedlikehold utstyr	-520,00	0,00
6705 Regnskapshonorar	-34 569,38	-23 070,24
6800 Kontorrekvisita	-849,00	0,00
6860 Møter, kurs, oppdatering o.l	-935,10	0,00
6940 Porto	-820,10	0,00
7420 Gaver, fradragsberettiget	-342,00	0,00
7710 Møter/sosiale sammenkomster	0,00	-984,80
7770 Bank og kortgebyrer	-1 200,00	-1 165,50
	-89 357,48	-78 691,37
Gapahuk/grillhytte Samfunnsutbytte		
6541 Gapahuk Samfunnsutbytte	-26 998,25	0,00
	-26 998,25	0,00
Forsikring		
7500 Forsikringspremie	-113 648,00	-96 210,50
	-113 648,00	-96 210,50
Sum driftskostnader	-234 003,73	-176 901,87
Driftsresultat	-15 523,73	11 578,13

Kontospesifisert årsregnskap

	2024	2023
Annen renteinntekt		
8055 Renteinntekter kundefordinger	70,00	0,00
	<u>70,00</u>	<u>0,00</u>
Sum finansinntekter	<u>70,00</u>	<u>0,00</u>
Netto finans	<u>70,00</u>	<u>0,00</u>
Arsresultat	<u>-15 453,73</u>	<u>11 578,13</u>
Annen egenkapital		
8960 Overføringer annen egenkapital	-15 453,73	11 578,13
	<u>-15 453,73</u>	<u>11 578,13</u>
Sum overføringer	<u>-15 453,73</u>	<u>11 578,13</u>

Kontospesifisert årsregnskap

	31.12.2024	31.12.2023
Balanse		
Garasjeanlegg		
1120 Garasjer Blåbyen	21 600,00	0,00
	21 600,00	0,00
Prosjekt Gapahuk. Støtte fra Samfunnsutbytte SMN		
1250 Inventar	0,00	1 500,00
	0,00	1 500,00
Sum varige driftsmidler	21 600,00	1 500,00
Sum anleggsmidler	21 600,00	1 500,00
Kundefordringer		
1500 Kundefordringer	39 535,00	36 679,00
	39 535,00	36 679,00
Andre kortsiktige fordringer		
1743 Forskuddsbetalt forsikring	15 942,00	13 743,00
	15 942,00	13 743,00
Sum fordringer	55 477,00	50 422,00
Bankinnskudd, kontanter og lignende		
1920 Bankinnskudd	90 638,26	129 394,55
	90 638,26	129 394,55
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende	90 638,26	129 394,55
Sum omløpsmidler	146 115,26	179 816,55
Sum eiendeler	167 715,26	181 316,55

Kontospesifisert årsregnskap

	31.12.2024	31.12.2023
Annen egenkapital		
2050 Annen egenkapital	-140 131,13	-155 584,86
	-140 131,13	-155 584,86
Sum opptjent egenkapital	-140 131,13	-155 584,86
Sum egenkapital	-140 131,13	-155 584,86
Leverandørgjeld		
2400 Leverandørgjeld	-27 584,13	-25 731,69
	-27 584,13	-25 731,69
Sum kortsiktig gjeld	-27 584,13	-25 731,69
Sum gjeld	-27 584,13	-25 731,69
Sum egenkapital og gjeld	-167 715,26	-181 316,55

Budsjett 2025

Saldo pr. 01.01.2025

140 131

Driftsinntekter

Kontingent/fellesutgifter/sparing
innbetaling lån

322032
396000

718 032

Driftskostnader

Forsikring
Strøm fellesareal
Regnskapfører
Brøyting/strøing
Diverse - lyspærer/dugnad/ m.m
Bensin plenklipper
Maling
Styreonorar
Renter og avdrag

128 000
15 000
28 000
26 000
2 000
2 000
5 000
2 000
492 000

Sum egenkapital og utgifter

858 163

698 000

1) Eløstra trekk pr løærnet fra den data låret blir innvilget/uttøst.
(Ks. 1650,- x 20)

Årsberetning av 2024

Styret har bestått av:

Leder Vigdis Rennan

Nestleder/kasserer Marthe Aalberg Fostervold

Styremedlem Therese Melby Belsvik

Vara Ole Kristian Vang

Vara Laila Eide

Fjorårets aktiviteter

Styret har hatt flere møter i løpet av året. Det har også vært en egen messengergruppe som har blitt brukt for å diskutere oppståtte saker. Det har også vært en del ekstraordinære årsmøter vedrørende garasjeprosjektet vårt. Veldig bra at dere har møtt opp på de.

Fjorårets dugnad ble brukt til kosting av gata, raking av plen, grusing rundt gapahuk.

Det ble også invistert i nye julelys til gata vår. Koselig dugnad for å henge de opp, med gløgg, pepperkaker og pølse etterpå.

Takk til Øystein for at han tok på seg å bygge en flott gapahuk, den blir et fint møtested for alle som bor i blåbyen.

Regnskap

For 2023 var fellesutgiftene/kontingent på 72000,- og forsikring på 116480,- Vi fikk også samfunnsutbytte på 30000,-. Totalt på driftsinntekter er 218480,-

Driftskostnadene er på 234004,- forsikringen er på 113648,-. Styrehonorar/beløp betalt til andre er på 4000,-. Andre driftskostnader på 89357,-. Dette ga et underskudd på 15524,-

Sum pr. 31.12.24 er 140131,-

Valg

Leder Vigdis Rennan

Ikke på valg

Nestleder/kasserer Marthe Aalberg Fostervold

På valg men tar gjenvalg 1 år for å få ferdig garasjene

Styremedlem Therese Melby Belsvik

På valg, Randi Røvik kommer inn

Vara Ole Kristian Vang

På valg, Therese Melby Belsvik kommer inn

Vara Laila Eide?

Styret kaller inn til årsmøte i Huseierforeningen
Karolinavegen 8-46, torsdag 3.april 2025 klokka
18:00.

Møtet holdes på Steinkjer voksenopplæring, møterom
i 3.etasje i Steinkjerhallen. Det er heis og trapp fra
hovedinngangen i hallen og opp til møterommet.

Forslag til saker må sendes til styreleder:
vigdis.rennan@steinkjer.kommune.no senest
27.mars.

Sakliste:

1. Åpning av årsmøtet v/leder
2. Godkjenning av innkalling og dagsorden
3. Valg av ordstyrer og referent
4. Årsberetning 2024
5. Regnskap 2025
6. Budsjett 2025
7. Fremdriftsplan, byggeprosjekt
8. Eventuelle saker fra medlemmene
9. Valg

Vel møtt!

På vegne av styret i Huseierforeningen

ÅRSMØTE I HUSEIERFORENINGEN KAROLINAVEGEN 8-46

DATO: 03.04.2025

SAK 1: Godkjenning av innkalling.

GODKJENT

SAK 2: Valg av ordstyrer og referent.

- Ordstyrer: Vigdis Rennan
- Referent: Therese Melby Belsvik

SAK 3: Årsberetning 2024

- Styret har bestått av:
 - Leder: Vigdis Rennan
 - Nestleder/kasserer: Marthe Aalberg Fostervold
 - Styremedlem: Therese Melby Belsvik
 - Vara: Ole Kristian Vang
 - Vara: Laila Eide
- Fjorårets aktiviteter:
 - Styret har hatt flere møter. En del ekstraordinære årsmøter vedrørende garasjeprojektet vårt.
 - Dugnad: kosting av gata, raking av plen og grusing rundt gapahuk.
 - Kjøpt inn nye julelys til julegata.

SAK 4: Regnskap 2024

- Regnskap:
 - Totalt driftsinntekter var på kr. 218 480,-
 - For 2023 var fellesutgiftene/kontingent på 72 000,- og forsikring på 116 480,- Vi fikk også samfunnsutbytte på 30000,-.
 - Driftskostnadene var 234 004,-
 - Forsikringen er på 113 648,-. Styrehonorar/beløp betalt til andre er på 4000,-.
 - Andre driftskostnader på 89357,
 - Dette ga et underskudd på 15524,-
 - Beholdning pr. 31.12.24 er 140 131,-

SAK 5: Budsjett 2025

Saldo pr. 31.12.2024	kr. 140 131	
Driftsinntekter uten låneopptak		
Kontingent /fellesutgifter og evt. Til buffer	322 032	
Driftsinntekter inklusiv lån	396 000	kr. 718 032
Driftskostnader		
Forsikring	kr. 128 000	
Strøm fellesareal	kr. 15 000	
Regnskapsfører (Regnskapshuset)	kr. 28 000	
Brøyting/Strøing	kr. 26 000	
Diverse (lyspærer/servering dugnad m.m)	kr. 2 000	
Bensin plenklipper	kr. 2 000	
Maling male carportene)	kr. 5 000	(dette blir nok for lite når vi skal
Styrehonorar	kr. 2 000	(6000 om forslag vedtas)
Renter og avdrag	kr. 492 000	(lån carporter)
Sum		
Egenkapital/driftsinntekter og utgifter	858 163	kr. 698 000
Dette gir oss en økt buffer på kr. 20 000,- (og vi forventer å øke egenkapitalen til kr. 160 000)		

SAK 6: Fremdriftsplan, byggeprosjekt

- Skriv under på fullmakt på at styret kan ta opp lån på 4 140 236kr. |
- Får parkert på barnehagen, ikke i tidsrommet kl.8-16
- Får parkert på Eggemuseum, ville vit antallet som evt. Parkere der. 11 stk.
- Fellesbod som må tømmes.
- Inngjerdes området når byggeprosessen starter (sikkerhet ovenfor ungene)

SAK 7: Eventuelle saker

1. Innkommende mail fra Ebbe Austheim:
 - Hei! Huseierforeningen Karolinavegen 8-46. Innmeldt sak til generalforsamlingen:
 - Foreslår at styret får et honorar pålydende kr 6000.- og fordeles slik:
 - Styreleder kr 4500.-
 - Regnskapsfører kr 1000.-
 - Styremedlem kr 500.-

- Mvh – Ebbe Austheim, eier av Karolinavegen 34
- Her må det stemmes!
 - Vil gjør om til:
 - Styreleder kr 4000,-
 - Regnskapsfører kr 1500,-
 - Styremedlem kr 500

VEDTATT

2. Vedtaksendringer/tilleggspunkt (må vedtas)

- Endring i vedtekter i 3b. stryk tredje setning.
- punkt 8: Utleie/Salg
 - Selger/utleier skal sørge for skriftlig informert om navn, kontaktinfo og dato for overtakelse-
- punkt 10: Fellesutgifter
 - Nytt punkt, lån til nye carporter
- Dugnader
 - Styret setter opp liste over hvilken boenhet som skal klippe plen. En ansvarsuke hver boenhet. Om boligen er utleid, så må utleier sørge for å klippe plenen.
 - Alle er pliktig til å stille opp på noen av dugnadene. Om det er å grille pølse eller noe annet smått.
- Punkt 13: Parkering
 - Alle skal parkere i sine carporter og der det er avsatt plass til parkering. Det er ønskelig med maks 2 biler per bolig. Resterende benyttes av besøkende.
 - Gata mellom boligene skal holdes fri for biler og andre ting som er til hinder for utrykning/pasientreiser og lignende transport. Unntak er små stopp for bla. Av og på lessing. Under slike stopp skal bilen alltid være under oppsyn så gata kan gjøres fri øyeblikkelig.
- Punkt 14. Skal være nattero mellom kl.23 og kl.7
- Årsmøtet ga styret fullmakt til å ta opp lån på vegen av huseierforeningen 8-46 på kr. 4 140 236,-

VEDTATT

SAK 8: Info om strøm

SAK 9: Valg av nytt styre

- Leder: Vigdis Rennan
- Nestleder/kasserer: Marthe Aslberg Fostervold

- Styremedlem: Knut Egil Sjøli
- Vara: Therese Melby Belsvik
- Vara: Randi Røvik

Underskrift:

Randi Røvik

Sjone & fylstet.

Therese Melby Belsvik

Vedtekter for huseierforeningen Karolinavegen 8-46, 7725 Steinkjer

Vedtatt på årsmøtet 03.04.2025

1. Navn

Huseierforeningens navn skal være Huseierforeningen Karolinavegen 8-46, Steinkjer

2. Formål

Huseierforeningens formål er ivaretagelse og koordinering av medlemmenes fellesinteresser som boligeiere og eiere av felles anlegg av eiendommen Søndre Egge felt E, Gnr. 197

B.nr. 1278 seksjon 1-4

B.nr. 1279 seksjon 1-4

B.nr. 1280 seksjon 1-4

B.nr. 1281 seksjon 1-4

B.nr. 1282 seksjon 1-4

B.nr. 1283 seksjon 1-4

Samt fellesareal B.nr. 1284

3. Medlemmenes rettigheter og plikter.

- a) Alle boligeiere i Karolinavegen 8-46 skal være medlemmer i huseierforeningen.
- b) Alle medlemmene kan velges til verv i huseierforeningen. Ett medlem kan nekte gjenvalg den påfølgende periode. Fraværende medlem kan velges.
- c) Eier flere en bolig, har bare 1 stemmerett. Medlem kan stemme ved skriftlig fullmakt som leveres møteleder før åpning av møte.
- d) Medlemmene skal rette seg etter huseierforeningens vedtekter, generalforsamlingens vedtak og vedtak fra styret.

4. Styret

- a. Styret består av 3 medlemmer som velges på generalforsamlingen. Styremedlemmer velges for 2 år. Styret konstituerer seg selv og velger styreleder og kasserer. Det velges 2 varamedlemmer for ett år. Disse har møterett i styret. Ved stemmelikhet har styreleder dobbeltstemme.

- b. Styret forestår den daglige drift av huseierforeningen i samsvar med dennes vedtekter og vedtak på generalforsamlingen. Styret fører regnskap som følger kalenderåret.
- c. Styret er beslutningsdyktig når 2 medlemmer møter. Huseierforeningen forpliktes av 2 styremedlemmer i fellesskap.
- d. Styret kan forplikte huseierforeningen ut over kr. 10.000,- kronertitusen. Bortsett fra tilfeller hvor en utsettelse vil kunne få vesentlige økonomiske konsekvenser for huseierforeningen.
- e. Styret fungerer som valgkomite
- f. Styrehonorar skal være kr. 4000,- til styreleder, kr. 1500,- til kasserer og kr. 500,- til styremedlem.

5. Generalforsamlingen

- a. Generalforsamlingen er huseierforeningens øverste myndighet
- b. Generalforsamlingen holdes hvert år innen utgangen av mars. Styret innkaller skriftlig til generalforsamlingen med varsel på minst 8 og høyst 20 dager. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt dagsorden og sakliste som skal behandles på møtet. På møtet vil medlemmene få utdelt styrets årsrapport og revidert regnskap.
- c. På generalforsamlingen har huseierne stemmerett, med 1 stemme fra hver bolig. Huseieren har rett til å møte med fullmektig som skal legge fram skriftlig og datert fullmakt. Beslutninger fattes med alminnelig flertall i henhold til avgitte stemmer. Ved stemmelikhet har styreleder dobbeltstemme.
- d. Vedtektsendringer krever 2/3 flertall.
- e. Eventuelle saker som ønskes tatt opp på årsmøtet bes sendes inn til styret før 1.mars hvert år.
- f. Generalforsamling skal
 - 1. Behandle årsrapport fra styret
 - 2. Behandle og godkjenne årsregnskapet
 - 3. Behandle saker nevnt i innkallelsen
 - 4. Foreta valg
 - 5. Fastsette styrehonorarer.

6. Ekstraordinær generalforsamling.

Holdes dersom styret finner det nødvendig eller 1/5 stemmeberettigede medlemmer skriftlig framsetter krav om det og samtidig oppgir hvilke saker som ønskes behandlet. Reglene om ordinær generalforsamling gjelder så langt de passer. Styret innkaller til ekstraordinær generalforsamling med minst 3, høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet og sakliste.

7.Fargekoder

Alle skal bruke samme fargekode når det skal males i Blåbyen. Blåfargen som er brukt er nr. 3944 R80B. Omramming: Bomull

8. Utleie/Salg

Selger/utleier skal sørge for skriftlig informasjon om navn, kontaktinfo og dato for overtagelse. Ny eier eller leietaker skal følge huseierforeningens vedtekter, vedtak av generalforsamlingen og styret.

9.Regnskapskontor

Generalforsamlingen ansetter regnskapsfører.

10.Fellesutgifter

Medlemmene har plikt til å være med å dekke fellesutgifter. Fellesutgiftene dekker:

- a. Vedlikehold av fellesarealer og carporter
- b. Plen- og kantklipper med drivstoff
- c. Forsikring av alle boenheter, boder og garasjer
- d. Brøyting og strøing på vinteren
- e. Strøm til carportene
- f. Huseierforeningens lån til nytt carportanlegg.

11.Dugnader

Styret lager liste over hvilken boenhet som har ansvar for plenklipping hvert år. Alle får ansvar en uke hver. Om boligen er utleid, så må utleier sørge for å få klippet gresset i sin uke.

Alle er pliktige til å stille på dugnad når det gjelder vedlikehold av fellesareal og carporter.

12.Parkering

Alle skal parkere i sine carporter og der det er avsatt plass til parkering. Det er ønskelig med maks 2 biler per bolig. Resterende parkeringsplasser benyttes av besøkende.

Gata mellom boligene skal holdes fri for biler og andre ting som er til hinder for utrykning/pasienttransport og lignende.

Unntak er små stopp for av og pålessing. Under slik stopp skal bilen alltid være under oppsyn så gata kan gjøres fri øyeblikkelig.

13. Nattero

Det skal være nattero i Blåbyen mellom kl. 23.00-07.00.

14. Oppløsning av vedtektsendringer

Endringer i disse vedtektene kan bare foretas på ordinært eller ekstraordinært årsmøte. Blir oppløsningen vedtatt med minst 2/3 flertall, innkalles det til ekstraordinært årsmøte 3 måneder senere.

[Tilbake](#)

...



Lånedetaljer

Bevilget lånebeløp:	NOK 4 323 000	Rentesats:	7,15 % p.a.
Neste terminbeløp:	NOK 44 154	Trekkes fra kontonr:	1520.11.15679
Neste forfall:	20.02.2026	Lånetype:	Serielån mv
Antall terminer per år:	12	Innfrielsesdato:	20.08.2045

Nedbetalingsplan

Nedbetalingsplan per termin de 2 første år av løpetiden					
Dato	Terminbeløp	Renter og gebyrer	Avdrag	Restgjeld	
20.02.2026	44 154	25 991	18 163	4 250 348	▲
20.03.2026	41 546	23 383	18 163	4 232 185	
20.04.2026	43 933	25 770	18 163	4 214 022	
20.05.2026	42 998	24 835	18 163	4 195 859	
20.06.2026	43 713	25 550	18 163	4 177 696	
20.07.2026	42 784	24 621	18 163	4 159 533	
20.08.2026	43 492	25 329	18 163	4 141 370	▼
Årlig nedbetalingsplan hele løpetiden					
År	Terminbeløp	Renter og gebyrer	Avdrag	Restgjeld	
2028	487 011	269 055	217 956	3 632 806	▲
2029	471 367	253 411	217 956	3 414 850	
2030	455 806	237 850	217 956	3 196 894	
2031	440 222	222 266	217 956	2 978 938	
2032	424 670	206 714	217 956	2 760 982	
2033	409 037	191 081	217 956	2 543 026	
2034	393 471	175 515	217 956	2 325 070	▼
Summer	7 285 623	3 017 112	4 268 511	0	

Ekstraordinært møte Karolinavegen 8-46, 10.08.2025

Møte ble avholdt i gapahuken i Blåbyen/Karolinavegen.

Disse var tilstede:

Vigdis Rennan	leder og ordstyrer
Marthe Aalberg Fostervold	kasserer
Knut Egil Sjøli	styremedlem
Therese M. Belsvik	varamedlem
Randi Røvik	varamedlem

Medlemmer: Odd Hollås, Tora Nordby, Ane Oline Solheim, Mona Elnan, Gerd Hammer, Hjørdis Høiås, Marte Staven og Synne Følstad.

Medlemmer som ikke var til stede: Mads Gulstad, Sondre Utnes, Magnus Bye, Laila Eide, Mona Hage, Ebbe Austheim og Fredrik Johansen.

Signering av protokoll: leder og kasserer.

Sak 1

Styret orienterte om byggeprosessen av carporter som er godt i gang.

Sak 2

Presentasjon av økte kostnader i forbindelse med masseutskifting og asfaltering.

Forslag fra styret: opplåning av eksisterende lån med kr. 200 000,-. Med samme nedbetalingstid som opprinnelig lån.

Avstemming!

Forslaget med enstemmig vedtatt blant de fremmøtte. I tillegg har 5 medlemmer gitt skriftlig godkjenning.

2 medlemmer svarte ikke på henvendelse.

Styret gis av medlemmene fullmakt til opplåning av eksisterende lån med kr. 200 000,-. Til dekning av ekstraavgifter i forbindelse med ekstra asfaltering og utskifting av masse.

Signering av protokoll

Marthe Aalberg Fostervold

Vigdis Rennan

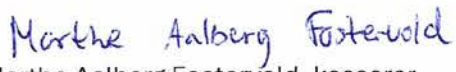
Styrevedtak 08.10.2025 10/8 25

Styret i Huseierforeningen Karolinavegen 8-46 ble av ekstraordinært møte av 10.08.2025 gitt fullmakt til å ta en opplåning med kr. 200 000,- på eksisterende lån.

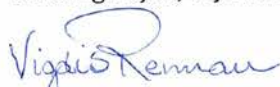
Dette for finansiering av nye carporter og økte kostnader i forbindelse med ekstra masseutskifting og asfaltering.

Styret vedtar derfor på vegne av medlemmene i Karolinavegen 8-46 en opplåning med kr. 200 000,- hos DNB Bank ASA for overnevnte ekstraavgifter.

Signatur på vegne av styret:


Marthe Aalberg Fostervold, kasserer


Knut Egil Sjøli, styremedlem


Vigdis Rennan, leder



Steinkjer kommune

Adresse: Seviceboks 2530, 7729 Steinkjer

Telefon: 74 16 90 00

Utskriftsdato: 06.01.2026

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Steinkjer kommune

Kommunenr.	5006	Gårdsnr.	197	Bruksnr.	1281	Festenr.		Seksjonsnr.	1
Adresse	Karolinavegen 16, 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

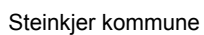
Plantyper uten treff

- ❗ Kommuneplaner
- ❗ Kommunedelplaner under arbeid
- ❗ Reguleringsplaner under bakken
- ❗ Reguleringsplaner under arbeid
- ❗ Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- ❗ Bebyggelsesplaner over bakken
- ❗ Midlertidige forbud
- ❗ Kommuneplaner under arbeid
- ❗ Reguleringsplaner
- ❗ Reguleringsplaner over bakken
- ❗ Reguleringsplaner bunn
- ❗ Bebyggelsesplaner
- ❗ Bebyggelsesplaner under bakken

Kommunedelplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

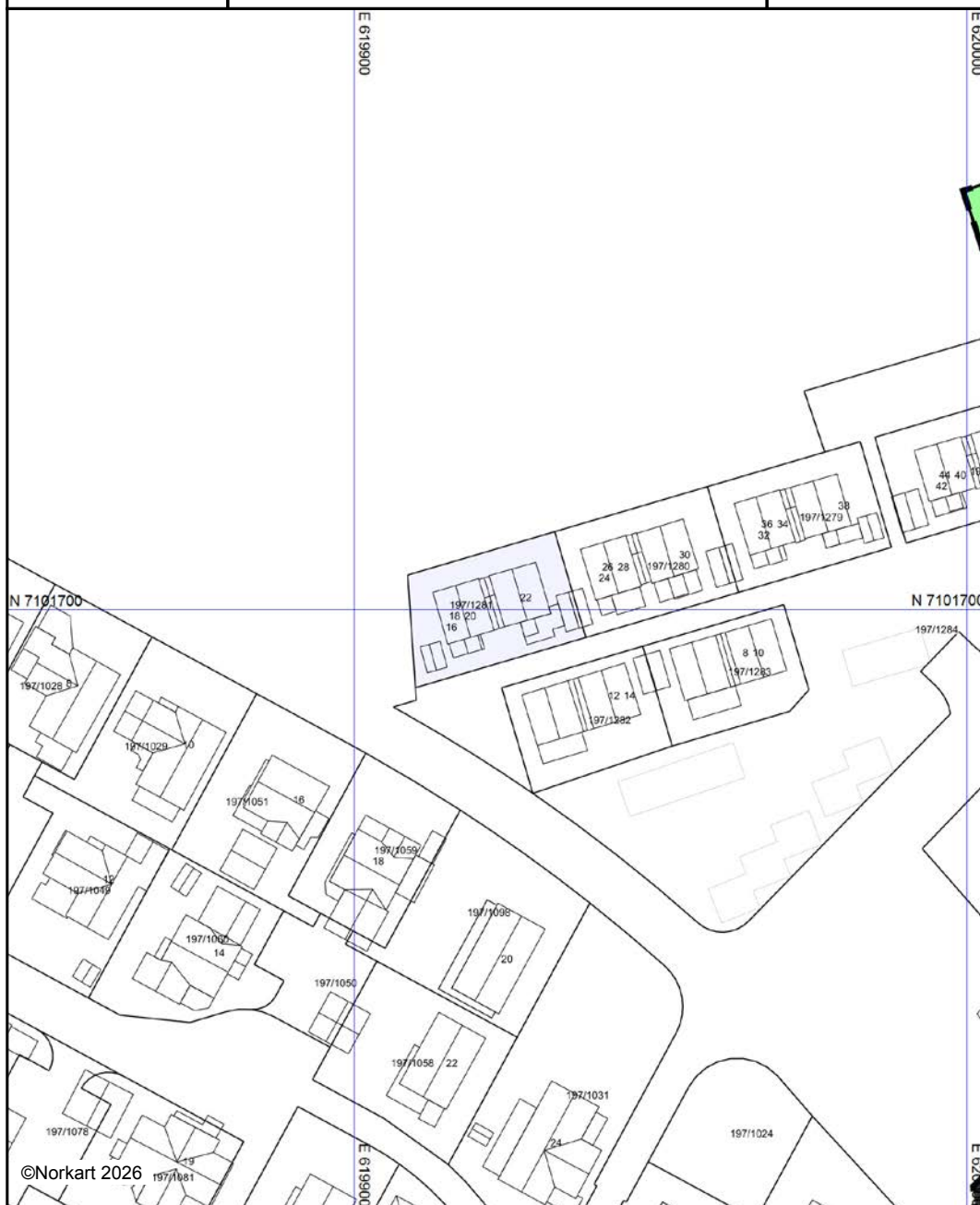
Id	50042018002
Navn	Kommunedelplan Sentrum
Plantype	Kommunedelplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	25.10.2018
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/5006/dokumenter/1473/2018001_bestemmelser.pdf
Delarealer	Delareal 486 m ² Arealbruk Boligbebyggelse,Nåværende



Eiendom: 197/1281/0/1
Adresse: Karolinavegen 16
Utskriftsdato: 06.01.2026
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-Bebyggelse og anlegg (PBL

 Barnehage

Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn

 Veg

 Fortau

 Annen veggrunn, teknisk anlegg

 Parkering

Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 §1

 Friområde

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200

 Regulerings- og bebyggelsesplanområde

 Planens begrensning

 Formålsgrænse

 Regulert senterlinje

 Målelinje/Avstandslinje

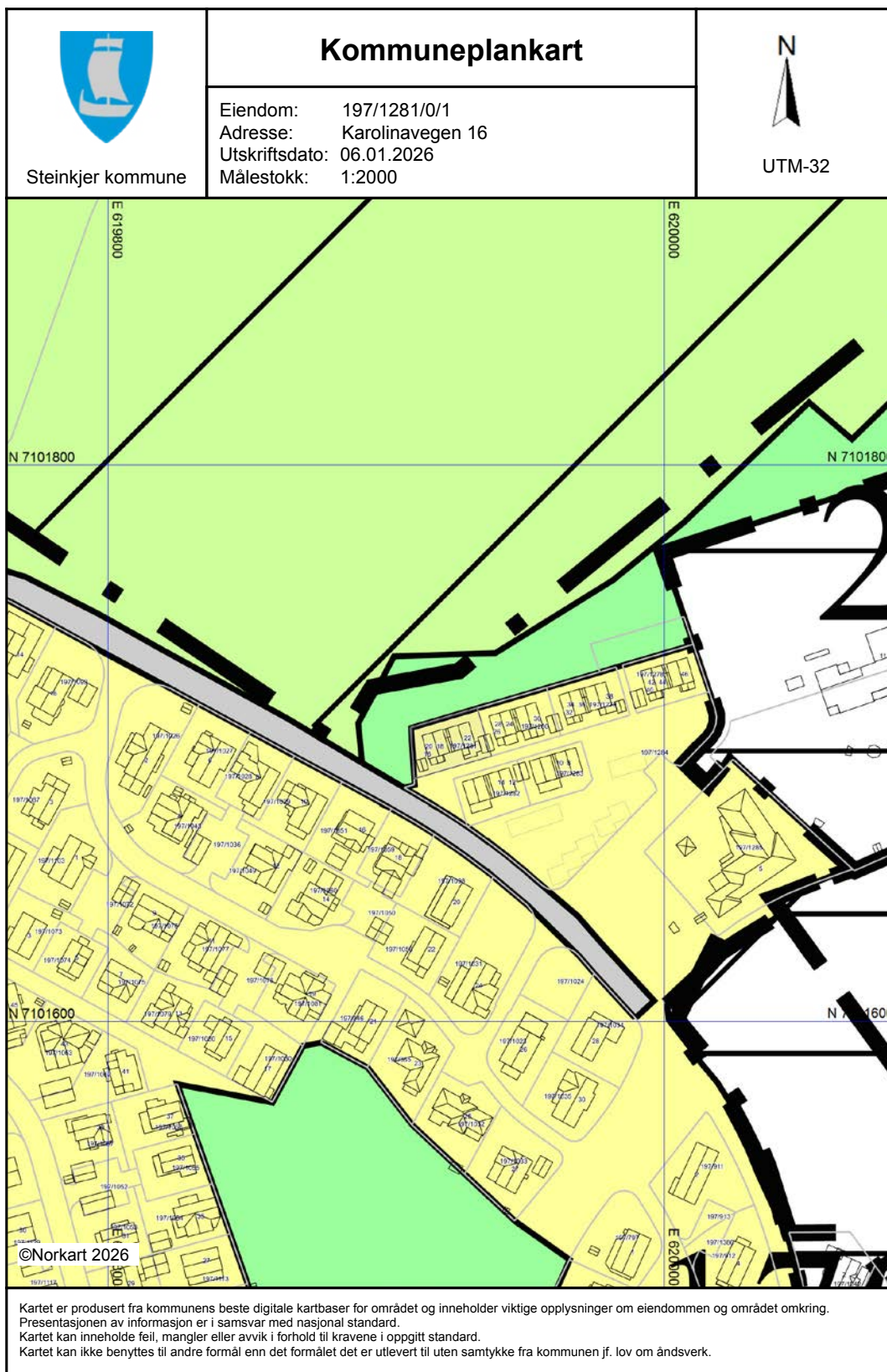
 Avkjørsel

 Innkjøring

 Utkjøring

 Påskrift feltnavn

 Påskrift bredde



Tegnforklaring

Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2)

 Boligbebyggelse - eksisterende

Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknisk

 Veg - eksisterende

Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11)

 Friområde - eksisterende

Kommuneplan-Landbruk-, natur- og friluftsfri

 LNFR-areal - eksisterende

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-)

 Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø

 Detaljeringsone-Reguleringsplan skal fortsatt

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL

 Angitthensyngrense

 Detaljeringgrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

 Planområde

 Grense for arealformål

 Påskrift områdenavn

Begjæring om tinglysing av oppdeling i eierseksjoner				
DAGBOKFØRT				
27. OKT 87 06833				
SORENSKRIVEREN I INDERØY				
Begjæring, situasjonsplan og plantegninger sendes tinglysingsdommeren i to eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir, jfr. tinglysingsforskriftenes § 6.				
Dokumentet returneres til:				
Navn	Adresse	Telefon		
Sparebankens Eiendomsselskap A/S		Sjøfartsgt. 4		65011
1. Eiendom	Gnr. 197	Bnr. 1281	Fnr.	Kommune Steinkjer.
2. Hjemmels- haver	Navn Steinkjer kommune			
3. Begjæring	Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, (jfr. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste (punkt 6).			
4. Egen- erklæring om oppfyllelse av lovens krav (§ 7 i.f.)	Undertegnede erklærer at a) ☒ eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha. Hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken og eget WC og bad innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 2 og 3). ☐ oppdelingen gjelder borettslag eller aksjeselskap med samme formål som borettslag, som er stiftet før eierseksjonslovens ikrafttreden. (§ 5 nr. 3, annet ledd). b) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på (§ 5 nr. 4, første ledd) ☐ bruksenheterens areal eller ☐ bruksenheterens innbyrdes verdi c) ☐ kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om byfornyelse eller utbedringsprogram i h. t. lov av 28. april 1967 nr. 1 (§ 5 nr. 4, tredje ledd). eller ☐ kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd. eller ☐ kommunen har meddelt at § 5 nr. 4 tredje og fjerde ledd ikke er til hinder for seksjoneringen eller ☒ seksjoneringen gjelder prosjektert bygg/bygg under oppførelse hvor byggetillatelse er gitt. Eiendommen er således ikke tatt i bruk før eierseksjonslovens ikrafttredelse (jfr. bygningsloven § 99), og kommunen er derfor heller ikke varslet om seksjoneringen. Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).			
5. Tegninger m. v.	Vedlegg: Situasjonsplan. Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruksenheterne og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7 annet ledd).			

Egenerklæringen er godkjent av Kommunaldepartementet.



6. Fordelingsliste

Snr.	Formål	Brøk Nevner =	Husnr. og evt. bokstav	Snr.	Formål	Brøk Nevner =	Husnr. og evt. bokstav	Snr.	Formål	Brøk Nevner =	Husnr. og evt. bokstav
1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4
1	B	642/3	040	21				41			
2	B	642/3	040	22				42			
3	B	878/3	040	23				43			
4	B	878/3	040	24				44			
5				25				45			
6				26				46			
7				27				47			
8				28				48			
9				29				49			
10				30				50			
11				31				51			
12				32				52			
13				33				53			
14				34				54			
15				35				55			
16				36				56			
17				37				57			
18				38				58			
19				39				59			
20				40				60			
Sum teller skal stemme m. nevner		3040/3	040	Sum teller skal stemme m. nevner				Sum teller skal stemme m. nevner			

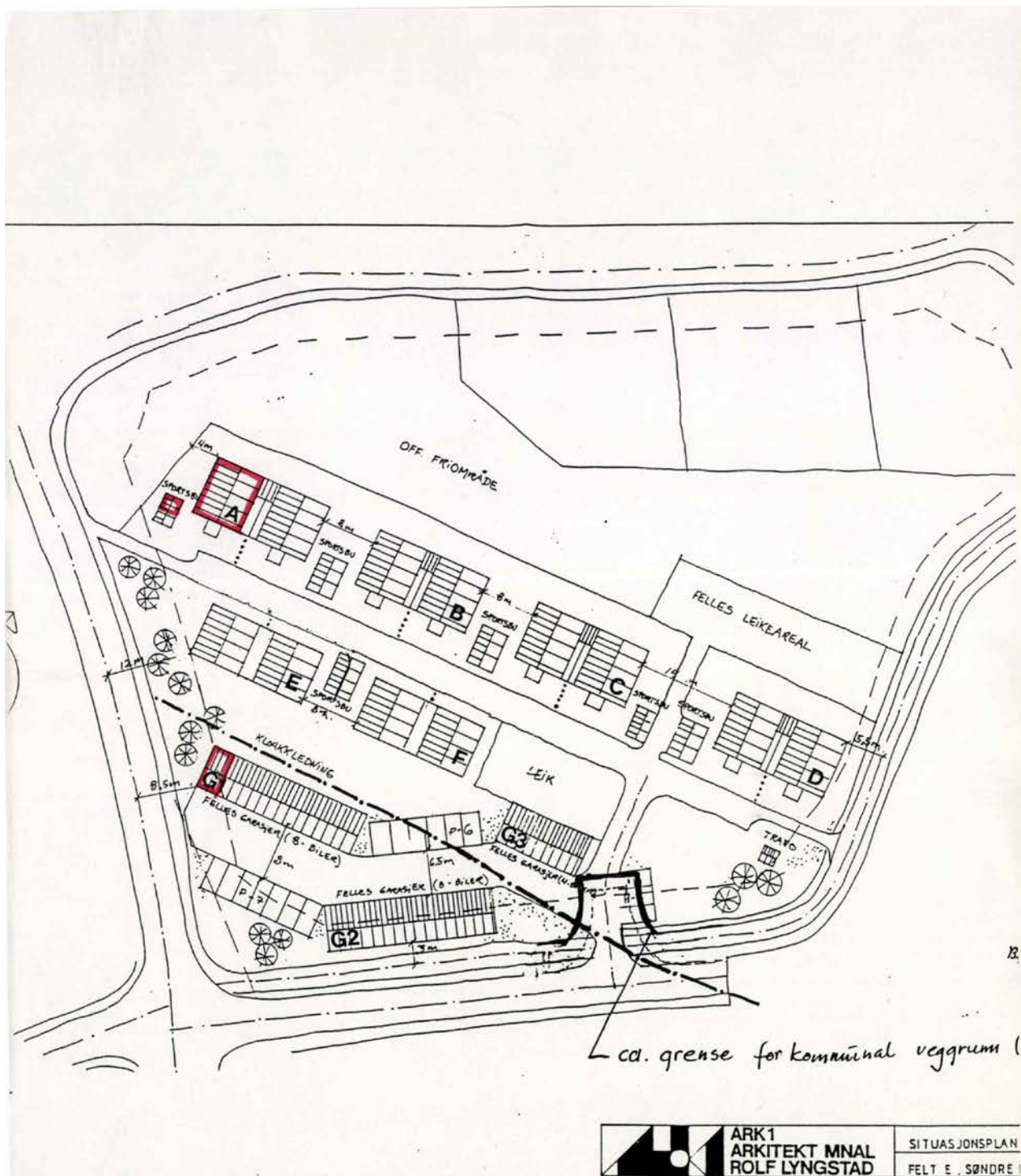
Ad kolonne 2 (formål) : B = boligseksjon, G = garasjeeksjon, N = næringsseksjon
SB = samleseksjon boliger, SN = samleseksjon næringslokaler
Ad kolonne 3 : Ved oppdelingen skal det for hver eierseksjon fastsettes en sameiebrøk
(jfr. § 5 nr. 4) med hele tall i teller og nevner.
Ad kolonne 4 : Skriv gatenavnet her:

7. Supplerende tekst

Til hver seksjon medfølger eksklusiv bruksrett
til bod og garasje.
Det vises til vedlagte plantegninger.

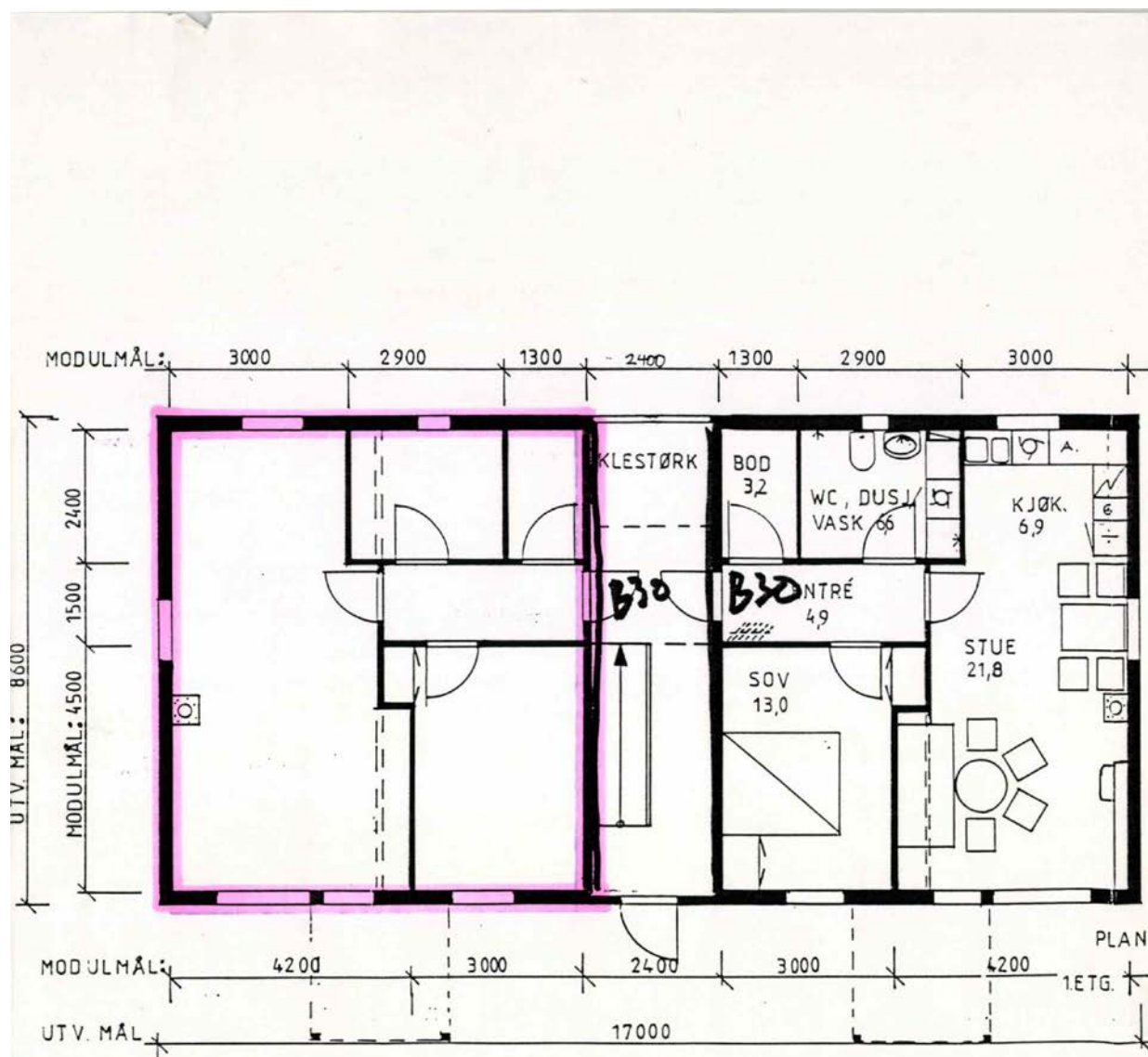
Dato	Hjemmelshaver (nøys underskrift)
Sted	Steinkjer Kommune
Steinkjer	

Tinglysingsstempel



G NR: 197
B NR: 1281
SEKSJON NR: 1





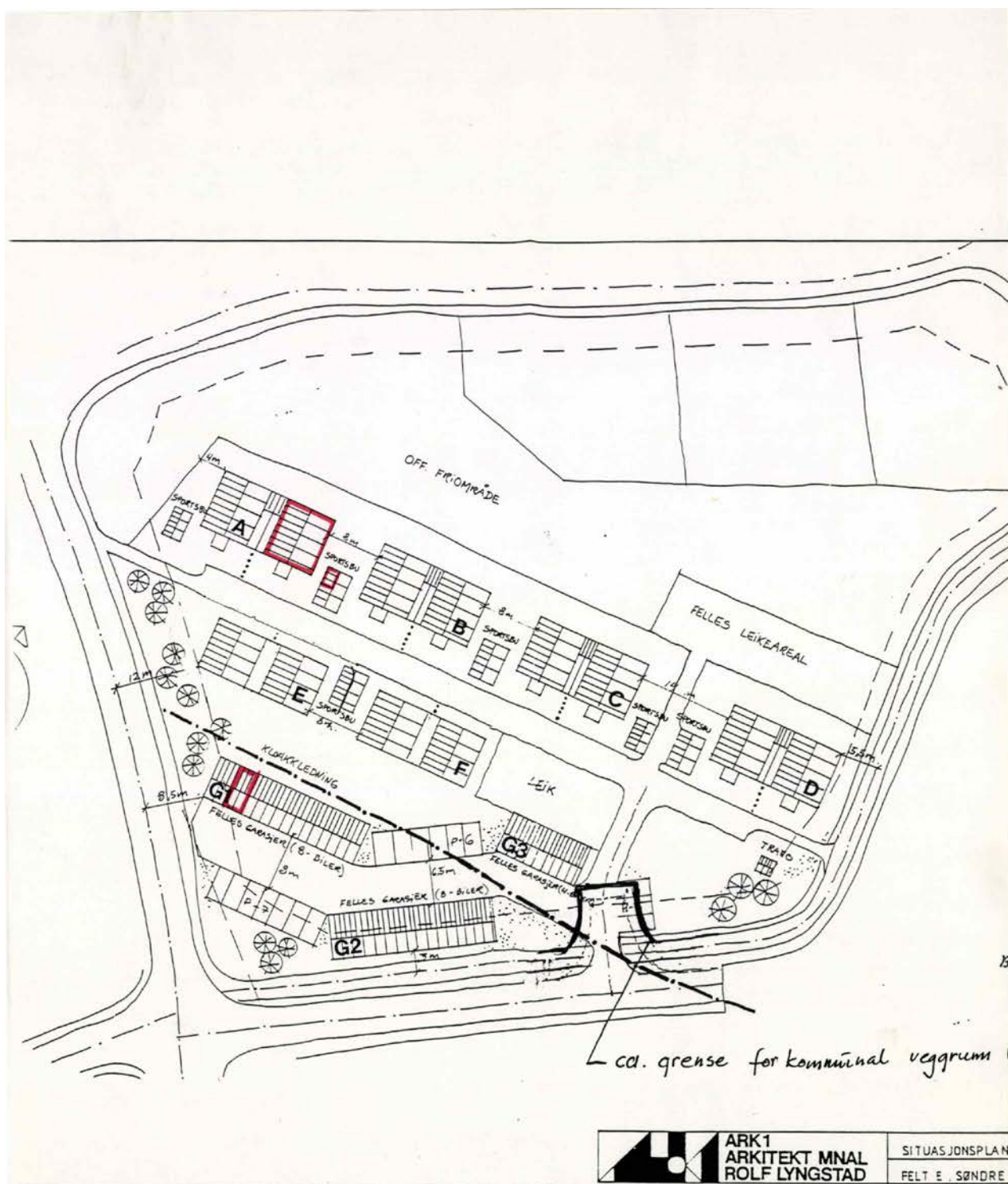
PLAN 1. ETG.

BEBYGD AREAL (EKS. SPOR(SBOD)) : 146,2 m²
BEBYGD AREAL (INKL. SPOR(SBOD)) : 172,4 m²
FELLES AREAL I INNGANGSPARTI : 21 m²
FELLES AREAL PR. BOENHET : 53 m²

BERECNA AREAL (I H.H.T. HUSBANKENS REGLER):

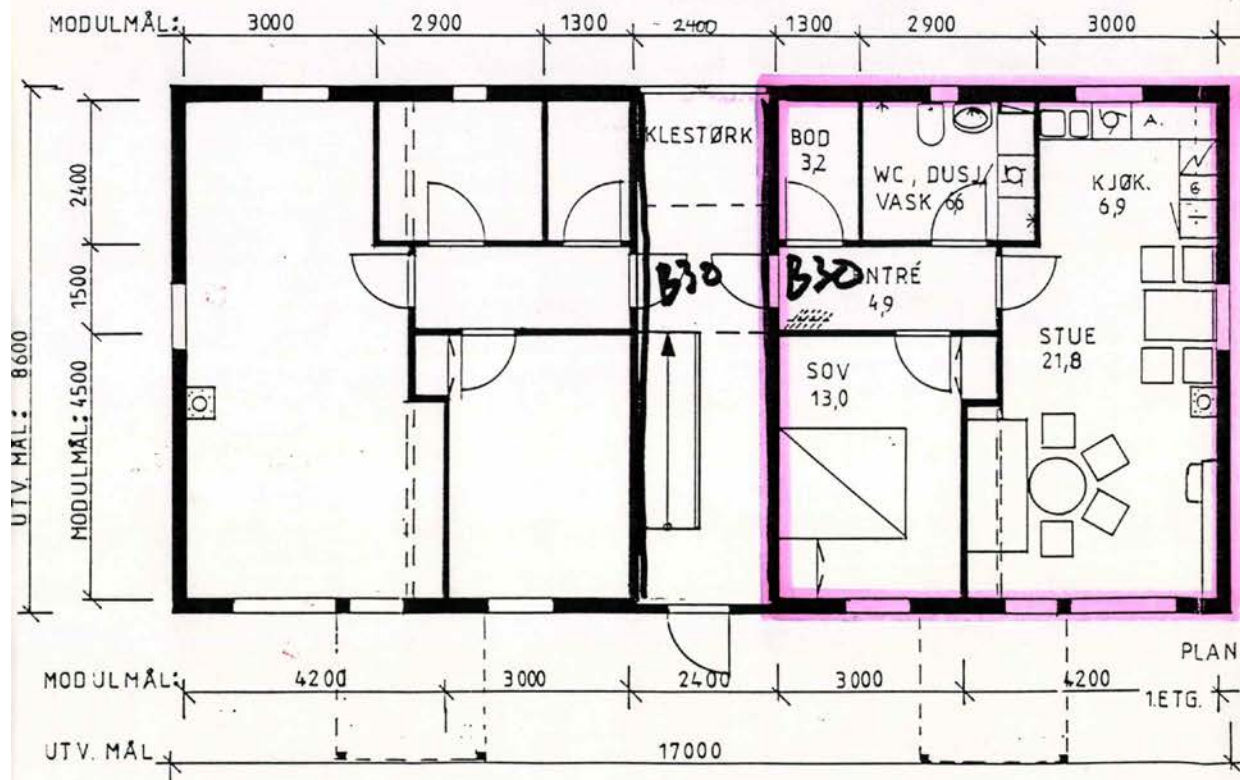
LEIENHET I 1. ETASJE (LIVSLØPSSTANDARD) : 58,9 m²
ANDEL AV FELLESAREAL : 5,3 m²
BA = 64,2 m²

G NR: 197
B NR: 1281
SEKSJON NR: 1



G NR: 197
B NR: 1281
SEKSJON NR. 2

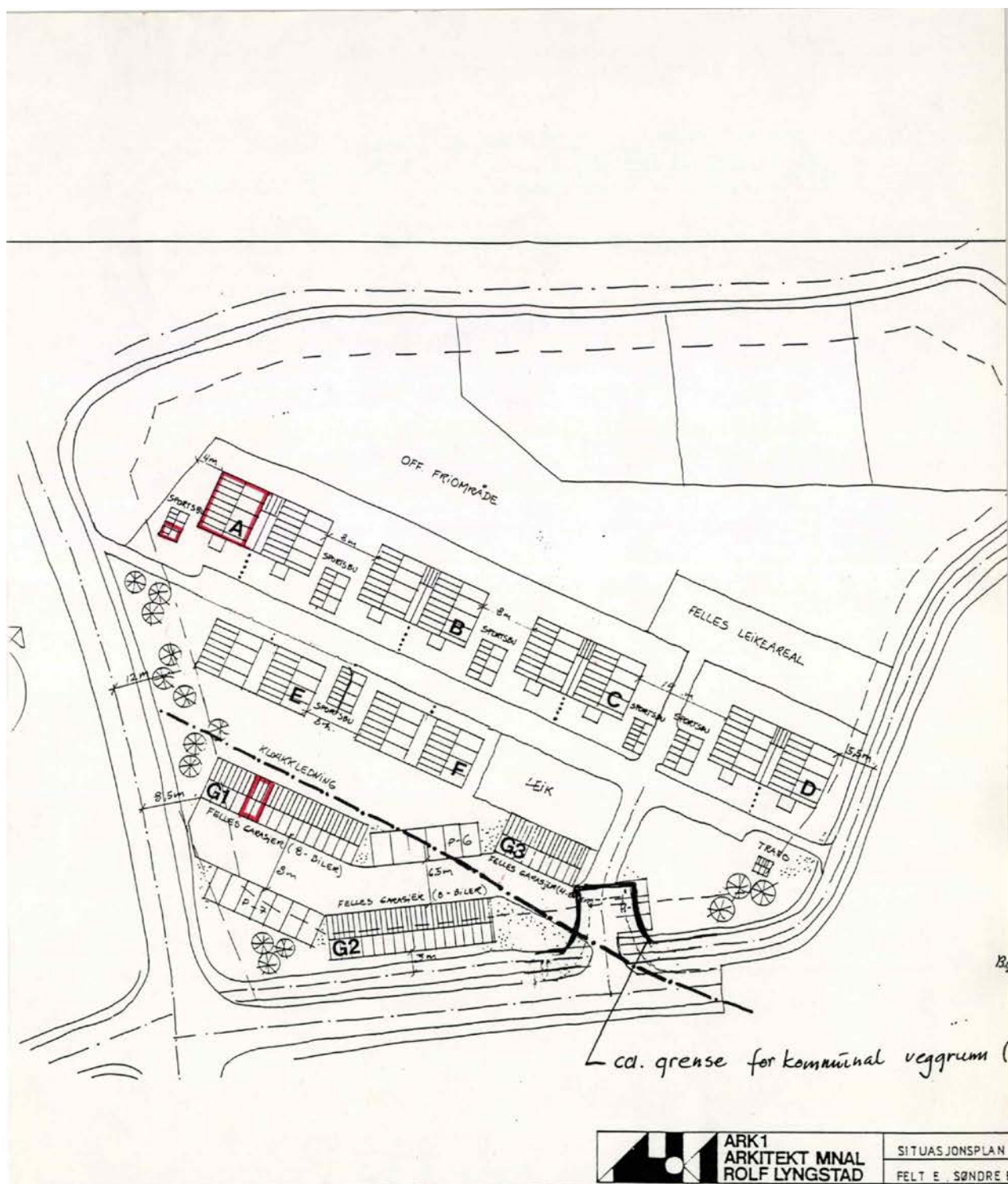




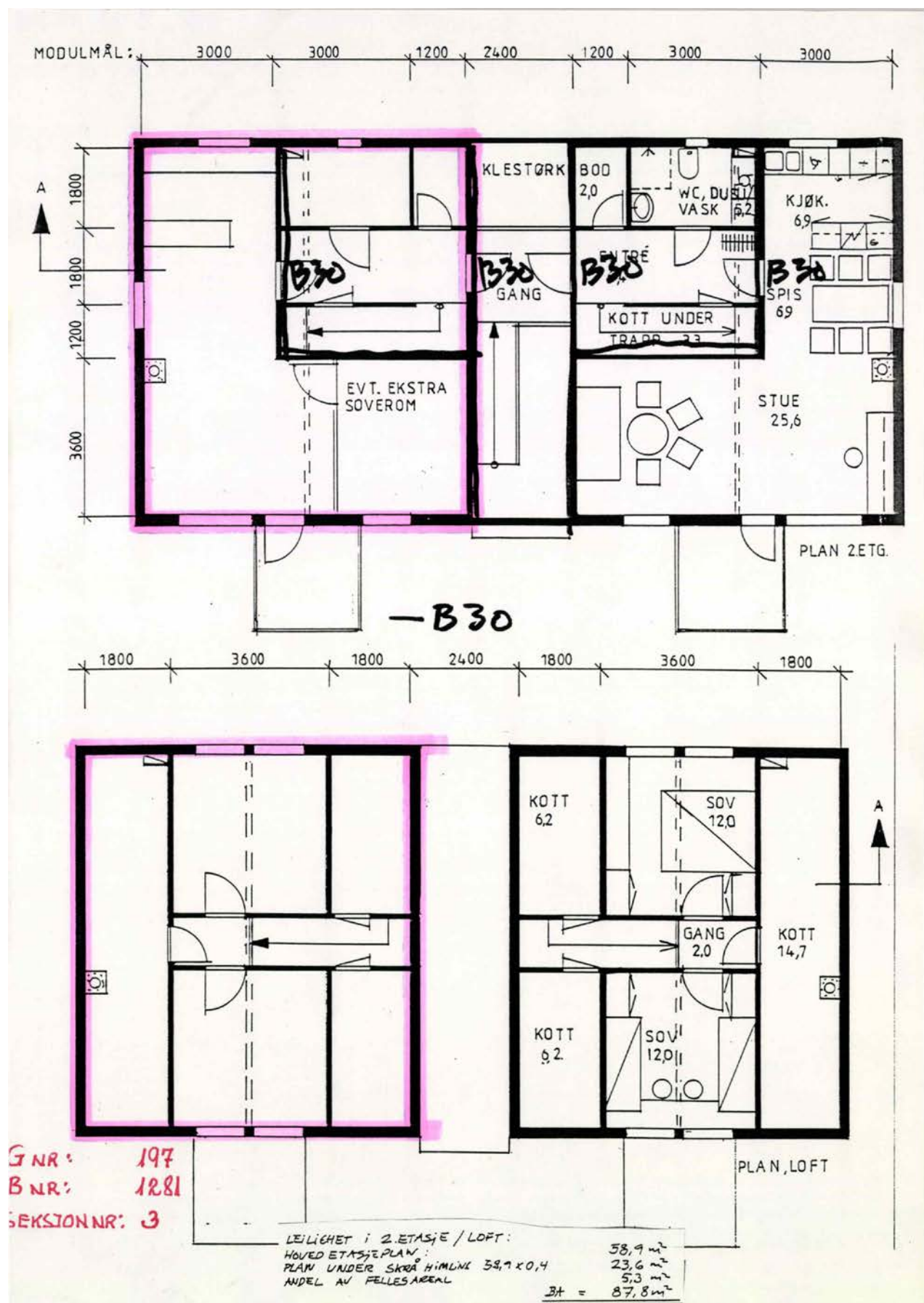
G NR: 197
B NR: 1281
SEKSTONNR: 2

PLAN 1. ETG.

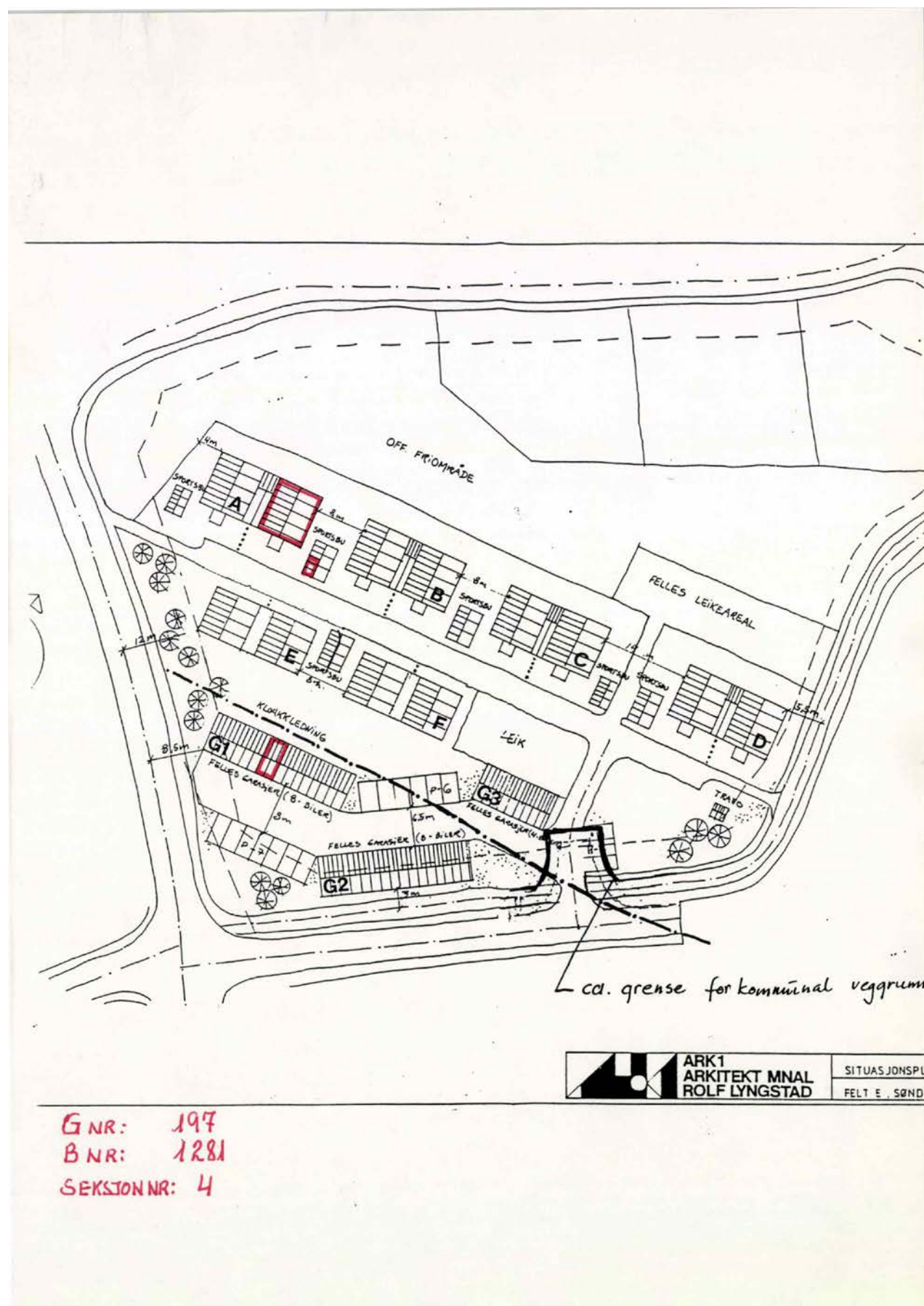
BEBYGD AREAL (EKS. SPORTSBOD) : 146,2 m²
BEBYGD AREAL (INKL. SPORTSBOD) : 172,4 m²
FELLES AREAL I INNGANGSPARTI: 21 m²
FELLES AREAL PR. BOENHET : 53 m²
BERECNA AREAL (I H.M.T. HUSBANKENS REGLES):
LEIENHET I 1. ETASJE (LIVOLBPSSTANDARD) : 58,9 m²
ANDEL AV FELLESAREAL : 5,3 m²
BA = 64,2 m²

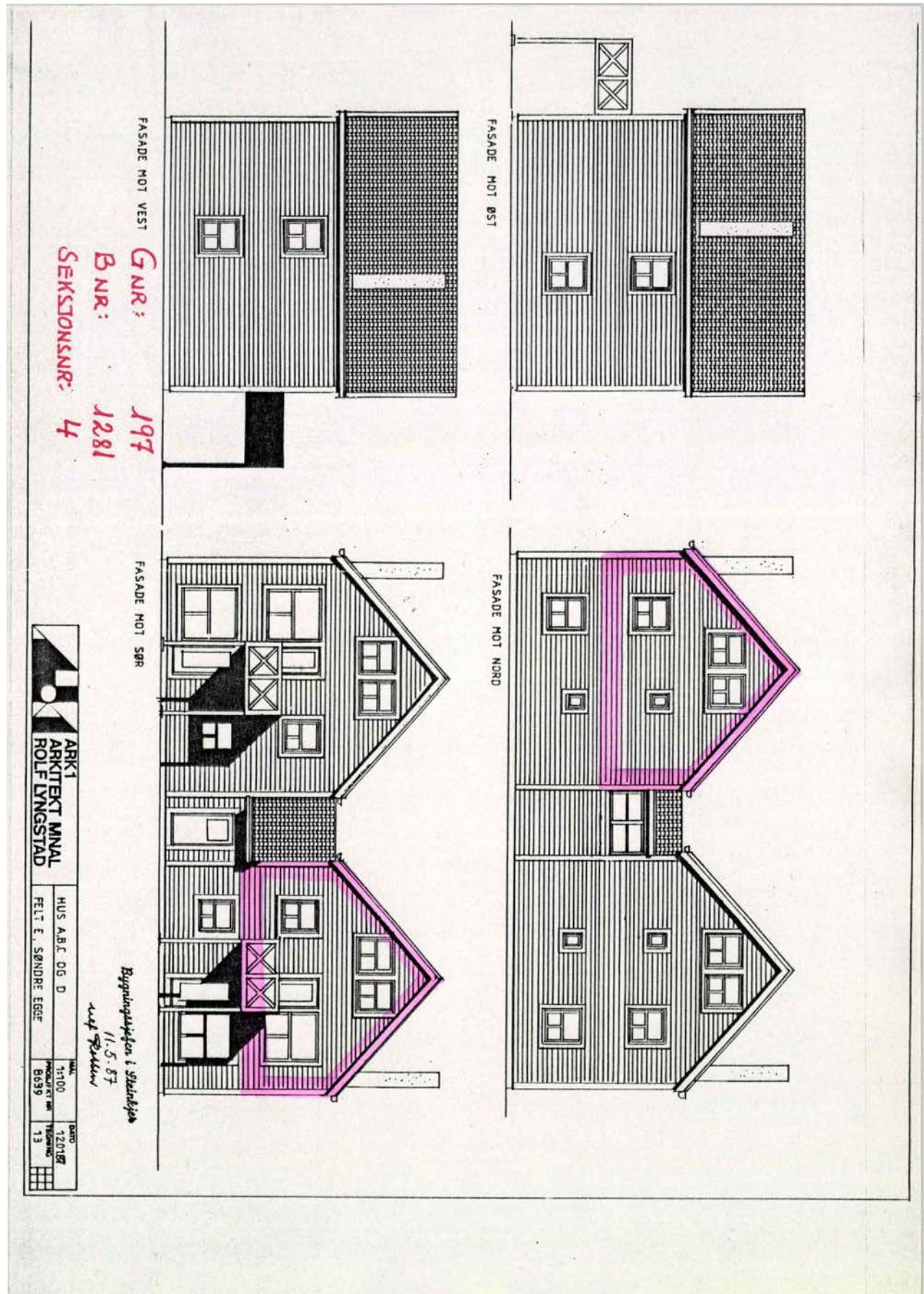


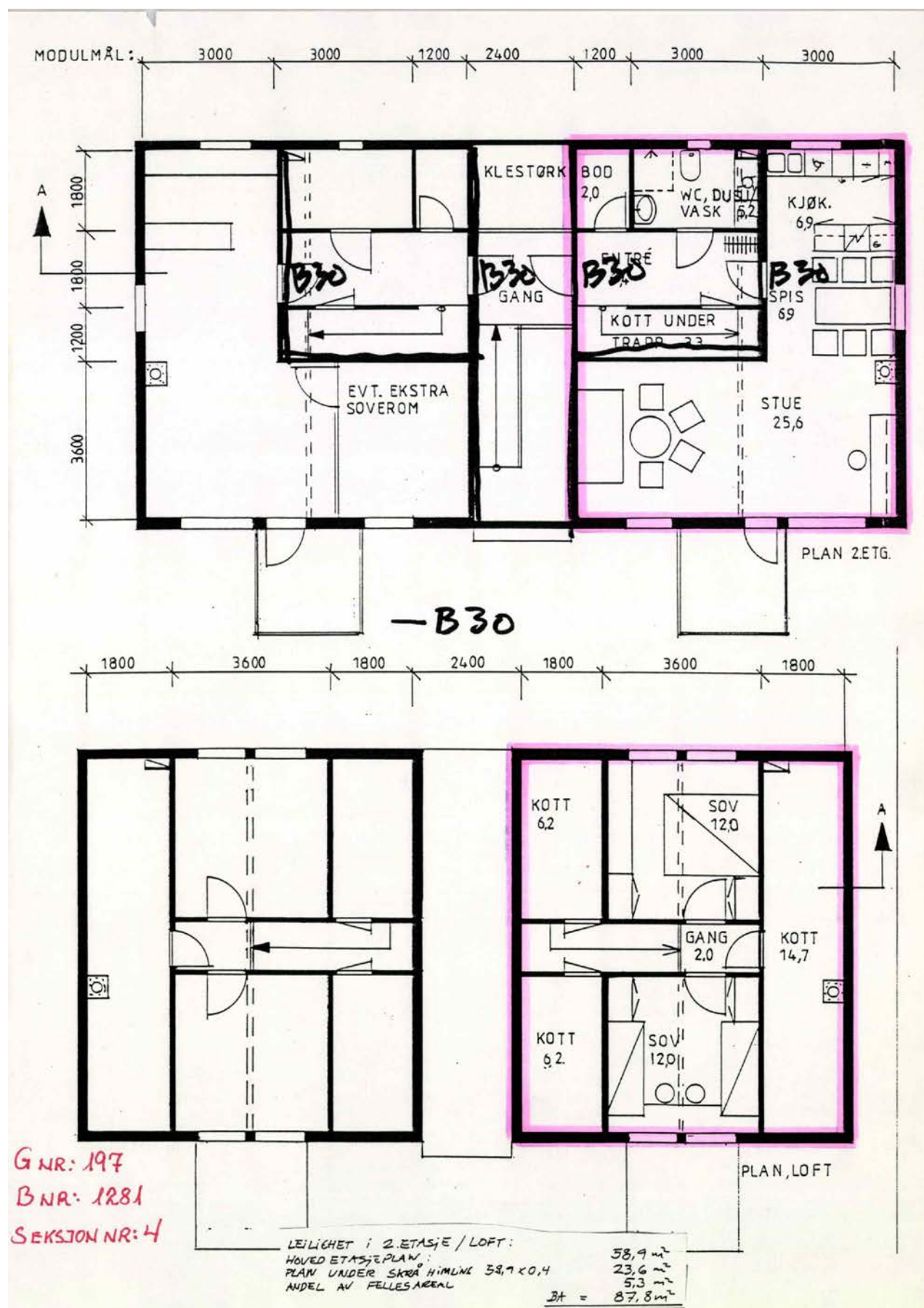
G NR: 197
BNR: 1281
SEKSIJON NR: 3











Nabolagsprofil

Karolinavegen 16 - Nabolaget Søndre Egge/Steinvika - vurdert av 47 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

🚗 Blåbyen Linje 732	2 min 🚶 0.2 km
🚉 Steinkjer stasjon Linje F7, R70	8 min 🚗 5.2 km
✈️ Namsos lufthavn	1 t 8 min 🚗
✈️ Trondheim Værnes	1 t 28 min 🚗

Skoler

Egge barneskole (1-7 kl.) 314 elever, 21 klasser	23 min 🚶 2 km
Steinkjer Montessoriskole (1-10 kl.) 113 elever, 9 klasser	5 min 🚗 3.6 km
Egge ungdomsskole (8-10 kl.) 293 elever, 17 klasser	5 min 🚗 3.5 km
Steinkjer ungdomsskole (8-10 kl.) 499 elever, 37 klasser	9 min 🚗 5.6 km
Steinkjer vgs 750 elever, 44 klasser	9 min 🚗 5.6 km
Mære landbruksskole 165 elever	18 min 🚗 17 km

«Det er stille og rolig strøk. Tar bare 5 minutter til jobb. Nært butikk. Nært marka, nært strand. Nært idrettsanlegg. Ingen bilkø»



Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 92/100



Kvalitet på skolene

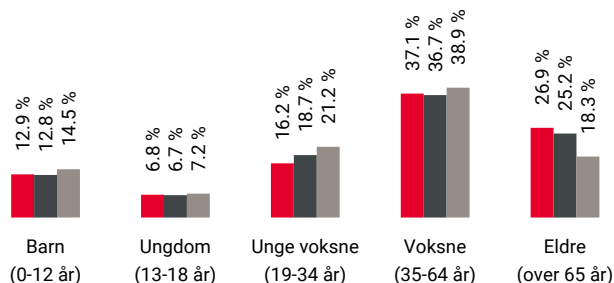
Veldig bra 84/100



Naboskapet

Godt vennskap 76/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
🔴 Søndre Egge/Steinvika	970	460
🟤 Steinkjer	13 365	6 815
🟡 Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Søndre Egge barnehage (1-5 år) 61 barn	3 min 🚶 0.2 km
Steinkjer Montessoribarnehage (1-5 år) 45 barn	5 min 🚗 3.6 km
Egge barnehage (1-5 år) 63 barn	5 min 🚗 3.8 km

Dagligvare

Coop Extra Nordsileiret Post i butikk	6 min 🚗 4.2 km
Spar Dampsaga PostNord, søndagsåpent	6 min 🚗 4.2 km

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Sykkel



Støynivået

Lite støynivå 95/100



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 91/100



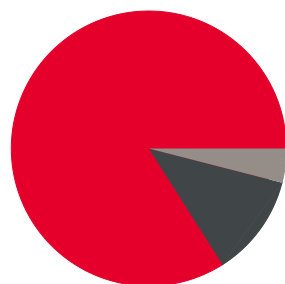
Trafikk

Lite trafikk 89/100

Sport

	Søndre ballbane Ballspill, fotball	3 min 0.3 km
	Lundflata balløkke Ballspill	9 min 0.7 km
	3T-Steinkjer	8 min
	Care Treningssenter Steinkjer	9 min

Boligmasse



84% enebolig
12% rekkehus
4% annet

«Trivelige naboer. Trygge omgivelser med kort avstand til "balla", og standa. Stille og rolig, lite biltrafikk.. Flott sted å bo på!:-D»

Sitat fra en lokalkjent

“

Varer/Tjenester



Dampsaga Senter

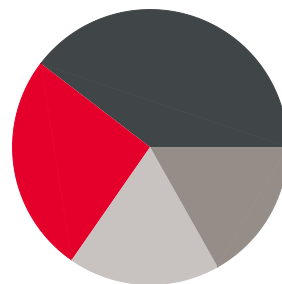
6 min



Vitusapotek Nordstjernen - Steinkjer

7 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



26% i barnehagealder
40% 6-12 år
17% 13-15 år
18% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



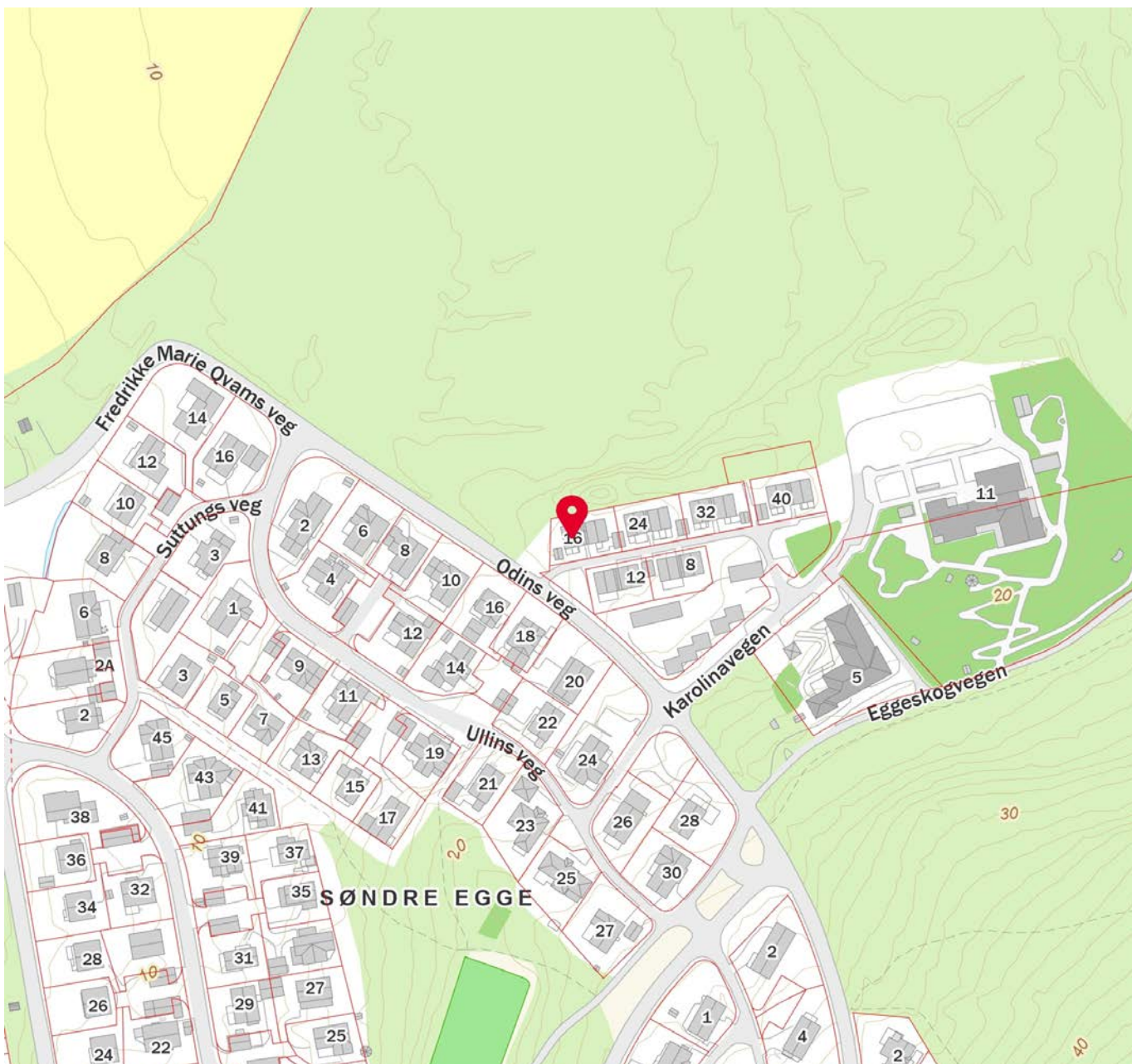
0%

46%

Søndre Egge/Steinvika
 Steinkjer
 Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	37%	33%
Ikke gift	51%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, 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. FASTMONTERTE VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

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. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Karolinavegen 16
7725 STEINKJER

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Tomas Høin

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

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre