

aktiv.



Karjolvegen 3A, 7712 STEINKJER

**Sørli- Flott leilighet med 2
soverom i toppetasjen. Garasje.
Vaskerom. Gode solforhold**



Eiendomsmegler

Tomas Høin

Mobil 481 45 822

E-post tomas.hoin@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Steinkjer

Torggata 2, 7713 Steinkjer. TLF. 474 79 990

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 390 000,-
Fellesgjeld: Kr 135 600,-
Omkostn.: Kr 8 090,-
Total ink omk.: Kr 2 533 690,-
Felleskostn.: Kr 5 860,-
Selger: Natalia Lillegaard

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 1977
BRA-i/BRA Total 79/116 kvm
Tomtstr.: 13288 kvm
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 96, bnr. 61
Andelsnr.: 21
Oppdragsnr.: 1708260011

Sørli- Flott leilighet med 2 soverom i toppetasjen. Garasje. Vaskerom.

Pen leilighet i toppetasjen med 2 soverom
Vid, flott utsikt og gode solforhold
Garasje i rekke
Gjennomgående god standard
Praktisk leilighet med egen vaskerom og tørkebalkong

Velkommen på visning



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Plantegning	34
Tilstandsrapport	37
Egenerklæring	55
Energiattest	60
El-rapport Tensio	65
Feierapport	66
Boligopplysninger	67
Innkalling årsmøte 2025	69
Protokoll 2025	88
Innkalling ekstraord. årsmøte 2025	92
Protokoll ekstra ord. årsmøte 2025	94
Vedtekter	97
Husregler	104
Matrikkelrapport	105
Bygningsskisser	113
Ferdigattest/byggemeld	121
Planopplysninger	134
Kart	136
Nabolagsprofil	140
Budskjema	148

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 79 kvm

BRA - e: 37 kvm

BRA totalt: 116 kvm

TBA: 10 kvm

Boligbygg med flere boenheter

Bruksareal fordelt på etasje

5. etasje

BRA-i: 79 kvm Bad, entré, vaskerom, kjøkken, stue og 2 soverom

BRA-e: 16 kvm Bod i gang og bod i 1. etasje

TBA fordelt på etasje

5. etasje

10 kvm Terrasse- og balkongareal

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 21 kvm Garasje

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Leilighet:

Byggetegninger: Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

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.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

13288 kvm

Tomtebeskrivelse

Felles eiertomt for borettslaget.

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

Beliggenhet

Karjolvegen 3A ligger i det attraktive nabolaget Sørli, som er spesielt anbefalt for familier med barn, etablerere og godt voksne. Nabolaget er kjent for sin stille og landlige atmosfære, samtidig som det tilbyr nærhet til byen.

Offentlig transport er lett tilgjengelig med Karjolvegen bussholdeplass kun 3 minutters gange unna, hvor linje 733 går. Steinkjer stasjon, som ligger 5 minutter unna, tilbyr linjene F7 og R70, og gir enkel tilgang til videre reisemål. For de som reiser med fly, er Namsos lufthavn 1 time og 12 minutter unna, mens Trondheim Værnes ligger 1 time og 19 minutter unna.

Området har et godt utvalg av skoler, med Lø skole og Steinkjer skole innen henholdsvis 12 og 5 minutters avstand. Steinkjer ungdomsskole og Egge ungdomsskole ligger 8 og 10 minutter unna, mens Steinkjer videregående skole er kun 8 minutter unna. For de som er interessert i landbruk, ligger Mære landbruksskole 9 minutter unna.

Dagligvarehandelen er praktisk med Kiwi Sannan og Rema 1000 Sørsia innen 4 og 5 minutters avstand. AMFI Steinkjer kjøpesenter og Vitusapotek Elgen er også lett tilgjengelig, begge 5 minutter unna.

For de som er glad i friluftsliv, tilbyr området nærhet til skog og mark med gode turmuligheter. Sørli IL kunstgressbane og Motus Treningssenter er også i nærheten, henholdsvis 11 og 4 minutter unna, for de som ønsker å holde seg aktive.

Nabolaget er vurdert som veldig trygt med lite støynivå og trafikk, og det er kjent for godt naboskap og vennskap blant beboerne.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bygningssakkyndig

Stian Stavrum

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Taksert objekt er en leilighet i 4. etasje. Bygget har grunnmur i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i betong og bindingsverk. Utvendig kledd med fasadeplater. Taket er et flatt tak og er tekket med papp. Etasjeskille er et betongdekke. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags isolerglass. Det er en utadslående ytterdør og en utadslående balkongdør med 2-lags isolerglass i høy brystning. Leiligheten har en delvis takoverbygd terrasse med markise, med spaltegulv av terrassebord og rekkverk av trevirke. Leiligheten disponerer en garasjeplass i felles garasje. Garasjen har støpte gulv med yttervegger av trevirke som er kledd med liggende trekledning.

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

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- 5. ETASJE > BAD - Overflater Gulv

Avvik: Rørgjennomføringer i gulv er en skadeutsatt løsning.

- 5. ETASJE > BAD - Sluk, membran og tettesjikt

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Det er avvik:

Ingen synligklemring eller mansjett i sluk. Membran smurt ned i sluk.

- 5. ETASJE > BAD - Ventilasjon

Avvik: Rommet har kun naturlig ventilasjon.

- Vannledninger

Avvik: Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

- Avløpsrør

Avvik: Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Fuktmerker rundt avløpsrør/ lufterør ved bod i gang.

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- 5. ETASJE > VASKEROM - Generell

Avvik: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Vaskerom fra byggeår har passert forventet levetid.

Manglende tetting rundt sluk.

Manglende mekanisk avtrekk.

Iht. alder og nevnte avvik anbefales at våtrommet totalrenoveres. Ved renovering, påse at alle forhold med tettesjiktet, våtsone, sluk mv. dokumenteres.

Alder har en vesentlig betydning i forhold til lekkasjer og skader, alle materialer og tetteanordninger har levetidsbetingelser og følgelig naturlig slitasje.

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Avvik: Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

- 5. ETASJE > VASKEROM - Tilliggende konstruksjoner våtrom

Avvik: Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 2020.

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

Ja

Firmanavn: Rørtek AS, 2021

Beskrivelse: Rørtek AS har byttet sluk, har lagt ny membran.

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

Ja

Firmanavn: Rørtek AS, 2021

Beskrivelse: Både sluk og membran var fornyet i 2021 av Rørtek As

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

Ja

Innhold

BRA-i 79 kvm: Bad, entré, vaskerom, kjøkken, stue og 2 soverom

BRA-e 16 kvm: Bod i gang og bod i 1. etasje

TBA 10 kvm: Terasse og balkongareal

Garasje:

BRA-e 21 kvm: Garasje

Standard

Kjøkken

Kjøkkenet har en nyere kjøkkeninnredning med folierte skrog, glatte fronter og benkeplater med vask. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Hvitevarer er integrert i innredningen. Vedr. hvitevarer se pkt. "løsøre og tilbehør" i salgsoppgaven.

Bad

Flislagt baderom med elektriske varmekabler i gulv. Veggene har fliser og malt tapet/våtromsbelegg, og himlingen har malte plater. Det opplyses at sluk, membran og flis på gulv ble skiftet i 2021. Badet er utstyrt med dusjkabinett, gulvmontert toalett og baderomsinnredning med nedfelt servant. Rommet har naturlig ventilasjon med tilluftspalte i dør.

Vaskerom

Vaskerom fra byggeår med oppvarming via stråleovn på vegg. Gulvet er av malt betong, veggene av malt mur og himlingen har malte plater. Gulv og vegger er oppmalt i nyere tid. Rommet er innredet med utslagsvask og har opplegg for vaskemaskin. Det er naturlig avtrekk med tilluftspalte i dør.

Innvendige overflater

Gulv: Parkett og laminat. Det er sprekk i parkett ved balkongdør og hakk i parkett ved entre.

Vegger: Malt strie og malte plater.

Himling: Malte plater og malt betong.

Tekniske installasjoner

- Vannledninger: Synlige innvendige vannledninger er i kobber. Innvendig stoppekran er plassert på inntaket.
- Avløpsrør: Det er avløpsrør av støpejern. Det er fuktmerker rundt avløpsrør/lufterør ved bod i gang.
- Ventilasjon: Boligen har naturlig ventilasjon, med mekanisk avtrekk fra kjøkken.
- Varmtvannstank: Varmtvannsbereder er plassert på kjøkken.

Informasjon her kommer fra tilstandsrapport som er utarbeidet av takstingeniør Stian Stavrum

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.

Moderniseringer og påkostninger

Arbeid utført i boligen:

2021:

- Oppgraderinger på bad
- sluk, membran og flis på gulv ble skiftet
- sluk og membran ble skiftet

Arbeid utført i regi av Borettslag:

2024:

- Elotec brannvarslingsar

2023:

- Waterguard

2022:

- Husqvarna rider R216T AWD

2021:

- Infrastruktur for elbilladere

2020:

- Ladeanlegg for elbil

2019:

- Snøfreser

TV/Internett/Bredbånd

Kollektiv avtale på TV/Internett

Parkering

Parkeringsplass i felles garasjeanlegg.

Forsikringsselskap og Polisenummer

If Skadeforsikring Nuf, polisenummer SP588985

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

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.

Energi

Oppvarming

Oppvarming med strøm.

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

Siste kontroll av elanlegget er utført av Tensio 07.11.2025

Skorstein 1 og ildsted:

Siste feiing: 21.05.25 Feiehyppighet: Kategori 1, høy sotdannelse. Siste tilsyn: 30.04.25

Neste tilsyn: 2030

Ildsted er registrert på skorsteinen, men ikke i denne leiligheten. Siden skorsteinen går gjennom leiligheten, og hele fyringsanlegget skal kontrolleres, blir det gjennomført tilsyn her. Årsgebyr for feiing og tilsyn 375.-.

Energimerke

E

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.

Borettslaget/Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger og fellesgjeld

Kr 2 390 000

Omkostninger kjøper

2 390 000 (Prisantydning)

135 600 (Andel av fellesgjeld)

2 525 600 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

6 700 (Gebyr avklaring forkjøpsrett)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

8 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

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

8 090 (Omkostninger totalt)

16 990 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

19 790 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

2 533 690 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 542 590 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 545 390 (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.

Informasjon om kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi primærbolig

Kr 625 186 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 2 500 745 for år 2024

Informasjon om formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for primærbolig fra skatteåret 2026. 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

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

Felleskostnader inkluderer

Info fra 20.01.2026:

- Totalbeløp felleskostnader: 5 181 kr i måneden
- Felleskostnader: 3 531 kr i måneden
- Renter (Garasje): 532 kr i måneden
- Avdrag (Garasje): 278 kr i måneden
- TV/Internett: 527 kr i måneden
- Garasjer: 135 kr i måneden
- Endringsvarsel felleskostnader: Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

01.02.2026 blir det endring i fellesutgiftene, den blir da 5860,- pr mnd

Felleskostnader pr. mnd

Kr 5 860

Andel Fellesgjeld

Kr 135 600

Andel fellesgjeld år

2026

Fellesgjeld pr. dato

20.01.2026

Andel fellesformue

Kr 40 252

Andel fellesformue dato

31.12.2024

Borettslaget

Borettslagsnavn

Karjolv 1-3 Borettslaget

Organisasjonsnummer

952446282

Andelsnummer

21

Om borettslaget

Karjolvegen 1-3 Borettslag ligger i Steinkjer kommune og består av 40 andeler. Organisasjonsnummeret er 952 446 282. Forretningsfører er Boligbyggelaget Midt, og selskapet har hjemmeside på bomidt.no.

Barnevogner kan settes i rommet under og ved siden av trapperom i 1. etasje.

Vedtatte saker:

- Generalforsamlingen ønsker ikke at styret tar saken videre. (Enstemmig vedtatt).
- Følgende tekst legges til i borettslagets vedtekter under punkt 4-7: Andelseiere som eier garasjeplass har ikke mulighet til å leie garasjeplasser som disponeres av borettslaget. (Ikke tilbakevirkende kraft på denne vedtektsendringen)
- Det etableres en komite som lager et forslag for beplanting etc. for uteområdet og fremmer forslaget til styret for videre koordinering/behandling.
- Tømm Sandmoe velges som ny ekstern styreleder frem til 2026. Arbeidskontrakt med betingelser blir godkjent av styret.

Pågående saker:

- Sak innmeldt av Lars Lothe: Har bodd 2 somre i borettslaget og ønsker å diskutere/høre hva andre andelseiere syns om uteområdet. Jeg er fornøyd med gressklippinga. Blomsterbed og busker har etter min mening forbedringspotensiale. Greit at det er ulikt utafor blokkene. Det jeg ikke synes er greit er vedlikeholdet. Utafor inngang 3B så er det skammelig dårlig vedlikeholdt hekk. Synes også at tuija-ene foran blokkene er fine, men at de er altfor høye. Hekkene er også fine men jeg skjønner ikke hvorfor de fylles med strøsand fra vinterens strøing. Kanskje den kan brukes til å fylle store hull på parkeringsplassen? Kan vi forvente at borettslagets vaktmestre gjør noe med blomsterbed/hekker? Er det noe som kan gjøres på dugnad av andelseiere, sommeren igjennom? Fint med stemorsplanter i urner/potter i mai, men kanskje noen sommerplanter utover sommeren hadde gjort seg? Synes også gårds plass burde vært spylt innimellom.

Lånebetingelser fellesgjeld

Selskapets totale lån og vilkår:

Lånummer: 42028281395, Sparebank 1 Midt-Norge

Serielån, 12 terminer per år.

Rentesats per 20-01-2026: 5.13% pa.

Antall terminer til innfrielse: 77

Saldo per 20-01-2026: kr 3624442

Andel av saldo: kr 104567

(siste termin 25-05-2032)

Flytende rente

IN-Ordning: Nei

Lånummer: 42137391265, Sparebank 1 Midt-Norge

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 20-01-2026: 5.57% pa.

Antall terminer til innfrielse: 85

Saldo per 20-01-2026: kr 558590

Andel av saldo: kr 31033

(siste termin 21-01-2033)

Flytende 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

Andelseiere i borettslaget og medlemmer av boligbyggelaget har forkjøpsrett.

Avklaring av forkjøpsrett skjer i etterkant av salget. Borettslaget har 20 dagers frist på å gjøre forkjøpsrett gjeldende på vegne av en andelseier.

Ved benyttelse av forkjøpsrett tilkommer et gebyr til forretningsfører å kr. 6.700,-

Regnskap/budsjett

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

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

Borettslagets budsjetterte regnskap for 2025: -412 000,-

Årsresultat for 2024: -58 754,-

Vedtatte kostnadsøkninger:

Godtgjørelse til tillitsvalgte: Totalt kr 66 000,- som styret fordeler selv.

Det etableres en komite som lager et forslag for beplanting etc. for uteområdet og fremmer forslaget til styret for videre koordinering/behandling.

Tomm Sandmoe velges som ny ekstern styreleder frem til 2026. Arbeidskontrakt med betingelser blir godkjent av styret.

Avtroppende styreleder godtgjøres med 6 mnd. honorar, totalt kr 20 000,-

Saker som kan medføre kostnadsøkninger:

Rettsak mot borettslaget - Status og veien videre

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

Andelseier(e) kan kun eie en andel i borettslaget. Kun fysiske personer kan eie andelen. Kjøper skal godkjennes av borettslagets styre for at ervervet skal bli gyldig. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av borettslaget som ny andelseier. Risikoen for å bli godkjent som ny andelseier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny andelseier, har kjøper dog ikke rett til å ta eiendommen i bruk, jf. borettslagslovens § 4-5 (2). Kjøper kan gå til søksmål mot borettslaget dersom kjøper mener manglende godkjennelse ikke er saklig begrunnet.

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

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

Det er ikke opplyst noe mht. dyrehold fra forretningsfører. Ta kontakt med styrets leder for avklaring.

Husdyrhold er generelt tillatt med mindre det er til sjenanse eller ulempe for de andre beboerne. Beboere som har fått tillatelse til å holde husdyr, må sørge for å ha full kontroll over dyret til enhver tid og påse at dyret ikke sjenerer noen eller etterlater ekskrementer på borettslagets område.

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

Beboernes forpliktelser og dugnader

Forpliktelser

Andelseiernes vedlikeholdsplikt

- (1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.
- (2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.
- (3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o.l.
- (4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.
- (5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.
- (6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

Forretningsfører

Forretningsfører

Bomidt

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 96, bruksnummer 61 i Steinkjer kommune. Andelsnr. 21 i Karjolv 1-3
Borettslaget med orgnr. 952446282

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

5006/96/61:

09.03.1977 - Dokumentnr: 1520 - Rettigheter iflg. skjøte

RETTIGHETSHAVER: STEINKJER KOMMUNE

LEGGE DIV. LEDNING, ADGANG FOR INSPEKSJON OG VEDLIKEHOLD

Med flere bestemmelser

23.03.2004 - Dokumentnr: 1393 - Elektriske kraftlinjer

Rettighetshaver: NTE Best. om

telefonledninger/stolper/kabler/grøfter/telesentral

08.03.1974 - Dokumentnr: 1377 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:5006 Gnr:96 Bnr:59

01.01.2018 - Dokumentnr: 5471 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1702 Gnr:96 Bnr:61

01.01.2020 - Dokumentnr: 1431303 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:5004 Gnr:96 Bnr:61

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ekspedisjonsdokument for "byggetekniske installasjoner - trappeheis" i Karjolvegen 3A, datert 11.09.2025.

Det foreligger ferdigattest for "Blokk vest, Kariolvegen 3 - Sørli", datert 02.10.1975.

Det foreligger ekspedisjonsdokument for "riving av eksisterende garasje og oppføring av 18 fellesgarasjer" på eiendommen Karjolvegen 1-3, datert 12.10.2006.

Det foreligger ekspedisjonsdokument for "fasadeendring/verandaer" på eiendommen Karjolvegen 1-3, datert 02.07.1996.

Det foreligger bygningsanmeldelse for "utvidelse av balkonger" på eiendommen Karjolvegen 1 og 3, datert 01.06.1992.

Det foreligger ferdigattest for "garasjeanlegg" på Karjolvegen 1-3 - Sørli, datert 11.01.1985.

Det foreligger bygningsanmeldelse for "20 rekkegarasjer" for Borettslaget Karjolvegen 1-3, datert 02.10.1979.

Det foreligger bygningsanmeldelse for "2 boligblokker" i Sørli, datert 27.11.1973.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

02.10.1975.

Vei, vann og avløp

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

Nedklassifisering av kommunale veier i Steinkjer kommune.

Steinkjer kommune har vedtatt å nedklassifisere 59 kommunale veier. Dette innebærer at drifts- og vedlikeholdsansvaret for veiene overlates til brukerne. Grunnen forblir i utgangspunktet kommunal, men det kan forhandles om eierforhold for hver enkelt vei.

Hele eller deler av adkomstvegen for denne eiendommen er vedtatt nedklassifisert til privat veg hvor brukerne må dele på kostnadene knyttet til drifts- og vedlikeholdsansvaret. Pr i dag er kostnaden estimert til kr. xx,- pr husstand pr år. Det tas forbehold om eventuelle endringer rundt kostnad og hvorvidt man må opprette veglag m.m. Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle endringer/pålegg relatert til dette, herunder risikoen for alle kostnader forbundet med dette.

Regulerings- og arealplaner

Regulert til: Boligformål

Følger reguleringsplan Del av nedre Lø, ved enden av Kanefartsvegen (plan-ID 50041702135). Dette er en eldre reguleringsplan hvor eiendommen er regulert til boligformål, og et fellesområde er avsatt til felles avkjørsel.. 26.04.1995

Eiendommen følger Kommunedelplan Sentrum, med ikrafttredelse 25.10.2018. I kommuneplanen er et delareal på 9 950 kvm avsatt til nåværende boligbebyggelse og et delareal på 3 226 kvm er avsatt til nåværende friområde.

Eiendommen berøres av en detaljeringssone i kommuneplanen (KPHensynsonenavn 1702135) som fastsetter at eldre reguleringsplan skal gjelde foran kommuneplanen for et areal på 131 kvm.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Boplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Odelrett

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 49 900,- av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

- 1 875 Betalingsutsettelse
- 1 250 Digital annonsering
- 3 500 Kommunale opplysninger
- 17 900 Markedspakke
- 5 900 Oppgjørshonorar
- 5 000 Søk eiendomsregister og elektronisk signering
- 1 875 Vederlag overtakelse
- 2 500 Visninger per stk.
- 545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet
- 3 300 Utlegg fotograf
- 6 570 Utlegg opplysninger forretningsfører avg pliktig
- 290 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter (avg. fritt) pr stk

Totalt kr: 89 700

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

29.01.2026









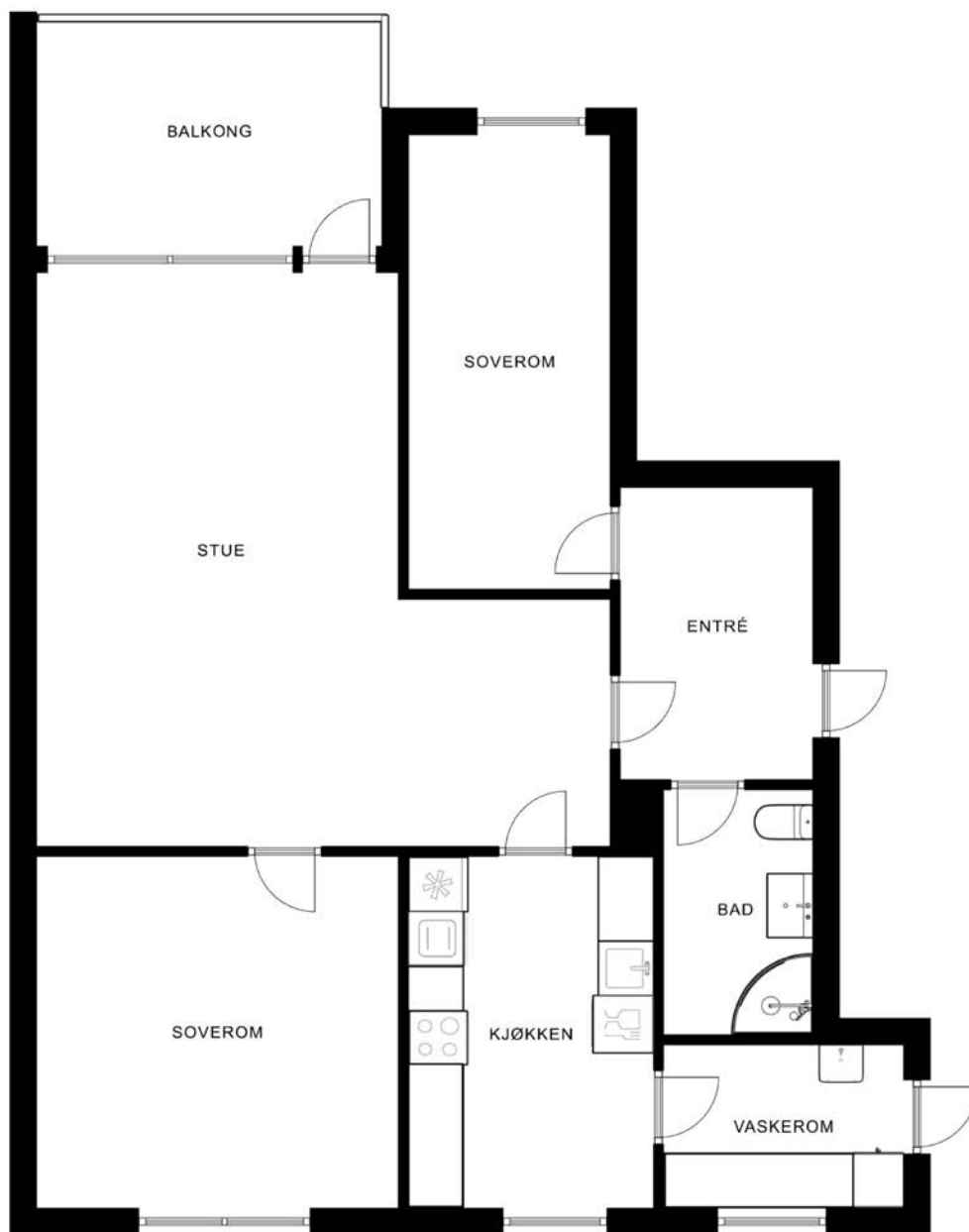








Plantegning



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

 Boligbygg med flere boenheter

 Karjolvegen 3A, 7712 STEINKJER

 STEINKJER kommune

 gnr. 96, bnr. 61

Sum areal alle bygg: BRA: 116 m² BRA-i: 79 m²



Befaringsdato: 23.01.2026

Rapportdato: 29.01.2026

Oppdragsnr.: 19298-1697

Referansenummer: CJ8042

Autorisert foretak: Takst Midt AS

Sertifisert Takstingeniør: Stian Stavrum



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Takst Midt AS

Takst Midt AS ble etablert i 2019.

Takstgruppen består i dag av totalt 5 personer.

Enkelte av oss har drevet med taksering siden 2006 har derfor lang erfaring.

Vi dekker de fleste områder innenfor taksering av bygg- og eiendom.

Vi utfører oppdrag primært over hele Trøndelag, men kan bistå med skadesaker i resten av landet etter avtale.

Vårt kontor ligger i sentrum av Verdal.

Rapportansvarlig



Stian Stavrum

Uavhengig Takstingeniør

stians@takstmidt.no

477 56 678



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Taksert objekt er en leilighet i 4. etasje.
Bygget har grunnmur i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i betong og bindingsverk. Utvendig kledd med fasadeplater.
Taket er et flatt tak og er tekket med papp.
Etasjeskille er et betongdekke.
Vinduer med 2-lags isolerglass.
Oppvarming med strøm.
Leiligheten disponerer en garasjeplass i felles garasje og en bod i 1. etasje.

Av oppgraderinger utført de senere årene, opplyses følgende av selger:

- Oppgraderinger på bad i 2021.
- Fleste av leilighetens innvendige overflater er oppgradert i nyere tid.
- Nyere kjøkken.

Presiseres om at dette er gitte opplysninger av selger og er ikke nærmere undersøkt.

HOVEDKONKLUSJON:

Normalt vedlikeholdt leilighet.
Imidlertid har fortsatt flere bygningsdeler og overflater preg av normal alder og bruksslitasje.
De fleste bygningsdeler har en gjennomsnittlig levetid på 15-40 år, fortløpende vedlikehold må derfor påregnes.

For videre info. henvises det til rapportens enkeltpunkter.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

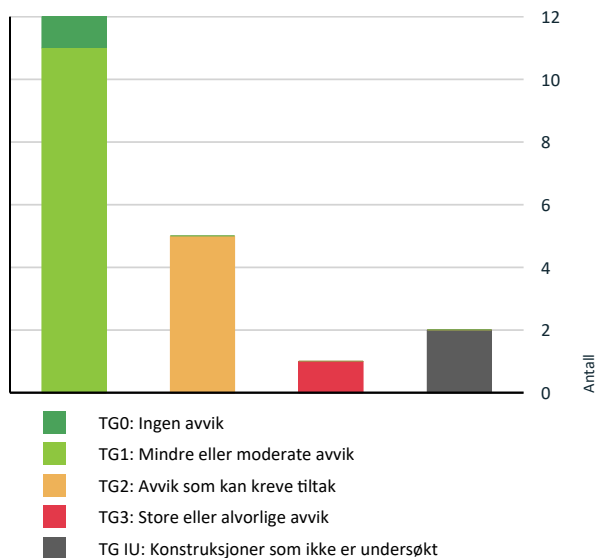
[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

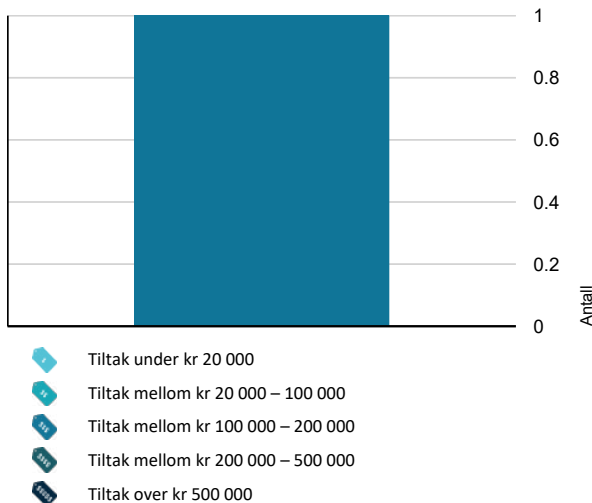
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten omfatter ikke bygningsdeler som utvendige overflater, tilstøtende konstruksjoner, evt. utvendig bod og taktekking etc. i all hovedsak begrenset til innvendig kontroll. Det er et borettslag/sameie som trolig ivaretar vedlikehold og kostnader på fellesareal og overflater. Etterspør selger/leder i borettslaget/sameie vedrørende dette og om det foreligger en utarbeidet vedlikeholdsplan som tilsier noe om kostnader som må kunne forventes og ha innvirkning for denne leiligheten/andelen.

Det gjøres oppmerksom på at reguleringsbestemmelser/Kommunedelplan og grunnboksutskrift ikke er gjennomgått og at eventuelle forbehold som måtte følge ikke er tatt med i betraktningen. Opplysninger om årstidenes virkning på bygningen er ikke kjent.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Våtrom > 5. Etasje > Vaskerom > Generell

[Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

! Våtrom > 5. Etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Avløpsrør

[Gå til side](#)

! Våtrom > 5. Etasje > Bad > Overflater Gulv

[Gå til side](#)

! Våtrom > 5. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)

! Våtrom > 5. Etasje > Bad > Ventilasjon

[Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet > Helse, miljø og sikkerhet



Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1977

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

TG 1 Dører

Utadslående ytterdør.

Utadslående balkongdør, med 2-lags isolerglass i høy brystning.

TG IU Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Delvis takoverbygd terrasse med markise.

Spaltegulv av terrassebord og rekkverk av trevirke.

Vurdering av avvik:

- Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

INNENDIG

TG 1 Overflater

Gulv: Parkett og laminat.

Vegger: Malt strie og malte plater.

Himlinger: Malte plater og malt betong.

Sprekk i parkett ved balkongdør og hakk i parkett ved entre ellers normale alder og bruksslittasjer på leilighetens innvendige overflater.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke. Tilfeldig kontroll av horisontalplanet på gulv i stue etasje viser et avvik på 10mm. Ingen større skjevheter målt ved

Tilstandsrapport

tilfeldige målinger.

Bemerkes om at det er utført tilfeldige målinger i ulike rom, dette medfører at avvik utover målinger kan forekomme.

Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM

5. ETASJE > BAD

Generell

Badet har ukjent alder.

Det opplyses at sluk, membran og flis på gulv ble skiftet i 2021.

Rommet har gulvvarme.

Gulv er belagt med flis, vegger har malt tapet og flis. Malte plater i himling.

Innredet med dusjkabinett, gulvmontert toalett og baderomsinnredning med servant.

Naturlig avtrekk, tilluftspalte i dør.

Plastsluk i gulv.

5. ETASJE > BAD

Overflater vegger og himling

Veggene har fliser og våtromstapet/belegg. Taket er malt.

Det opplyses at vegger er oppmalt med våtromsmaling i nyere tid.

Fortsatt bruk av dusjkabinett må påregnes.

5. ETASJE > BAD

Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Rørgjennomføringer i gulv er en skadeutsatt løsning.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Jevnlig kontroll anbefales.



Tilstandsrapport

5. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.
Det opplyses at sluk og membran ble skiftet i 2021.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Det er avvik:

Ingen synligklemring eller mansjett i sluk. Membran smurt ned i sluk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.

Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.



5. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant,toalett og dusjkabinett.

5. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

5. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i entre.
Tilstøtende vegger av mur mot badets våtsone.

Tilstandsrapport



5. ETASJE > VASKEROM

! TG 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Vaskerom fra byggeår.
Oppmalte gulv og vegger i nyere tid.
Oppvarming via stråleovn på vegg.
Gulv er belagt med malt betong, vegger har malt mur og himling har malte plater.
Innredet med utslagsvask og opplegg til vaskemaskin.
Naturlig avtrekk, tilluftspalte i dør.
Plastsluk i gulv.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Vaskerom fra byggeår har passert forventet levetid.

Manglende tetting rundt sluk.
Manglende mekanisk avtrekk.

Iht. alder og nevnte avvik anbefales at våtrommet totalrenoveres. Ved renovering, påse at alle forhold med tettesjiktet, våtsone, sluk mv. dokumenteres.

Alder har en vesentlig betydning i forhold til lekkasjer og skader, alle materialer og tetteanordninger har levetidsbetingelser og følgelig naturlig slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

5. ETASJE > VASKEROM

! TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.
Tilstøtende vegger av mur.

Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

KJØKKEN

5. ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Nyere kjøkken.
Kjøkkeninnredning med folierte skrog og glatte fronter.
Benkeplater med vask.
Integrerte hvitevarer.

Tilstandsrapport

Hvitevarer er ikke funksjonstestet og omfattes ikke av tilstandsvurdering.

5. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Synlig del av vanninntak på kjøkken, synlige innvendige vannledninger i kobber.

Innvendig stoppekrane er plassert på inntaket.

Alder har en vesentlig betydning i forhold til lekkasjer og skader, alle materialer og tetteanordninger har levetidsbetingelser og følgelig naturlig slitasje. Bemerk om at rør i all hovedsak ligger skjult inne i konstruksjoner og ikke er besiktiget utover enkel funksjonstesting.

Vurdering av avvik:

- Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.



TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av støpejern.

Vurdering av avvik:

- Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Fuktmerker rundt avløpsrør/ lufterør ved bod i gang.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Mekanisk avtrekk fra kjøkken.

Tilstandsrapport

1 TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder er plassert på kjøkken.



Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap er plassert i gang.

Skapet inneholder automat og skru-sikringer med måler.

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

Spørsmål til eier

2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ukjent
4. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Ukjent
5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ukjent
6. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Ukjent

Generelt om anlegget

7. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
8. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

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

Tilstandsrapport

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

Ja

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

Ja På grunn av alder av deler på det elektriske anlegget anbefales det en utvidet el-kontroll.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET



Helse, miljø og sikkerhet

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggt teknisk forskrift på befaringsstidpunktet.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

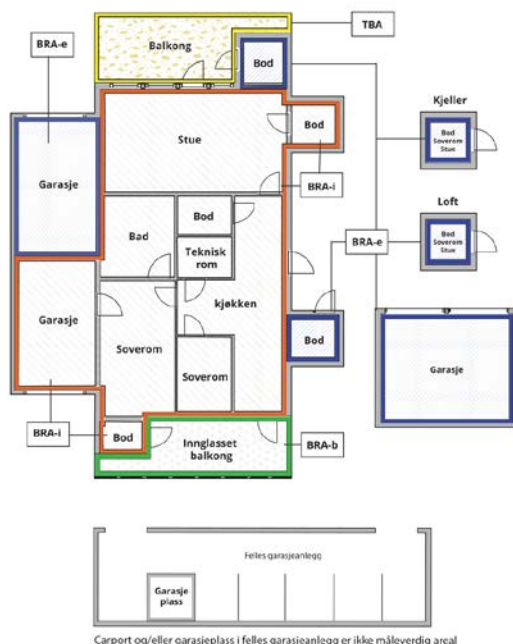
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA)
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.
GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
5. Etasje	79	16		95	10
SUM	79	16			10
SUM BRA	95				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
5. Etasje	Bad, entré, soverom, soverom 2, vaskerom, kjøkken, stue	Bod i gang, bod i 1. etasje	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje		21		21	
SUM		21			
SUM BRA	21				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje		Garasje	

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
23.1.2026	Stian Stavrum	Takstingeniør
		Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5006 STEINKJER	96	61		0	13306.8 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Karjolvegen 3A

Hjemmelshaver

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Blokka ligger sentralt til i etablert boligfelt. Kort veg til skole, barnehage, nærbutikk og friområder. God utsikt over Beitstadfjorden.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Standard

Leiligheten disponerer en garasje ved felles parkeringsplass. Garasjen har støpte gulv med yttervegger av trevirke som er kledd med liggende trekledning.

Vedlikehold

Bemerkes om at garasjen ikke omfattes av oppdraget og er ikke nærmere vurdert for feil eller mangler.

De fleste bygningsdeler har en gjennomsnittlig levetid på 15-40 år, fortløpende vedlikehold må derfor påregnes.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Brukstillat./ferdigatt.			Gjennomgått		Nei
Energirapport			Gjennomgått		Nei
Infoland.no			Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	29.01.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover det som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonssprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.



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

Natalia Lillegaard

Boligen

- ♦ Boligen ble kjøpt 2020
- ♦ Selger har ikke bodd i boligen de 12 siste månedene
- ♦ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Karjolvegen 3A
7712 STEINKJER

5006-96/61/0/0



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?: 2021

Firmanavn: Rørtek AS

Beskrivelse av arbeidet: Rørtek AS har byttet sluk, har lagt ny membran. Kvitteringen k og mer detaljert info kan anskaffes

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

♦ **Ja**

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk

Både sluk og membran var fornyet i 2021 av Rørtek As

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?

♦ **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?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

Karjolvegen 3A, 7712 STEINKJER

Dato for energimerking

29.01.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-252292

Bygningskategori

Boligblokker

Bygningsnummer

184962306

Gårdsnummer

96

Bruksnummer

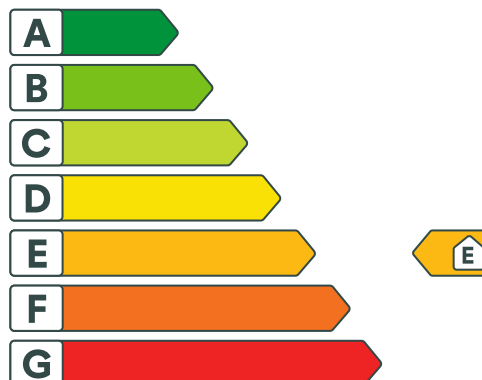
61

Seksjonsnummer

—

Bruksenhetsnummer

H0301



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.



Boliginformasjon

Byggeår

1977

Bygningstype

Leilighet

Bruksareal

79,0 m²

Oppvarmet bruksareal

79,0 m²

Oppvarmet etasje

1

Bygningsmateriale

Betong

Oppvarming

Elektrisitet

Ventilasjon

Naturlig ventilasjon



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

230,86 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

295,20 kWh/m²

Totalt levert pr. år

23 320 kWh



Karjolvegen 3A, 7712 STEINKJER



Detaljering

Bygningsform Nei	Vegger Nei
Vindu Nei	Gulv Nei
Takkonstruksjon Nei	Ytterdører Nei
Energibruk Nei	Lekkasjetall Nei
Solceller Nei	



Karjolvegen 3A, 7712 STEINKJER



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 5: 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 6: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 7: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 8: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 9: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 10: Redusér innnetemperaturen

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

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 12: 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 13: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 14: 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 elektriske anlegg

Tiltak 15: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 16: 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 aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 17: Montering tetningslister

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

Tiltak 18: Etterisolering av yttervegg

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



Om grunnlaget for energimerket

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

<https://www.enova.no/energimerking>



Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

<https://www.enova.no>

MEGLEROPPLYSNINGER

Gårdsnr:	96	Bruksnr:	61	Festenr:	0	Seksjonsnr:	0
Adresse:	Karjolvegen 3A, 7712 STEINKJER						
Dato:	20.01.2026	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:	07.11.2025	
Merknader:		



Brannvesenet Midt IKS

Seilmakergata 10, 7725 Steinkjer
Telefon 464 46 000

Ambita AS
Infoland

Arkiv: M88

Saksbehandler: Marian Brekke Rennan

Dato: 20.01.2026

MEGLEROPPLYSNINGER

Ordre nummer: 8942395
Kommune: 5006 Steinkjer
Gårdsnr: 96
Bruksnr: 61

Adresse: Karjolvegen 3A, H0301, 7712 Steinkjer

Skorstein 1 og ildsted

Siste feiing:	21.05.25	Feiehyppighet:	Kategori 1, høy sotdannelse
Siste tilsyn:	30.04.25	Neste tilsyn:	2030

Ildsted er registrert på skorsteinen, men ikke i denne leiligheten.
Siden skorsteinen går gjennom leiligheten, og hele fyringsanlegget skal kontrolleres,
blir det gjennomført tilsyn her.

Årsgebyr for feiing og tilsyn 375.-.

Avvik eller anmerkninger er ikke registrert.

Brannvesenet Midt IKS tar forbehold om skjulte feil og mangler, og endringer ved fyringsanlegget som er skjedd etter siste besøk av oss.

Ved oppussing av boligen, oppfordres ny eier til å ta kontakt med feiervesenet.

Vennlig hilsen

Brannvesenet Midt IKS

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot Bomidt

Dato utkjrt: 20.01.26 Side 1 av 2

Karjolvegen 1-3 Borettslag	V ³ r ref.: 28/21	Fjdselsdato eier: 10.05.1974
Karjolvegen 3 A	Type: Frittst ³ ende Borettslag	
7712 STEINKJ ER	Eiere: Natalia Lillegaard	
Organisasjonsnr: 952 446 282	Andelsnr: 21	

1: FelleskostnaderTot. innev. m³ ned: 5 181

Boligselskap er ikke tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Renter (Garasje)	178
	Fellesutgifter	3 531
	Renter	532
	Avdrag (Garasje)	278
Tilleggsytelser:	TV/Internett	527
	Garasjer	135

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (l ³ n):	135 600	Gjeld siste ³ rsoppg.: 130 502
Klient ajourf. l ³ n:	4 183 032	Klient gj. s. ³ rsoppg.: 4 271 575

Spesifikasjon av l³ n:L³ nenummer: 42028281395, Sparebank 1 Midt-NorgeSeriel³ n, 12 terminer per ³ r.

Rentesats per 20.01.2026: 5.13% pa.

Antall terminer til innfrielse: 77

Saldo per 20.01.2026: 3 624 442

Andel av saldo: 104 567

Fjrst termin: 25.12.2012Neste avdrag: 25.12.2027 (siste termin 25.05.2032)

Ut i fra dagens l³ nbetingelser vil neste avdrag som forfaller til betaling 25.12.2027 utgjre ca kr 1 936,00 per m³ ned for denne boligenL³ nenummer: 42137391265, Sparebank 1 Midt-NorgeAnnuitetsl³ n, 12 terminer per ³ r.

Rentesats per 20.01.2026: 5.57% pa.

Antall terminer til innfrielse: 85

Saldo per 20.01.2026: 558 590

Andel av saldo: 31 033

Fjrst termin/fjrst avdrag: 21.02.2023 (siste termin 21.01.2033)

4: SNrskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Tømm Sandmoe
Adresse: Nedre Rishalla 7
Postnr/-sted: 7716 STEINKJ ER
Telefon: Mob.: 97509495
E-post: karjolvegen.brl@gmail.com
Webseite: bomidt.no

Boliginfoen fra Forretningsfjrer baserer seg p³ inngitte opplysninger og er prisgitt at boligselskapet har oversendt all relevant informasjon. Det anbefales i alle tilfeller at megler selv sjekker med boligselskapet/styret om det foreligger planer, disponeringer eller avvik som p³ virker andelens økonomi.

5: Restanse felleskostnader pr. 20.01.2026

Utest ³ ende saldo:	5 181		
Felleskostnader:	5 181	Restanse:	5 181
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

6: Ligning - 2024

		Gjeld:	130 502	Andre inntekter:	1 859
Annen formue:	40 252	Utgifter:	7 917		

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot Bomidt

Dato utkjørt: 20.01.26 Side 2 av 2

Karjolvegen 1-3 Borettslag	V³ r ref.: 28/21	Fjdselsdato eier: 10.05.1974
Karjolvegen 3 A	Type: Fritt³ ende Borettslag	
7712 STEINKJER	Eiere: Natalia Lillegaard	
Organisasjonsnr: 952 446 282		

7: P³ lydende

P³ lydende:	100	Opprinnelig innskudd:	39 910
Andelsnr:	21	Partialobligasjonsnr:	21

8: Bygning/eiendom

Bygge³ r: 1978
G³ rds/bruksnr: 96/61
Bygningstype: Blokk
Feste/eiet tomt: Eiet

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring Nuf	Polisenr:	SP588985
--------------	------------------------	-----------	----------

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstilt:	01.01.1978	Fj³rste innflytting:	01.01.2006	SSBnr:	H0301
Etasje:	3	Oppvarmingstype:	Uspesifisert		
Heis:	Nei				
Parkeringstype:	Uspesifisert parkering ()				
System³ s:	Nei	Antall rom:	3		
Husdyrhold:	Nei	Oppr. antall rom:	3		
Livs³lp standard:	Nei	Kategori:	3-roms blokk		
Ansiennitetsregler:	1 - Borettslag - 1. innflyttingsdato				
Fasiliteter:					

Forretningsfj³rer avregner felleskostnader ved restansesjekk

Innkalling til ordinær generalforsamling

INNKALLING

De innkalles herved til ordinær generalforsamling for 2024 for Karjolvegen 1-3 Borettslag. Generalforsamlingen avholdes på Lø Grendehus **tirsdag 13.05.2025, klokken 17:00.**

1. KONSTITUERING

1.1 Registrering av fremmøtte, stemmeberettigede og fullmakter

Antall fremmøtte, stemmeberettigede og fullmakter.

1.2 Valg av møteleder

1.3 Valg av referent

1.4 Valg av representant til å underskrive protokoll med møteleder

1.5 Godkjenning av innkalling og dagsorden

Forslag til vedtak: Møtet erklæres lovlig innkalt og satt

2. STYRETS INFORMASJON

Forslag til vedtak: Styrets informasjon tas til etterretning

3. ÅRSREGNSKAP OG REVISORS BERETNING

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

4. GODTGJØRELSE TIL TILLITSVALGTE

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

Fjorårets honorar var totalt kr 45 000,- som styret fordelte internt.

Styrets innstilling: Totalt kr 66 000,- som styret fordeler selv.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder: Torgeir Dolvik til 2026
Styremedlem: Cecilie Sørensen til 2026
Styremedlem: Randi Merete Aas til 2026
Styremedlem: Andrzej Marcin Lesniak til 2026
Varamedlem: Iren Myklebust til 2025
Varamedlem: Sara Lervik til 2025

Valgkomite: Sonnie Aune til 2025
Valgkomite: John Robert Wheeler 2026
Valgkomite: Irjan Wigelius 2026

5.1 Valg av styreleder

Forslag til vedtak: *Valgkomiteens innstilling: Torgeir Dolvik (Ikke på valg, 6mnd. avtale).*

5.2 Valg av styremedlem

Forslag til vedtak: *Valgkomiteens innstilling: Andrzej M. Lesniak til 2026 (gj.s)*
Valgkomiteens innstilling: Sara Lervik til 2027 (ny)
Valgkomiteens innstilling: Irjan Wigelius til 2027 (ny)

5.3 Valg av varamedlem

Forslag til vedtak: *Valgkomiteens innstilling: Kirsti Mulstad til 2027 (ny)*
Valgkomiteens innstilling: Kristin Hagen til 2027 (ny)

5.4 Valg av valgkomité

6. INNKOMNE SAKER

6.1 Rettsak mot borettslaget - Status og veien videre

Se vedlegg

6.2 Vedtektsendring - garasjer

Styret foreslår at borettslaget setter begrensninger på at andelseiere ikke både kan eie og leie garasje.

Styrets innstilling: Nevnte forslag oppdateres i borettslagets vedtekter.

6.3 Uteområde

Sak innmeldt av Lars Lothe

Har bodd 2 somre i borettslaget og ønsker å diskutere/høre hva andre andelseiere syns om uteområdet. Jeg er fornøyd med gressklippinga. Blomsterbed og busker har etter min mening forbedringspotensiale. Greit at det er ulikt utafor blokkene. Det jeg ikke synes er greit er vedlikeholdet. Utafor inngang 3B så er det skammelig dårlig vedlikeholdt hekk. Synes også at tuija-ene foran blokkene er fine, men at de er altfor høye. Hekkene er også fine men jeg skjønner ikke hvorfor de fylles med strøsand fra vinterens strøing. Kanskje den kan brukes til å fylle store hull på parkeringsplassen? Kan vi forvente at borettslagets vaktmestre gjør noe med blomsterbed/hekker? Er det noe som kan gjøres på dugnad av andelseiere, sommeren igjennom? Fint med stemorsplanter i urner/potter i mai, men kanskje noen sommerplanter utover sommeren hadde gjort seg? Synes også gårds plass burde vært spylt innimellom.

Forslag til vedtak: Komme til enighet. Enten at vaktmestre tar jobben. Andelseiere gjør dette på dugnad. Kanskje legge asfalt helt inn til husvegg? Eller bare la det være som det er.

Styrets innstilling: Styret setter pris på initiativet og foreslår at Lars Lothe tar ansvar for dugnad for beplantning.

Disponible midler

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
A. Disponible midler IB	1 438 560	1 925 616
B. Endringer disponible midler		
Årets resultat	-58 754	-296 901
Tilbakeføring avskrivninger	117 296	88 235
Kjøp / salg anleggsmidler	-104 825	-203 185
Opptak langsiktig gjeld	0	730 558
Avdrag langsiktig gjeld	-87 247	-805 763
B. Årets endring disponible midler	-133 530	-487 056
C. Disponible midler UB	1 305 030	1 438 560
Omløpsmidler	1 576 969	1 690 996
- Kortsiktig gjeld	271 940	252 437
C. Disponible midler	1 305 030	1 438 560

Resultat 2024 Karjolvegen 1-3 Borettslag 952446282

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader		1 281 408	1 243 056	1 281 509	1 468 727
Andre leieinntekter		48 360	41 145	48 360	48 360
Renter		278 376	226 248	278 489	259 553
Avdrag		60 048	72 576	60 000	60 000
TV/Internett		252 960	239 520	252 960	252 960
Målingsbaserte inntekter		34 986	28 001	30 000	30 000
Andre driftsinntekter		6 266	41 000	0	0
Sum inntekter		1 962 404	1 891 546	1 951 318	2 119 600
Driftskostnader					
Lønnskostnader / styrehonorar	1	83 593	210 651	140 369	139 487
Revisjonshonorar		9 169	8 744	10 000	11 000
Forretningsførerhonorar		93 260	89 421	98 000	102 000
Andre forvaltningstjenester		5 875	7 569	8 000	10 000
Andre fremmede tjenester		262 063	40 541	16 000	16 000
Vedlikehold	2	200 110	565 621	260 500	780 500
Renhold, fellesareal		72 503	63 966	71 000	74 500
Verktøy, driftsmateriell, inventar		20 638	16 366	25 000	25 000
TV/Internett		248 720	239 519	252 960	252 960
Forsikring	3	170 526	150 063	160 000	195 000
Energi og strøm		59 419	53 521	60 000	65 000
Kontorrekvisita, trykksaker		623	1 346	4 000	4 000
Telefon		0	1 000	0	0
Porto		2 593	2 119	3 000	3 000
Kontingenter		1 467	1 506	2 600	2 600
Kommunale avgifter	4	456 235	454 452	501 000	528 000
Andre driftsutgifter	5	15 531	9 376	9 400	10 000
Bomiljø		3 253	1 241	10 000	10 000
Avskrivninger	7	117 296	88 235	0	40 000
Sum driftskostnader		1 822 873	2 005 255	1 631 829	2 269 047
Driftsresultat		139 531	-113 709	319 489	-149 447
Finansinntekt og -kostnad					
Renteinntekter		60 837	50 546	50 000	0
Rentekostnad		259 122	233 738	281 489	262 553
Resultat av finansinntekt og -kostnad		-198 285	-183 192	-231 489	-262 553
Resultat som overføres fri egenkapital		-58 754	-296 901	88 000	-412 000

Balanse 2024 Karjolvegen 1-3 Borettslag 952446282

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	6, 12	521 987	521 987
Bygninger	6, 12	6 040 689	6 040 689
Garasjer/ boder	6, 12	1 429 175	1 429 175
Andre driftsmidler	7	297 403	309 874
Sum anleggsmidler		8 289 254	8 301 725
Omløpsmidler			
Aksjer			
Fordringer			
Husleierestanser	8	1 225	6
Andre kortsiktige fordringer	9	195 795	170 526
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på bankkonti		1 379 949	1 520 465
Sum omløpsmidler		1 576 969	1 690 996
SUM EIENDELER		9 866 223	9 992 721

Balanse 2024 Karjolvegen 1-3 Borettslag 952446282

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital		4 000	4 000
Opptjent egenkapital		3 261 421	3 261 421
Årets resultat		-58 754	0
Sum egenkapital		3 206 668	3 265 421
Gjeld			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig pantegjeld	10	4 271 576	4 358 823
Borettsinnskudd	11	1 523 540	1 523 540
Garasjeinnskudd	11	592 500	592 500
Sum langsiktig gjeld	12	6 387 616	6 474 863
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		7 995	7 105
Leverandørgjeld		251 273	222 519
Skyldig off. myndigheter		2 033	3 226
Annen kortsiktig gjeld		10 639	19 587
Sum kortsiktig gjeld		271 940	252 437
SUM GJELD		6 659 556	6 727 300
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		9 866 223	9 992 721

31.12.2024

Boligbyggelaget Midt

Sted: _____, dato: _____

Torgeir Dolvik
Leder

Andrzej Marcin Lesniak
Styremedlem

Randi Merete Aas
Styremedlem

Cecilie Sørensen
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

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

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

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

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

Borettslagets årsregnskap er avlagt under forutsetning av fortsatt drift.

Note 1 - Lønnskostnader/honorar

	2024	2023
Lønn til ansatte	42 900	105 330
Feriepenger beregnet	5 363	13 166
Fri telefon	0	1 000
Motkonto for gruppe 52	0	-1 000
Godtgjørelse til styre- og bedriftsforsamling	25 000	66 000
Arbeidsgiveravgift	9 574	24 299
Arbeidsgiveravgift av andre påløpte lønnskostnader	756	1 856
Sum	83 593	210 651

Fast lønn gjelder vaktmestertjenester. Borettslaget er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Note 2 - Vedlikehold

	2024	2023
Sommer- og vinterkostnader	0	56 043
Reparasjon og vedlikehold bygninger	80 791	338 086
Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	101 210	126 042
Reparasjon og vedlikehold utstyr	4 792	6 259
Reparasjon og vedlikehold uteområde	4 034	20 627
Reparasjon og vedlikehold annet/Vaktmester	5 847	15 614
Løpende drifts- og serviceavtaler	3 436	2 950
Sum	200 110	565 621

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

Note 3 - Forsikring

	2024	2023
Forsikringspremie	170 526	150 063
Sum	170 526	150 063

Note 4 - Kommunale avgifter

	2024	2023
Renovasjon, vann, avløp o.l.	267 059	246 388
Eiendomsskatt	189 176	208 064
Sum	456 235	454 452

Note 5 - Andre driftsutgifter

	2024	2023
Generalforsamling/styremøte	7 414	4 769
Bank og kortgebyrer	4 711	4 607
Andre kostnader	3 407	0
Sum	15 531	9 376

Note 6 - Bygninger

Ikke avskrivbare.

	Bygninger	Garasjer	Tomter
Anskaffelseskost pr.01.01 :	6 040 689	1 429 175	521 987
Årets tilgang :	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	6 040 689	1 429 175	521 987
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	6 040 689	1 429 175	521 987
Anskaffelsesår :	1979	1979	1979
Antatt levetid i år :			

Eiendommen er oppført med anskaffelsesverdi med tillegg for evt. påkostninger.

Bygningene er ikke avskrevet, man har i stedet vurdert om tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jfr. note om vedlikehold/vedlikeholdsavsetning.

Tomten er kjøpt i 1979 for kr. 521 987,- Tomten er oppført med anskaffelsesverdi.

Note 7 - Andre anleggsmidler

Større varige investeringer aktiveres og avskrives over antatt levetid.

	Vatervard	Elotec brannvarslingsar	Snøfreser	Ladeanlegg for elbil	Infrastruktur for elbilladere	Husqvarna rider R216T AWD
Anskaffelseskost pr.01.01 :	203 185	0	18 990	56 178	140 000	73 618
Årets tilgang :	0	104 825	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	203 185	104 825	18 990	56 178	140 000	73 618
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	71 115	19 218	18 990	44 942	112 000	33 128
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	132 070	85 607	0	11 236	28 000	40 490
Årets avskrivninger :	40 637	19 218	3 482	11 236	28 000	14 724
Anskaffelsesår :	2023	2024	2019	2020	2021	2022
Antatt levetid i år :	5	5	5	5	5	5

Note 8 - Husleierestanser og tapsavsetninger

	2024	2023
Fordringer kunder	1 225	0
Restanser felleskostnader	0	6
Sum	1 225	6

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

Note 9 - Andre fordringer

	2024	2023
Forskuddsbetalt	195 795	170 526
Sum	195 795	170 526

Note 10 - Pantegjeld

Kreditor:	Sparebank 1 Midt-Norge	Sparebank 1 Midt-Norge
Lånenummer:	42137391265	42028281395
Lånetype:	Annuitet	Serie
Opptaksår:	2023	2012
Rentesats:	5.98 %	5.88 %
Betingelser:	1,250% + 3MNIBOR	NIBOR1M + 1,250 % Margin
Beregnet innfridd:	21.01.2033	25.05.2032
Opprinnelig lånebeløp:	730 558	4 350 000
Lånesaldo 01.01:	678 381	3 624 442
Avdrag i perioden:	57 728	0
Lånesaldo 31.12:	620 653	3 624 442
Saldo 5 år frem i tid:	272 529	1 946 460

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld for enheter	14	139 048	1 946 672
	10	104 567	1 045 670
	4	103 424	413 696
	4	71 877	287 508
	8	68 943	551 544

Forventet månedlig økning av fellesutgifter ved første avdrag

Lån 42028281395 har første avdrag 25.12.2027 med kr 67 119

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Forv. økning
	10	104 567	1 936
	14	139 048	1 936
	4	71 877	1 331
	8	68 943	1 277
	4	103 424	1 277

Note 11 - Borettsinnskudd

	2024	2023
Borettsinnskudd	1 523 540	1 523 540
Garasjeinnskudd - Trinn 1	52 500	52 500
Garasjeinnskudd - Trinn 2	540 000	540 000
Sum	2 116 040	2 116 040

Borettsinnskuddene er sikret med pant i eiendommen. Garasjeinnskudd er ikke sikret med pant i eiendommen.

Note 12 - Pantstillelser

Av lagets bokførte gjeld er kr. 6 387 616,- sikret ved pant i eiendom og kr. 26 451,- sikret med salgspant i infrastruktur for elbilladere. Eiendommen som er stilt som sikkerhet hadde pr. 31.12 en bokført verdi på kr. 7 991 851,-

Resultat og balanse med noter for Karjolvegen 1-3 Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Karjolvegen 1-3 Borettslag

Styreleder	Torgeir Dolvik (sign.)	28.04.2025
Styremedlem	Cecilie Sørensen (sign.)	26.04.2025
Styremedlem	Randi Merete Aas (sign.)	21.04.2025
Styremedlem	Andrzej Marcin Lesniak (sign.)	16.04.2025

Til generalforsamlingen i Karjolvegen 1-3 Borettslag

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Karjolvegen 1-3 Borettslag som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjon

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Steinkjer, 2. mai 2025
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Tore Eggen
statsautorisert revisor

PENNEO

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

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

Eggen, Tore

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-1237630

IP: 147.161.xxx.xxx

2025-05-02 11:53:06 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 056PS-00C0Z-QLLJ8-A8YWC-OESJF-7XEPQ

Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

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

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

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

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



Torgeir Dolvik <dolvtor@gmail.com>

Sak 1 GF

2 e-poster

Torgeir Dolvik <dolvtor@gmail.com>
Til: Torgeir Dolvik <dolvtor@gmail.com>

4. mai 2025 kl. 18:23

Rettsak mot Borettslaget. Status. Kostnader.

Skal borettslaget ta kostnaden som tidligere styreformann Asgeir Langset har påført Karjolvegen 1-3
Advokatutgifter ifht, ;
-gjennomgang styremøter
-regnskap/bilag ifbm. underslag
- forberedelse/ innsending til forliksrådet
-gjennomgang av anbud
-el. tilsyn og Madsen el.

Utgifter ifm. tidligere styreformann Asgeir Langseth sitt ærekrenkelses søksmål mot Karjolvegen 1-3 .
Advokatutgifter til forliksråd og tingretten.
Forslag som fremmes til skriftlig votering.

Skal borettslaget starte et søksmål mot tidligere styreleder Asgeir Langseth.
med krav om tilbakebetaling av styrehonorarer, lønn i i vaktmesterperioden og svekket markedsomdømme av Karjolvegen 1-3

Alternativ er å ta kostnadene og gå videre.

Ny rettsak anbefales ikke av borettslagets advokat.

Styre

Torgeir Dolvik <dolvtor@gmail.com>

4. mai 2025 kl. 18:25

Til: Andrzej Lesniak <andrzejlesniak.al@gmail.com>, Cecilie Sørensen <cecilie.sorensen88@hotmail.com>, Sara Lervik <sara_lervik@hotmail.no>, randi-aas@hotmail.com, Iren Solli Myklebust <irensollimyklebust@gmail.com>

[Siteret tekst skjult]



Torgeir Dolvik <dolvtor@gmail.com>

Sak 2 GF

2 e-poster

Torgeir Dolvik <dolvtor@gmail.com>

4. mai 2025 kl. 18:27

Til: Andrzej Lesniak <andrzejlesniak.al@gmail.com>, randi-aas@hotmail.com, Cecilie Sørensen <cecilie.sorensen88@hotmail.com>, Sara Lervik <sara_lervik@hotmail.no>, Iren Solli Myklebust <irensollimyklebust@gmail.com>

Sak 2.

Kan andelseiere kunne eie og leie garasje,
ikke tilbakevirkende kraft.

Styre

Torgeir Dolvik <dolvtor@gmail.com>

4. mai 2025 kl. 18:31

Til: Torgeir Dolvik <dolvtor@gmail.com>

[Sisert tekst skjult]

Fullmakt

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

Fullmakten skal leveres til møteleder før møtet starter.

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

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

Fullmakten gjelder for generalforsamling/årsmøte den / /

Sted, dato

Underskrift, fullmaktsgiver

Underskrift, fullmaktshaver

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Karjolvegen 1-3 Borettslag, tirsdag 13.05.2025 kl. 17:00 - Avholdt på Lø Grendehus.

1. KONSTITUERING

1.1 Registrering av fremmøtte, stemmeberettigede og fullmakter

Antall fremmøtte, stemmeberettigede og fullmakter.

Vedtak:

Totalt 19 stk. stemmeberettigede var representert. (Inkl. 2 stk. fullmakter).

1.2 Valg av møteleder

Vedtak:

Thomas Totland (Boligbyggelaget Midt)

1.3 Valg av referent

Vedtak:

Thomas Totland (Boligbyggelaget Midt)

1.4 Valg av representant til å underskrive protokoll med møteleder

Vedtak:

Cecilie Sørensen

1.5 Godkjenning av innkalling og dagsorden

Vedtak:

Møtet erklæres lovlig innkalt og satt

2. STYRETS INFORMASJON

Vedtak:

Styrets informasjon tas til etterretning

3. ÅRSREGNSKAP OG REVISORS BERETNING

Vedtak:

Årsregnskapet ble enstemmig vedtatt og revisors beretning tas til etterretning

4. GODTGJØRELSE TIL TILLITSVALGTE

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

Vedtak:

Totalt kr 66 000,- som styret fordeler selv.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

5.1 Valg av styreleder

Vedtak:

Valgkomiteens innstilling: Torgeir Dolvik (Ikke på valg, 6mnd. avtale frem til ny styreleder er på plass).

5.2 Valg av styremedlem

Vedtak:

Valgkomiteens innstilling: Andrzej M. Lesniak til 2026 (gj.s)

Valgkomiteens innstilling: Sara Lervik til 2027 (ny)

Valgkomiteens innstilling: Irjan Wigelius til 2027 (ny)

5.3 Valg av varamedlem

Vedtak:

Valgkomiteens innstilling: Kirsti Mulstad til 2027 (ny)

Valgkomiteens innstilling: Kristin Hagen til 2027 (ny)

5.4 Valg av valgkomité

Vedtak:

Torgunn Ring til 2027

Cecilie Sørensen til 2026

John Robert Wheeler til 2026

6. INNKOMNE SAKER

6.1 Rettsak mot borettslaget - Status og veien videre

Ble diskutert om hvorvidt styret / borettslaget skal fremme sak mot tidligere styreformann. Ref detaljer i saksfremlegg vedlagt i innkallingen.

Det ble stemt over saken.

19.stk stemte for at styret ikke skal ta saken videre.

Vedtak:

Generalforsamlingen ønsker ikke at styret tar saken videre. (Enstemmig vedtatt).

6.2 Vedtektsendring - garasjer

Styret foreslår at borettslaget setter begrensninger på at andelseiere ikke både kan eie og leie garasje.

Vedtak:

Følgende tekst legges til i borettslagets vedtekter under punkt 4-7:

Andelseiere som eier garasjeplass har ikke mulighet til å leie garasjeplasser som disponeres av borettslaget.

(Ikke tilbakevirkende kraft på denne vedtektsendringen)

6.3 Uteområde

Sak innmeldt av Lars Lothe

Har bodd 2 somre i borettslaget og ønsker å diskutere/høre hva andre andelseiere syns om uteområdet. Jeg er fornøyd med gressklippinga. Blomsterbed og busker har etter min mening forbedringspotensiale. Greit at det er ulikt utafor blokkene. Det jeg ikke synes er greit er vedlikeholdet. Utafor inngang 3B så er det skammelig dårlig vedlikeholdt hekk. Synes også at tuija-ene foran blokkene er fine, men at de er altfor høye. Hekkene er også fine men jeg skjønner ikke hvorfor de fylles med strøsand fra vinterens strøing. Kanskje den kan brukes til å fylle store hull på parkeringsplassen? Kan vi forvente at borettslagets vaktmestre gjør noe med blomsterbed/hekker? Er det noe som kan gjøres på dugnad av andelseiere, sommeren igjennom? Fint med stemorsplanter i urner/potter i mai, men kanskje noen sommerplanter utover sommeren hadde gjort seg? Synes også gårdsplass burde vært spylt innimellom.

Vedtak:

Det etableres en komite som lager et forslag for beplantning etc. for uteområdet og fremmer forslaget til styret for videre koordinering/behandling.

Følgende ble valgt i komiteen: Kristin Hagen, Liv Løvlie og Kirsti Mulstad

Protokoll for Karjolvegen 1-3 Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Thomas Totland (sign.)	15.05.2025
Sekretær	Thomas Totland (sign.)	15.05.2025
Protokollvitne	Cecilie Sørensen (sign.)	16.05.2025

Innkalling til ekstraordinær generalforsamling

INNKALLING

De innkalles herved til ekstraordinær generalforsamling for Karjolvegen 1-3 Borettslag. Ekstraordinær generalforsamling avholdes på borettslagets fellesområde, **torsdag 27.11.2025 18:00**

1. Konstituering

1.1 Registrering av fremmøtte, stemmeberettigede og fullmakter

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

1.2 Valg av møteleder

1.3 Valg av referent

1.4 Valg av representant til å underskrive protokoll med møteleder

1.5 Godkjennelse av innkalling og dagsorden

2. VALG AV TILLITSVALGTE

Torgeir Dolvik er ferdig med sitt engasjement som styreleder. Valgkomiteen legger frem forslag til ny styreleder.

Forslag til vedtak: *Valgkomiteens innstilling: Tømm Sandmoe velges som ny leder frem til 2026.*

3. GODTGJØRELSE TIL TILLITSVALGTE

Godtgjørelse til avtroppende styreleder.

Fullmakt

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

Fullmakten skal leveres til møteleder før møtet starter.

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

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

Fullmakten gjelder for generalforsamling/årsmøte den / /

Sted, dato

Underskrift, fullmaktsgiver

Underskrift, fullmaktshaver

Protokoll

Fra ekstraordinær generalforsamling i Karjolvegen 1-3 Borettslag, torsdag 27.11.2025 kl. 18:00 - Avholdt på borettslagets fellesområde.

1. Konstituering

1.1 Registrering av fremmøtte, stemmeberettigede og fullmakter

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

Vedtak:

Totalt 13 stk. stemmeberettigede var representert. (Inkl. 3 stk. fullmakter).

1.2 Valg av møteleder

Vedtak:

Torgeir Dolvik ble valgt som møteleder

1.3 Valg av referent

Vedtak:

Kjell Aune ble valgt som referent.

1.4 Valg av representant til å underskrive protokoll med møteleder

Vedtak:

Cecilie Sørensen ble valgt som protokollvitne.

1.5 Godkjenning av innkalling og dagsorden

Vedtak:

Møtet erklæres lovlig innkalt og satt.

2. VALG AV TILLITSVALGTE

Torgeir Dolvik er ferdig med sitt engasjement som styreleder. Valgkomiteen la frem forslag til ny styreleder.

Vedtak:

Tomm Sandmoe velges som ny ekstern styreleder frem til 2026. Arbeidskontrakt med betingelser blir godkjent av styret.

Enstemmig valgt.

3. GODTGJØRELSE TIL TILLITSVALGTE

Godtgjørelse til avtroppende styreleder.

Vedtak:

Avtroppende styreleder godtgjøres med 6 mnd. honorar, totalt kr 20 000,-

Vedtatt med 12 stemmer for og 1 stemme i mot.

Protokoll ekstraordinært møte for Karjolvegen 1-3 Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Torgeir Romslo Dolvik (sign.)	01.12.2025
Sekretær	Kjell Atle Aune (sign.)	01.12.2025
Protokollvitne	Cecilie Sørensen (sign.)	01.12.2025

Vedtekter

for Borettslaget Karjolvegen 1-3 borettslag org.nr 952 446 282

vedtatt på generalforsamling 28.03.2006, sist endret 13.05.2025

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Borettslaget karjolvegen 1-3 er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget ligger i Steinkjer kommune og har forretningskontor i Verdal kommune.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

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

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

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil 20 prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte..

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

2-2 Sameie i andel

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

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

(3) Nekter borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

(5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget forkjøpsrett.

(2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

(3) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes punkt 3-2, jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, avgjøres fordelingen ved loddtrekning mellom disse.

(2) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.

(3) Forkjøpsretten skal kunngjøres ved intern distribusjon eller ved oppslag i borettslaget.

4. Boret og bruksoverlating

4-1 Boretten

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

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

(6)

Seksjonseier nr.1,2,11,13,14,16,21,22,24,25,27,31,32,33,34,36,37,38 har bruksrett til garasjer bygd i 2007. Bruksretten på garasjer kan ikke selges ut av borettslaget, men kan følge med ved salg av bruksrett leilighet. Ved eventuelt salg av bruksrett garasje internt, skal styret godkjenne dette. Bruksrett garasje kan leies ut internt i borettslaget, men ikke til noen utenforstående. Ved eventuelt salg av tomt hvor garasjene står, skal borettslaget tilby tilsvarende løsning på annen plass på tomten.

(7) (Utleie av garasjer disponert av borettslaget). Leietakere skal etter fraflytting eller når de av andre grunner ønsker å avslutte leieforholdet innlevere nøkler til borettslagets leder. Ny utleie skal gjøres kjent for alle beboerne og valg av ny leietaker skal kun foretas på grunnlag av ansiennitet /botid. Andelseiere som eier garasjeplass, har ikke mulighet til å leie garasjeplasser som disponeres av borettslaget.

4-2 Bruksoverlating

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

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

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

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året.

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

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

7. Felleskostnader og pantessikkerhet

7-1 Felleskostnader

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

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

7-2 Borettslagets pantessikkerhet

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og tre styremedlemmer med to varamedlemmer. Det bør velges inn like mange representanter fra hver av de to blokkene.

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

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær

generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

9-5 Møteledelse og protokoll

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

9-6 Stemmerett og fullmakt

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

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Stemmeliikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

11-2 Forholdet til borettslovene

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

Husregler for Borettslaget Karjolvegen 1-3.

2022.

- §1: Hver enkelt leieboer er ansvarlig for at bestemmelsene i husreglene blir fulgt. Ved framleie står framleier ansvarlig for at leietaker følger reglene og gjør seg kjent med ordensreglene og vedtekter for borettslaget.
- §2: Leilighetene må ikke brukes slik at det sjenerer andre.
- §3: Enhver plikter å overholde alminnelige krav til ro og orden. Sjenerende støy etter kl.23.00 skal ikke forekomme. Alle må søke å unngå støy som kan sjenere naboene.
- §4: Risting av tøy i trapperom, fra veranda og vinduer må ikke forekomme.
- §5: Trappeoppgangen skal ikke brukes som oppbevaringssted for sykler, ski med mer eller som garderobe for skotøy og klær. Det samme gjelder kjellergangene og fellesrom.
- §6: Barnevogner kan settes i rommet under og ved siden av trapperom i 1. etg.
- §7: Leieboer med barn rydder opp etter barnas lek både i trappeoppgang og ute.
- §8: Ytterdørene skal være lukket og låst hele døgnet. Ved behov for å holde dørene oppe over en kortere periode, bruk knappen på dørpumpa.
- §9: Kjellerdørene skal holdes lukket og lysene slukket.
- §10: Leieboere som åpner kjellervinduer for lufting er ansvarlig for at disse blir lukket om kvelden.
- §11: Barn har ikke adgang til å leke i trappeoppgang eller i kjellergangene. Barn har ikke adgang til å oppholde seg i fellesrom uten tilsyn av voksne.
- §12: Parkering foran inngangene er ikke tillatt. Gjelder også sykler og motorsykler.
- §13: Gassflasker skal ikke oppbevares innendørs i kjeller eller i leilighet, men plasseres på balkong.
- §14: Hver leilighet skal ha brannslukker i tillegg til brannslukker i trappoppgang.
- §15: Campingvogner, bobiler, båt og bilhengere og store varebiler skal ikke parkeres på plasser som er beregnet for personbiler for beboerne i Karjolvegen 1-3. Det er etablert 3 parkeringsplasser for hengere ved garasjene som benyttes ved behov.
- §16: Vaktmester påser at husreglene blir fulgt og rapporterer overtredelser til styret.
- §17: Alle med garasjer bør parkere bilen der.
- §18: Hver andelsleilighet kan ha max 2 biler.

Klager på forhold i borettslaget rettes skriftlig til styret.

Styret.

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 96, Bruksnr 61	Kommune:	5006 Steinkjer
Adresse:		Grunnkrets:	112 Sørli
Veiadresse:	Karjolvegen 1 A, gatenr 4450 7712 Steinkjer	Valgkrets:	4 Lø
Oppdatert:	28.09.2019	Kirkesogn:	9150401 Steinkjer
		Tettsted:	7003 Steinkjer
Veiadresse:	Karjolvegen 1 B, gatenr 4450 7712 Steinkjer		
Oppdatert:	28.09.2019		
Veiadresse:	Karjolvegen 3 A, gatenr 4450 7712 Steinkjer		
Oppdatert:	28.09.2019		
Veiadresse:	Karjolvegen 3 B, gatenr 4450 7712 Steinkjer		
Oppdatert:	28.09.2019		

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:					
Type:	Best. grunneiendom	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:	Karjolvegen NR.1	Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	1
Etableringsdato:	08.03.1974	Har festegrunn:	Nei	Seksjonert:	Nei
Areal:	13 306,8 kvm	Skyld:			
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensning:

Ingen grunnforurensning 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	5006/96/61	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Annen forretningstype	Forretning:	12.06.2018	Berørt	5006/96/59	0,0
	Matrikkelført:	12.06.2018	Berørt	5006/96/61	0,0
			Berørt	5006/96/103	0,0
			Berørt	5006/96/109	0,0
Oppmålingsforretning	Forretning:	12.06.2018	Avgiver	5006/96/59	-268,1
	Matrikkelført:	12.06.2018	Berørt	5006/96/61	0,0
			Berørt	5006/96/103	0,0
			Berørt	5006/96/109	0,0
			Mottaker	5006/96/619	268,1
Omnummerering	Forretning:	01.01.2018	Mottaker	5006/96/61	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2018			
Kart- og delingsforretning	Forretning:	22.03.2011	Avgiver	5006/96/1	-1 547,1
	Matrikkelført:	13.04.2011	Berørt	5006/96/61	0,0
			Berørt	5006/96/222	0,0
			Berørt	5006/96/224	0,0
			Berørt	5006/96/513	0,0
			Berørt	5006/96/519	0,0
			Berørt	5006/96/520	0,0
			Mottaker	5006/96/580	1 547,1
Kart- og delingsforretning	Forretning:	08.03.1974	Avgiver	5006/96/59	-13 288,0
	Matrikkelført:		Mottaker	5006/96/61	13 288,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter**Bygning 1 av 6: Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg. (Kilde: Massivregistrering)****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Karjolvegen 1 A	U0101	Bolig	90,0				
Karjolvegen 1 A	H0101	Bolig	90,0				
Karjolvegen 1 A	H0102	Bolig	90,0				
Karjolvegen 1 A	H0103	Bolig	90,0				
Karjolvegen 1 A	H0201	Bolig	90,0				
Karjolvegen 1 A	H0202	Bolig	90,0				
Karjolvegen 1 A	H0203	Bolig	90,0				
Karjolvegen 1 A	H0301	Bolig	90,0				
Karjolvegen 1 A	H0302	Bolig	90,0				
Karjolvegen 1 A	H0303	Bolig	90,0				
Karjolvegen 1 B	U0101	Bolig	90,0				
Karjolvegen 1 B	H0101	Bolig	90,0				
Karjolvegen 1 B	H0102	Bolig	90,0				
Karjolvegen 1 B	H0103	Bolig	90,0				
Karjolvegen 1 B	H0201	Bolig	90,0				
Karjolvegen 1 B	H0202	Bolig	90,0				
Karjolvegen 1 B	H0203	Bolig	90,0				
Karjolvegen 1 B	H0301	Bolig	90,0				
Karjolvegen 1 B	H0302	Bolig	90,0				
Karjolvegen 1 B	H0303	Bolig	90,0				

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	1 800,0	Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	1 800,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	20
Bygningsnr:	184962292			Antall etasjer:	4

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
U01	2		450,0		450,0				
H01	6		450,0		450,0				
H02	6		450,0		450,0				
H03	6		450,0		450,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 2 av 6: Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg. (Kilde: Massivregistrering)**Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Karjolvegen 3 A	U0101	Bolig	90,0				
Karjolvegen 3 A	H0101	Bolig	90,0				
Karjolvegen 3 A	H0102	Bolig	90,0				
Karjolvegen 3 A	H0103	Bolig	90,0				
Karjolvegen 3 A	H0201	Bolig	90,0				
Karjolvegen 3 A	H0202	Bolig	90,0				
Karjolvegen 3 A	H0203	Bolig	90,0				
Karjolvegen 3 A	H0301	Bolig	90,0				
Karjolvegen 3 A	H0302	Bolig	90,0				
Karjolvegen 3 A	H0303	Bolig	90,0				
Karjolvegen 3 B	U0101	Bolig	90,0				
Karjolvegen 3 B	H0101	Bolig	90,0				
Karjolvegen 3 B	H0102	Bolig	90,0				
Karjolvegen 3 B	H0103	Bolig	90,0				
Karjolvegen 3 B	H0201	Bolig	90,0				
Karjolvegen 3 B	H0202	Bolig	90,0				
Karjolvegen 3 B	H0203	Bolig	90,0				

Karjolvegen 3 B	H0301	Bolig	90,0
Karjolvegen 3 B	H0302	Bolig	90,0
Karjolvegen 3 B	H0303	Bolig	90,0

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	1 800,0	Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	1 800,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	20
Bygningsnr:	184962306			Antall etasjer:	4

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
U01	2		450,0		450,0				
H01	6		450,0		450,0				
H02	6		450,0		450,0				
H03	6		450,0		450,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 3 av 6: 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:	138,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	138,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	184962314			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				138,0	138,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 4 av 6: 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:	169,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	169,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	184962322			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				169,0	169,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 5 av 6: 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:	150,0	Rammetillatelse:		
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:		
Energikilde:		BRA annet:	150,0	Ferdigattest:		
Oppvarming:		BRA totalt:	150,0	Midl. brukstil.:		
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt i bruk (GAB):		
Vannforsyning:				Antall boliger:		
Bygningsnr:	300320446			Antall etasjer:		1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				150,0	150,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 6 av 6:**Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse						

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Ikke oppgitt	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 i bruk (GAB):		
Vannforsyning:				Antall boliger:		
Bygningsnr:	185088863			Antall etasjer:		

Etasjeopplysninger:

Ingen etasjeopplysninger registrert på bygningen.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

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

Hjelpelinjer

- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdelers
- Punktfeste

Symboler

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

Teig 1 (Hovedteig)



Nøyaktighet (standardavvik)

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

Hjelpelinjer

- | |
|------------|
| — Vannkant |
| — Veikant |

- | |
|--------------------------|
| Fiktiv / Teigdeler |
| Punktfeste |

Symboler

- | |
|---|
| ○ Bygningspunkt |
| △ Sefrak kulturminne |
| <small>se ambita.com/sefrak for fargeforklaring</small> |

Areal og koordinater**Areal:** 13 306,80m²**Arealmerknad:****Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32**Ytre avgrensing**

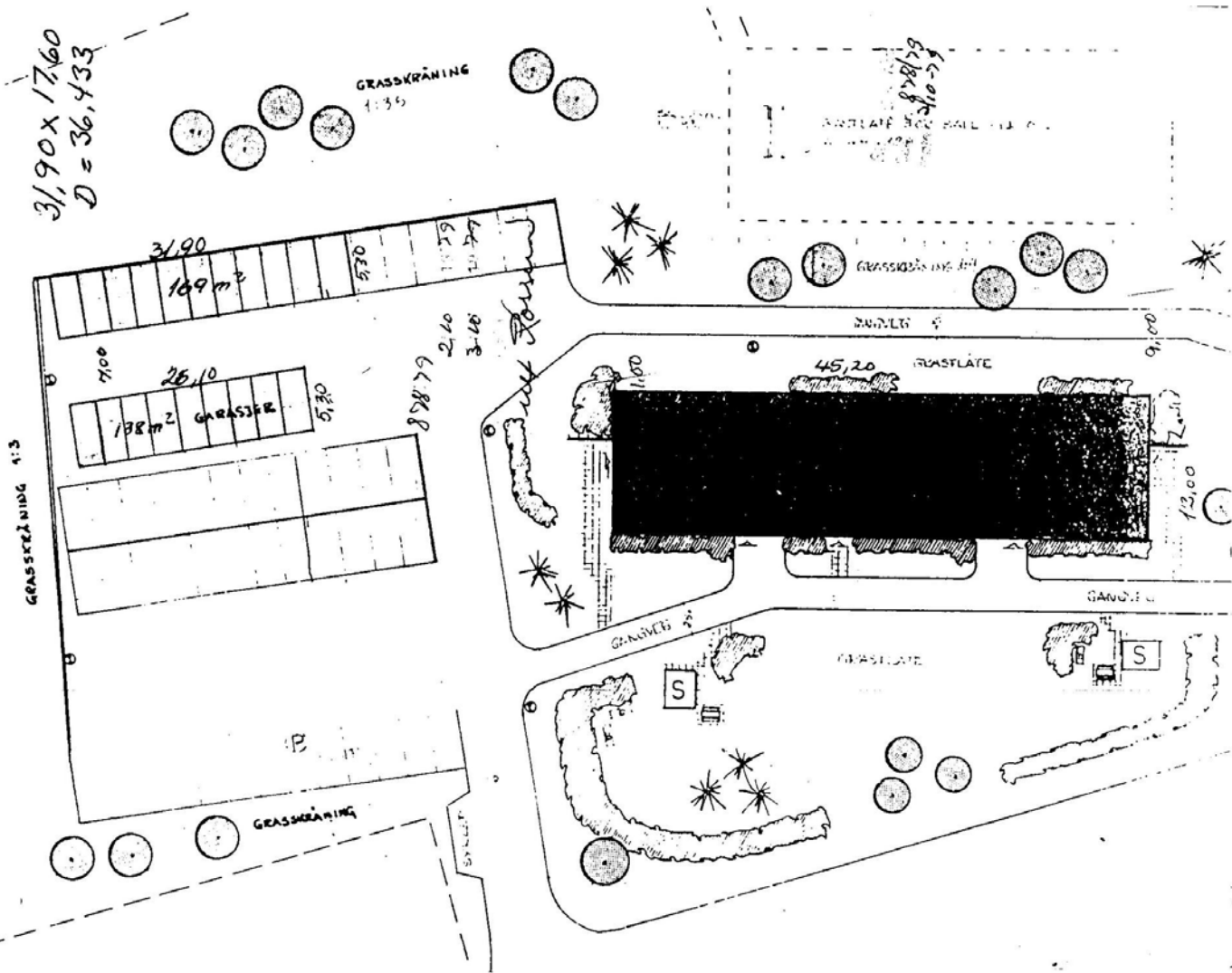
Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	7 098 866,65	621 118,88	8,06m	Terrengmålt	16		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
2	7 098 872,08	621 124,84	2,00m	Terrengmålt	16		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
3	7 098 874,03	621 124,41	10,62m	Terrengmålt	16		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
4	7 098 880,30	621 115,84	112,81m	Terrengmålt	16		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
5	7 098 990,41	621 091,29	13,34m	Terrengmålt	16	-33,00	Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
6	7 099 002,52	621 085,92	15,00m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	7 099 005,77	621 100,56	17,87m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
8	7 099 023,21	621 096,66	21,13m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
9	7 099 043,84	621 092,09	13,50m	Terrengmålt	16		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
10	7 099 042,05	621 105,47	16,55m	Terrengmålt	16		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
11	7 099 043,10	621 121,99	41,19m	Terrengmålt	16	-407,41	Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
12	7 099 042,82	621 163,17	33,52m	Terrengmålt	16		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
13	7 099 010,91	621 173,44	31,92m	Terrengmålt	14		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
14	7 098 980,53	621 183,23	30,74m	Terrengmålt	14		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
15	7 098 951,27	621 192,64	29,13m	Terrengmålt	14		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
16	7 098 925,82	621 206,81	43,28m	Terrengmålt	14		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
17	7 098 920,78	621 163,82	39,83m	Terrengmålt	16		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
18	7 098 880,99	621 162,12	17,94m	Terrengmålt	14		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
19	7 098 863,07	621 161,36	15,93m	Terrengmålt	14		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
20	7 098 862,31	621 145,45	14,99m	Terrengmålt	16		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
21	7 098 859,06	621 130,82	15,72m	Terrengmålt	16	10,00	Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt

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

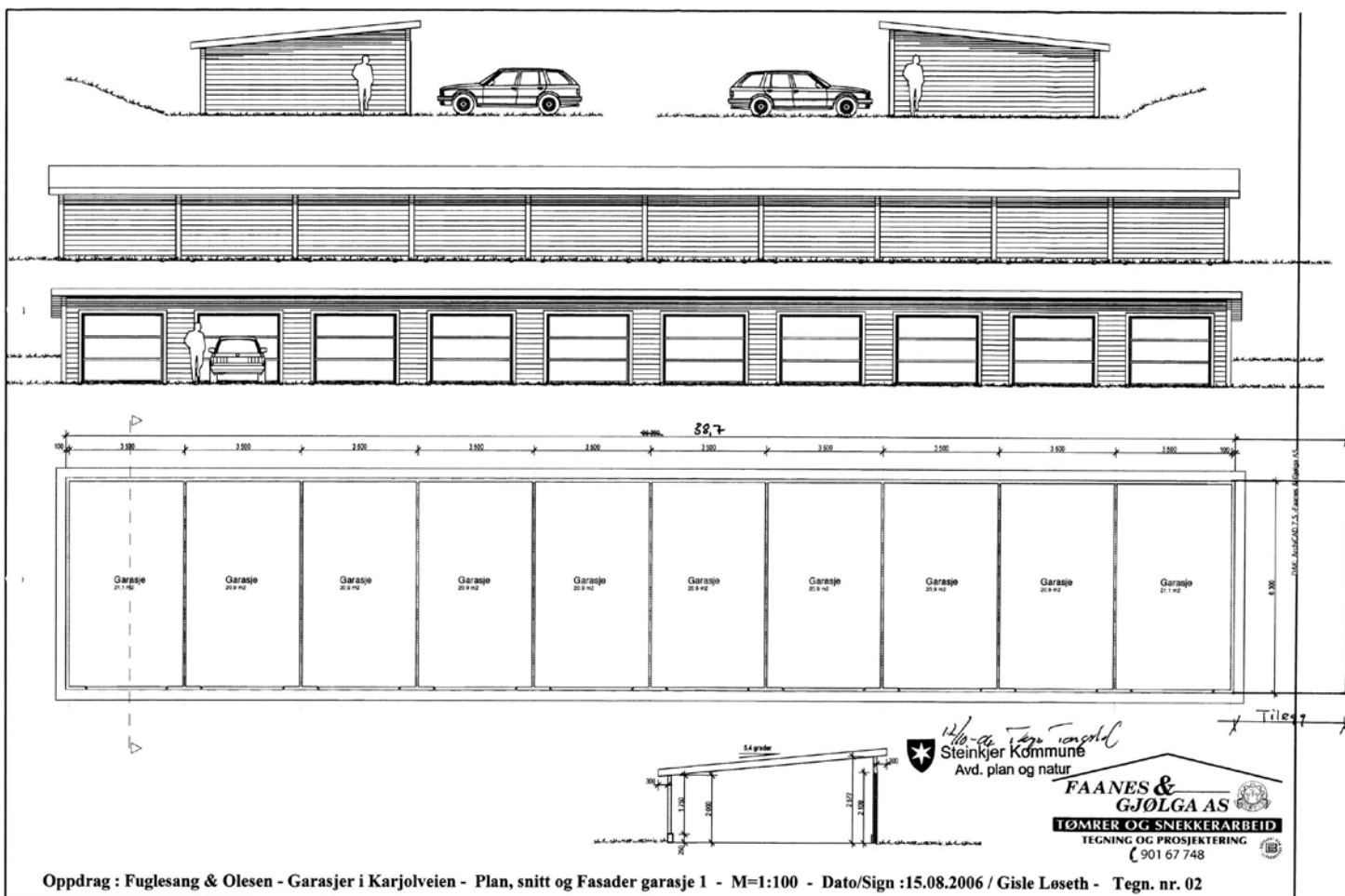
Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas kartutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I 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.

WISDERGVEEN

$3,90 \times 17,60$
 $D = 36,433$

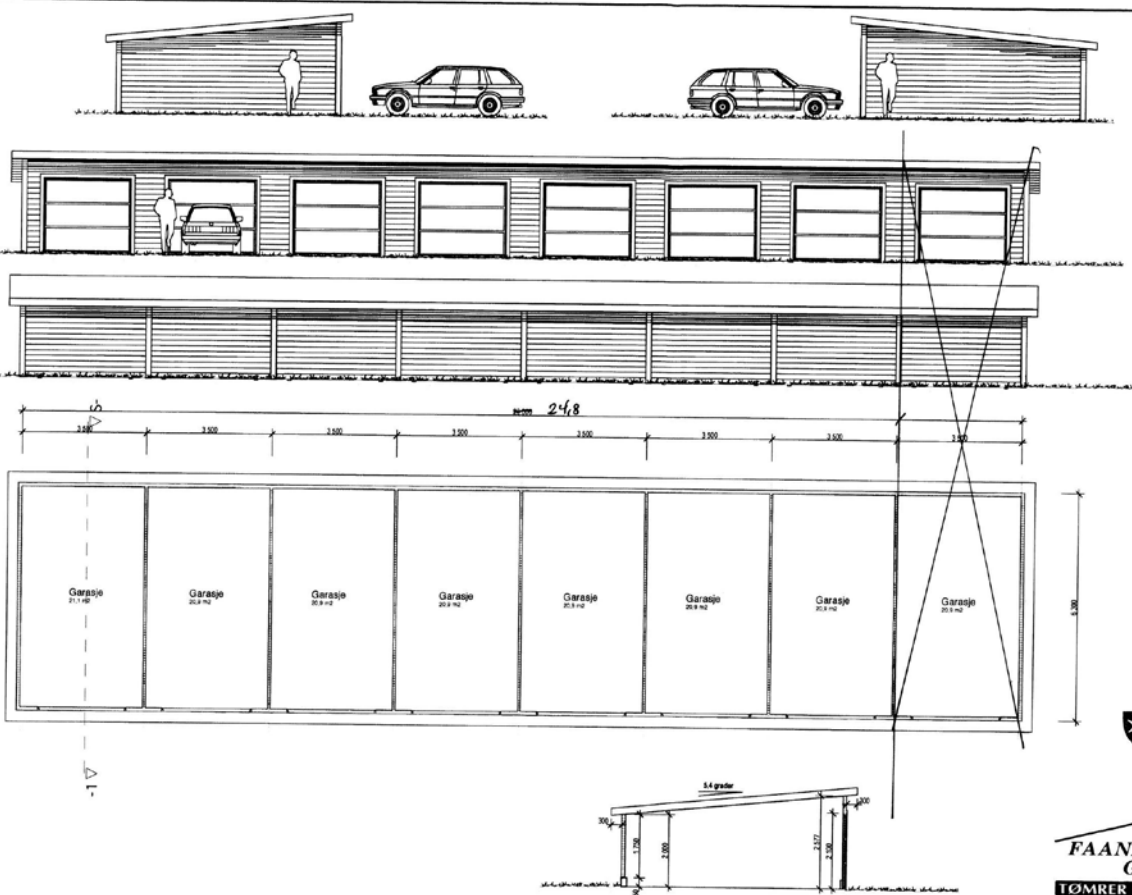


Vakkert E2



Oppdrag : Fuglesang & Olesen - Garasjer i Karjolveien - Plan, snitt og Fasader garasje 1 - M=1:100 - Dato/Sign :15.08.2006 / Gisle Løseth - Tegn. nr. 02

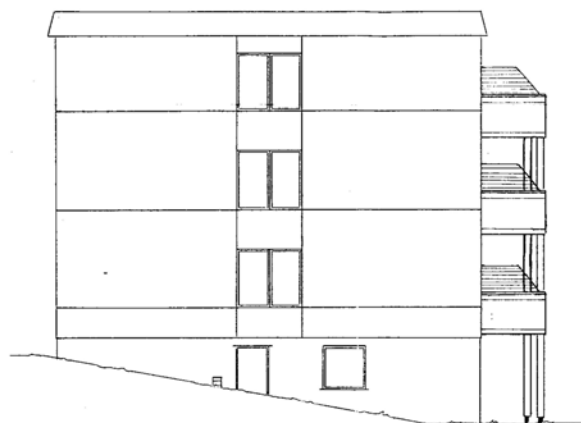
Vedlegg E1



146-06 Tegn. Gisle Løseth
Steinkjer Kommune
Avd. plan og natur

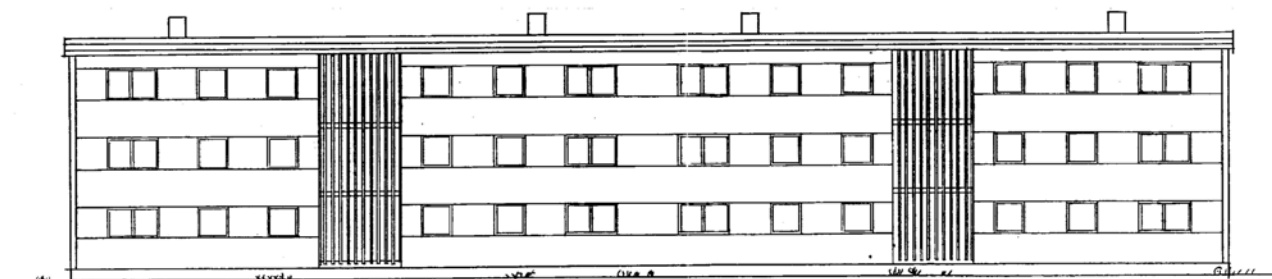
FAANES & GJØLGA AS
TØMRER OG SNEKKERARBEID
TEGNING OG PROSJEKTERING
901 67 748

Oppdrag : Fuglesang & Olesen - Garasjer i Karjolveien - Plan, snitt og Fasader garasje 2 - M=1:100 - Dato/Sign :15.08.2006 / Gisle Løseth - Tegn. nr. 01



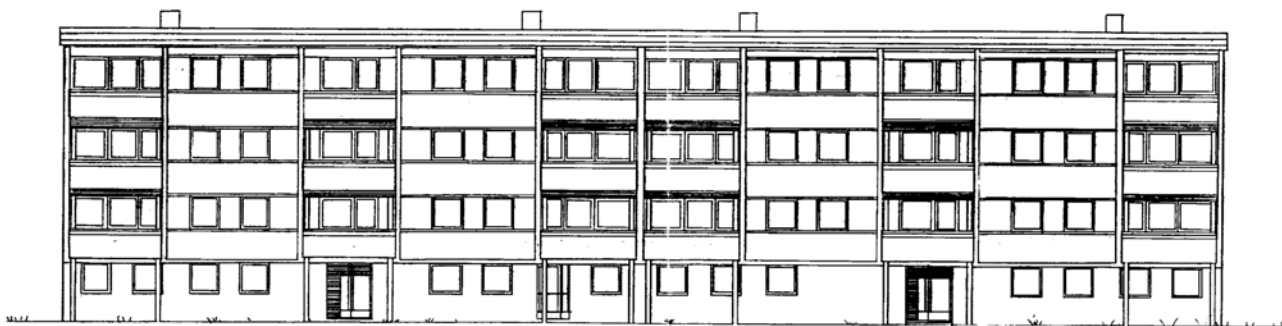
020796

Boligblokker Karjolvegen 1-3 Steinkjær	Målestokk:	Dato:	Dato:
	1:100	30.05.96	
Fasade Nord	Måleerett:	Tegn:	Kont:
	mm	36.5	
	Egge Vg. s.	Rev:	
	Tek. Tegn. VKI		



020796

Boligblokker Karløvegen 1-3 Stenkjær	Målestokk	Dato:	Dato:
	1:100	30.05.96	
Fasade Øst	Måler/tegner:	Sign:	Rev:
	MMA	K.S.S.	



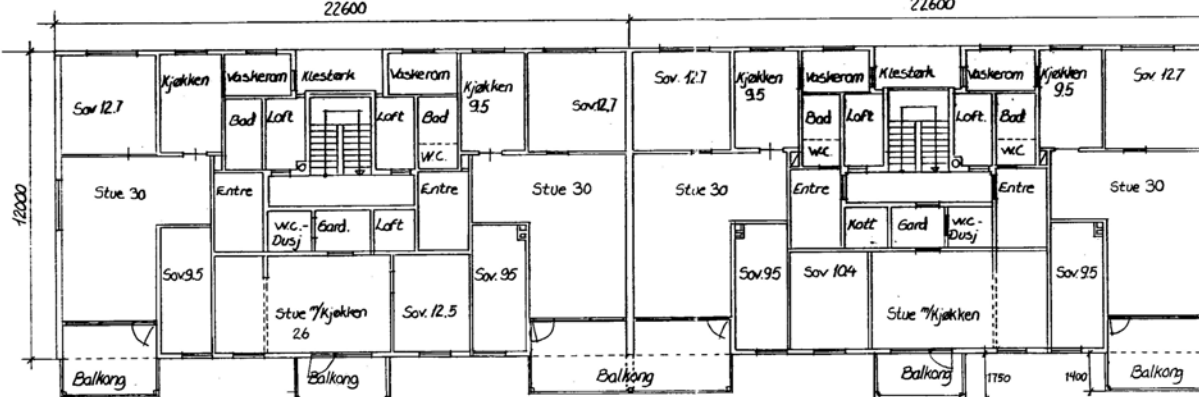
1:100
 020796
 17/11/11

Bolighblokker Karijordvegen 1-3 Steinkjer	Målestokk 1:100	Dato: 12/08/96	Dato:
	Målestokk 1/11/11	Tegn: Y.S.	Kontroll:
Fasade Vest	Etter Veg.s.	Tekn. Tegn. VKI	Rev:

3 ETASJER + SOKKEL

22600

22600



NETTO LEIEAREAL EKS. VASKEROM OG LOFT

3-ROMS LEILIGHET
2-ROMS LEILIGHET

77.0 KVM. - 12 STK
49.0 KVM. - 6 STK

6279C

Boligblokker Karpolvegen 1-3 Stenlyst	Arkivert dato:	Dato:	Rev. No.:
	1:100	31.08.96	Rev. No.:
Plan	Arkivert dato:	Dato:	Rev. No.:
	1:100	Y.A.R.	Rev. No.:



5899/75

JTE/gø

Olaf Sande A/S
Kvennavikgata 2-4
7700 Steinkjer

Blokk vest, Karjolvegen 3 - Sørliå - ferdigbefaring.

En viser til ferdigbefaring på ovennevnte sted den
1.10.75.

Fra Sande møtte Kristiansen, for borettslaget møtte
formann Olaf Bjørgen og bygningskontrollør Eriksen.

Ferdigattest følger vedlagt.

Vaskerom og tørkerom i underetasjen har gipsplater på yttervegg,
disse må beskyttes slik våtroms-krav forlanger.

Kott i minileiligheter i underetasjen mangler friskluftsventiler.

Bygningskontrollen finner det meget ugunstig at avtrekk fra
kjøkkener er plassert på motsatt side av komfyervegg.

Varmtvannsledninger må isoleres i boder.

Tilfluktsrom mangler endel instalering og må ha egen befaring
sammen med sivilforsvarstjenesten.

Blokka er oppført slik godkjente tegninger viser med 20
leiligheter.

Steinkjer, den 2.oktober 1975

Bjarne Skogseth
bygn. insp.

Jon Th. Eriksen
bygn. kontr.

Saksopplysninger:

Planstatus: Kommunedelplan sentrum
Planformål: Bolig

Søknader om ansvarsrett/ kontrollplan:
Fuglesang & Olesen AS, SØK/PRO/UTF/KUT

Søknaden gjelder riving av eksisterende garasje og oppføring av garasjeanlegg i to rekker 11 og 7 garasjer.

Saksvurdering:

Søknaden er i samsvar med planformålet for området. Det gis tillatelse til riving av eksisterende garasje og oppføring av 18 garasjer i rekke.

Øvrige opplysninger:

Dersom det under arbeidene påtreffes kulturminner av noe slag, må arbeidet stanses og vernemyndighetene varsles.
Arbeidet skal gjennomføres i tråd med reglene i plan- og bygningsloven og teknisk forskrift. Tillatelsen taper sin gyldighet hvis arbeidet ikke er satt i gang innen 3 år.
Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengre tid enn 2 år, jfr.pbl.§96.

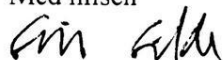
Når grunnmuren er oppsatt skal det innsendes stikningsrapport som viser eksakt plassering og høyde.
Tiltaket kan ikke tas i bruk før kommunen har gitt ferdigattest/midlertidig brukstillatelse.
Når tiltaket er ferdig skal den kontrollansvarlige foreta sluttkontroll. Ansvarlig kontrollerende skal ved kontrollerklæring bekrefte overfor kommunen at tiltaket er utført i samsvar med tillatelsen og gjeldende bestemmelser. Kontrollerklæringen er grunnlaget for kommunens ferdigattest.

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

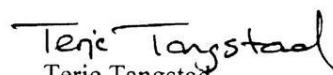
Vedtaket kan påklages, jfr. Forvaltningslovens § 28.

Saken refereres i førstkomende møte i Hovedutvalg for teknisk, miljø og naturforvaltning.

Med hilsen



Geir Gilde
tjenesteenhetsleder



Terje Tangstad
byggesaksbehandler

Vedlegg: Fakturagrunnlag/giroblankett

Kopi m/godkjente søknadsdokumenter samt fakturagrunnlag/giroblankett til:
Fuglesang & Olesen AS Krogstangen, 7670 Inderøy

**STEINKJER KOMMUNE**

Avdeling for plan og natur

Tjenesteenhet utbygging

Borettslaget Karjolvegen 1-3

Karjolvegen 1-3

7712 Steinkjer

Vår ref:

Arkiv

Deres ref:

Dato:

2006/3687-14433/2006/TETA

96/61/L42

12.10.2006

Tillatelse til riving av eksisterende garasje og oppføring av 18 fellesgarasjer

Gnr/Bnr/Fnr/Snr.: 96/61	Adresse: Karjolvegen 1-3	
Tiltakshaver: Borettslaget Karjolvegen 1-3		
Ansvarlig søker: Fuglesang & Olesen AS		
Tiltaketts art: Riving/ nybygg	Bruksareal i m ² 400 m²	Byggets art: Garasjer i rekke

Det vises til søknad om riving av eksisterende garasje og oppføring av 18 fellesgarasjer, registrert mottatt her 15.09.06.

Bygningsmyndigheten har fattet følgende

Vedtak:

Det gis tillatelse til riving av eksisterende garasje og oppføring av 18 fellesgarasjer på eiendommen Karjolvegen 1-3, gnr. 96, bnr. 61. Tillatelsen gis på følgende vilkår:

- Fuglesang & Olesen AS gis ansvarsrett i henhold til godkjent søknad om ansvarsrett.
- Bygningsavfall etter riving skal leveres til godkjent deponi

Vedtaket er hjemlet i plan- og bygningslovens § 93.



STEINKJER KOMMUNE

For kontroll av byggearbeidet skal det gis beskjed hit ved igangsetting.

Saken refereres i førstkommende møte i hovedutvalg for teknisk sektor.

Med hilsen

Hallgrim Bremset
Hallgrim Bremset
bygnings- og oppmålingssjef

Olaestad
Olaestad
avd.ing.

Vedlegg.

Kontoradr.:
Ogndalsv. 2
7700 STEINKJER

Postadr.:
Postboks 102
7701 STEINKJER

Telefon: 74169000
Telefax: 74145534
Org.nr.: 840 029 212 MVA



STEINKJER KOMMUNE

TEKNISK ETAT
BYGNINGS- OG OPPMÅLINGS-AVDELINGEN

Borettslaget Karjolvegen 1-3
Karjolvegen 1-3

7700 STEINKJER

Vår ref.
9601745/L42/OY

Reg.nr.
96011553

Dato
02.07.96

BYGGETILLATELSE ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN FOR EIENDOMMEN KARJOLVEGEN 1-3, GNR. 96, BNR. 61

Deres søknad mottatt: 07.06.96

Arb. art: Fasadeendring/verandaer Byggets art: Boligblokk

Vedtak:

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 93 (byggetillatelse) og kommunestyrets vedtak av 08.02.95 - sak 04/95 (delegasjon av myndighet) godkjennes søknad om byggetillatelse.

- ./.
- Vedlagte skjema "Ansvarsrett" må returneres i undertegnet stand før byggestart. Jfr. pbl. § 98.

Merknader/orientering:

Byggetillatelsen taper sin gyldighet hvis arbeidet ikke er satt igang innen 3 år. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengere tid enn 2 år, jfr. pbl. § 96.

Bygningen, eller del av den, må ikke tas i bruk uten at midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest er gitt.

Bygningen, eller del av den, må ikke tas i bruk til annet formål enn det denne tillatelse forutsetter, jfr. pbl. § 93.

For behandling av søknaden skal det betales et saksbehandlingsgebyr. Jfr. gjeldende betalingsregulativ og vedlagte fakturagrunnlag.

- ./.
- Beløpet bes innbetalt til Økonomiavdelingen i Steinkjer kommune med vedlagte postgiroblankett.

Kontoradr.:
Ogndalsv. 2
7700 STEINKJER

Postadr.:
Postboks 102
7701 STEINKJER

Telefon: 74169000
Telefax: 74145534
Org.nr.: 840 029 212 MVA



STEINKJER KOMMUNE
TEKNISK ETAT
BYGGESAKS- OG BOLIGAVDELINGEN

Borettslaget Karjolvegen 1-3
Postboks 549
7701 STEINKJER

Vår ref.
9200697/L42/JTE

Reg.nr.
92003270

Dato
01.06.92

**MELDING OM ARBEID ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVENS § 86A PÅ
EIENDOMMEN KARJOLVEGEN 1 OG 3, GNR. 96, BNR.61**

Det vises til melding vedrørende utvidelse av balkonger, mottatt av byggesaks- og boligavdelingen 21.05.92.

Byggesaks- og boligavdelingen har ingen merknad til det arbeid som er meldt.

Det er en forutsetning at samtlige balkonger får samme utseende og at alle balkonger blir utvidet sanrest og innen et år.

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

Naboer/gjenboere har frist på 14 dager etter underskrift eller nabovarsel er avsendt rekommandert, med å avgi uttalelse. Når fristen er utløpt uten at det har innkommet merknader av noe slag, kan arbeidet påbegynnes.

Gebyr for saksbehandling/meldingskontroll er kr. 750,-.

./. Innbetalingskort følger vedlagt.

Saken refereres i førstkomende bygningsrådsmøte.

Med hilsen

Hallgrim Brønset
Hallgrim Brønset
bygningssjef

Jon Th. Eriksen
Jon Th. Eriksen
avd.ing.

Vedlegg.

Adresse: Kompetansesenteret

Seilmakergt. 2
7700 STEINKJER

Telefon: 077-69000
Telefax: 077-45534

STEINKJER KOMMUNE
BYGNINGSSJEFEN
EIENDOMSFORVALTNINGEN



J.NR. 132/85
JTE/tv

Borettslaget Karjolvegen 1-3
v/Karl Otto Eilertsen
Karjolvegen 3 A

7700 Steinkjer

Ang. ferdigattest for garasjeanlegg på Karjolvegen 1 -3 - Sørli.

En viser til ferdigbefaring på ovennevnte sted den 10.12.84

./. Vedlagt følger ferdigattest.

Bygningskontrollen har ingen bemerkninger, bortsett fra at to garasjer i øvre rekke mot Løssbergvegen er noe lavere enn de øvrige.

Utførelsen er ellers i samsvar med godkjennelesn.

Steinkjer, den 11. januar 1985
For bygningssjefen

Bård M.Hallan
avd.ark.

Jon Th. Eriksen
bygn.kontr.

Kommune	Styre, råd, utvalg m. v.	Møtested	Møte dato
Steinkjer	Steinkjer Bygningsråd	Brennstasjonen	2. oktober 1979.

Sak nr.

UR/Tr. 3. oktober 1979.
Jnr. 5244/79.

878/79. Borettslaget Karjolvegen 1-3-
20 rekkegarasjer.

Karjolvegen 1-3 er den nordvestre boligblokken i Lølia.

Ref. byggesøknad datert 21.9.79. Det skal bygges en rekke på 11, og en rekke på 9 garasjer, grunnflate henholdsvis 175 m² og 143 m². Garasjene har stående utvendig panel og pulttak. Det skal fundamenteres med ringmur, med grus på gulvet.

Forslag til vedtak:

Byggesøknaden godkjennes. Hvis taket skal tekkes med brennlakkerte metallplater, anbefales koksgrå farge.

Enstemmig vedtatt:

De bes gi beskjed hertil om utstikking og kontroll.
./.. Vedlagt oversendes byggetillatelseskort, samt skjema "Ansvarsrett for byggearbeid".
Utsikking vil ikke bli foretatt før skjema "Ansvarsrett for byggearbeid" er innlevert hertil i undertegnet stand.

Sign.

Rett utskrift bekreftes:
Steinkjer Bygningsråd

Aasta Trøbak
Aasta Trøbak

Utskrift sendt til

Borettslaget Karjolvegen 1-3 v/Stig A.Haugen,
Karjolvegen 3A, her.
Firma G.Handberg A/S, Nedre Bakklandet 25, Tr.heim.

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

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

Utsikking vil ikke bli foretatt før skjema "Ansvarsrett for byggearbeid" er innlevert hertil i undertegnet stand.

Steinkjer, den 28. november 1973.

Ulf Rossen
bygn. sjef

Aasta Trøbakk
fullm.

Gjenpart sendt: ark. H. Gilde, her.

6357/73.

Tr.

Olaf Sande A/S,
Steinkjer.

2 boligblokker i Sørila.

Deres byggemelding datert 8.11.73 vedr. ovennevnte ble behandlet i Steinkjer Bygningerråds møte 27. november 1973 (sak 790/73), hvor slikt vedtak ble fattet:

"Byggemeldingen godkjennes på følgende vilkår:

1. Byingeniørens merknader 1-3 i brev av 27. november må tas til følge.
2. Tilfluktsrom mangler toaletter og vaskerom (forskriftenes kap.III, pkt. 23). Forøvrig er tilfluktsrommene mindre heldig plassert med hele yttervegger over terreng. Det ville være en fordel å flytte det mot den bakre langmur (forskriftenes pkt. 26 og 27).
En gjør ellers merksam på de økte krav til veggtykkelser og armering som gjelder for vegger over terreng.
3. Bygningsrådet vil kreve at det innen 1. juni 74 legges fram planer (byggemelding) for garasjer for minst 40 biler + 20 parkeringsplasser for gjestebiler. En vil i den forbindelse peke på at det er gode muligheter for garasjer i to plan.
4. Samtidig med plan for garasje og parkering skal det legges fram en fullstendig tomt- og hageplan, utarbeidet av hagearkitekt. Planen skal redegjøre for leke- og ballplasser, sandkasser osv., og også ha med kostnadsoverslag for opparbeidelsen.
5. Fri høyde i oppholderom skal etter forskriftenes kap.31, pkt. 21 være minst 2,4 m.
Merknad: Det ville være en fordel om barnesoverom på 9,5m² kunne skes ca. 20 cm. i bredden.
6. Statiske beregninger må leveres før byggestart. "



Inger Elise Berg Sollie
Karjolvegen 3A
7712 STEINKJER

Vår ref.:
2025/5478-53884/2025/KETVER2

Deres ref.:

Dato:
11.09.2025

Tillatelse til byggetekniske installasjoner - trappeheis - Karjolvegen 3A - 96/61

Bygningsmyndigheten har mottatt Ett-trinns søknad for oppføring av trappeheis. Søknaden er mottatt 15.08.2025.

Vedtak

Bygningsmyndigheten i Steinkjer kommune gir tillatelse til oppføring av trappeheis på eiendommen Karjolvegen 3A, 7712 Steinkjer, gnr. 96, bnr. 61. Saksopplysninger som fremgår i søknaden, er lagt til grunn for tillatelsen.

Tillatelsen gis på følgende vilkår:

- ✓ Branntekniske krav etter plan- og bygningsloven og TEK17 må ivaretas.

For behandling etter plan og bygningsloven skal du/dere betale gebyr for kommunens saksbehandling. Gebyret er beregnet til kr 7180,00.

Hjemmel for vedtaket

Plan- og bygningsloven § 20-3 (søknad med ansvarsrett). Gebyr pbl. § 33-1, jf. kommunens forskrift om gebyr for byggesaker m.m. vedtatt av Steinkjer kommunestyre.

Orientering om klageadgang

Vedtaket kan påklages i henhold til reglene i forvaltningsloven kapittel VI. Klagefristen er 3 uker fra det tidspunkt underretning om vedtaket kom frem. Det må fremgå hva det klages over og klagen må begrunnes. Klagen sendes til kommunen.

Saksopplysninger:

Roller

Tiltakshaver: Inger Elise Berg Sollie
Ansvarlig søker: Stannah As

Tiltak

Søknaden gjelder oppføring av innendørs trappeheis fra inngang og til 3. etasje. Heisen er et midlertidig anlegg som blir demontert når behovet bortfaller. Heisen er innvilget til en bestemt bruker via hjelpemiddelsentralen. Anlegget blir meldt inn i nasjonalt heisregister i forbindelse med sluttkontroll.

Tegningsliste

- 2 Situasjonsskart
- 4 Foto nedre plan
- 5 Foto øvre plan
- 7 Z50100 Layout1 (1)
- 10 Foto inngangsparti

Samtykke til plassering

Karjolvegen 1-3 borettslag har godkjent tiltaket.

Gjennomføringsplan

Framlagt gjennomføringsplan versjon 1 signert dato 15.08.2025 ligger til grunn i saken.

Erklært ansvar

- ✓ Stannah AS (981375858) erklærer ansvar som prosjekterende og utførende for prosjektering og montering av trappeheis i tiltaksklasse 1.

Plansituasjon

Gjeldende plan for området er kommunedelplan for sentrum vedtatt dato 25.10.2025 (plan ID 50042018002), med planformål boligbebyggelse.

Høringsinstanser

Søknaden er ikke sendt på høring til sektormyndigheter.

Dokumenter som ligger til grunn for vedtaket:

- 1 Skjema
- 2 Situasjonsskart
- 3 Anleggsinfo
- 4 Foto nedre plan
- 5 Foto øvre plan
- 6 Redegjørelse bygg
- 7 Z50100 Layout1 (1)
- 8 Godkjenning borettslag
- 9 ErklæringOmAnsvarsrett-PRO-UTF_STANNAH AS
- 10 Foto inngangsparti
- 11 Gjennomføringsplan
- 12 Vedleggsopplysninger

Bygningsmyndighetens vurdering:

Fremlagt dokumentasjon er vurdert som tilstrekkelig til å kunne behandle saken.

Ansvarlig søker dokumenterer at tiltaket er i samsvar med gjeldende plan for området. Vi anser at tiltaket tilfredsstiller plan- og bygningslovens krav til visuelle kvaliteter (estetikk).

Gebyr

Størrelse gebyr er vurdert etter prinsipp om selvkost og gjennomsnittlig tidsbruk for denne type sak. Jf. kommunens gebyrregulativ for 2025:

Type	Antall	Sats (kroner)	Beløp (kroner)
7.1 Byggesaksgebyr - særskilte tiltak	1	7180,00	7180,00

Til sammen kroner 7180,00.

Faktura blir ettersendt.

Andre opplysninger:

- ✓ Tillatelsen opphører hvis arbeidet ikke er satt i gang innen 3 år eller hvis arbeidet innstilles lengre enn 2 år (jf. pbl. § 21-9).
- ✓ Alle søknadspliktige tiltak skal avsluttes med ferdigattest. Ferdigattest søkes på eget skjema og sendes inn til kommunen. Til opplysning skal tiltaket ikke tas i bruk før ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse er gitt.

Med hilsen

Simen Nygaard
enhetsleder

Ketil Verdal
rådgiver

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift.

Kopi til:

Stannah As

Brobekkveien 80 A

0582

OSLO



Steinkjer kommune

Adresse: Seviceboks 2530, 7729 Steinkjer

Telefon: 74 16 90 00

Utskriftsdato: 20.01.2026

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Steinkjer kommune

Kommunenr.	5006	Gårdsnr.	96	Bruksnr.	61	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Karjolvegen 3A, 7712 STEINKJER								

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

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

Plantyper med treff

☒ Kommunedelplaner

☒ Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

- ☐ Kommuneplaner
- ☐ Kommunedelplaner under arbeid
- ☐ Reguleringsplaner over bakken
- ☐ Reguleringsplaner bunn
- ☐ Bebyggelsesplaner
- ☐ Bebyggelsesplaner under bakken

- ☐ Kommuneplaner under arbeid
- ☐ Reguleringsplaner under bakken
- ☐ Reguleringsplaner under arbeid
- ☐ Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- ☐ Bebyggelsesplaner over bakken
- ☐ Midlertidige forbud

Kommunedelplaner

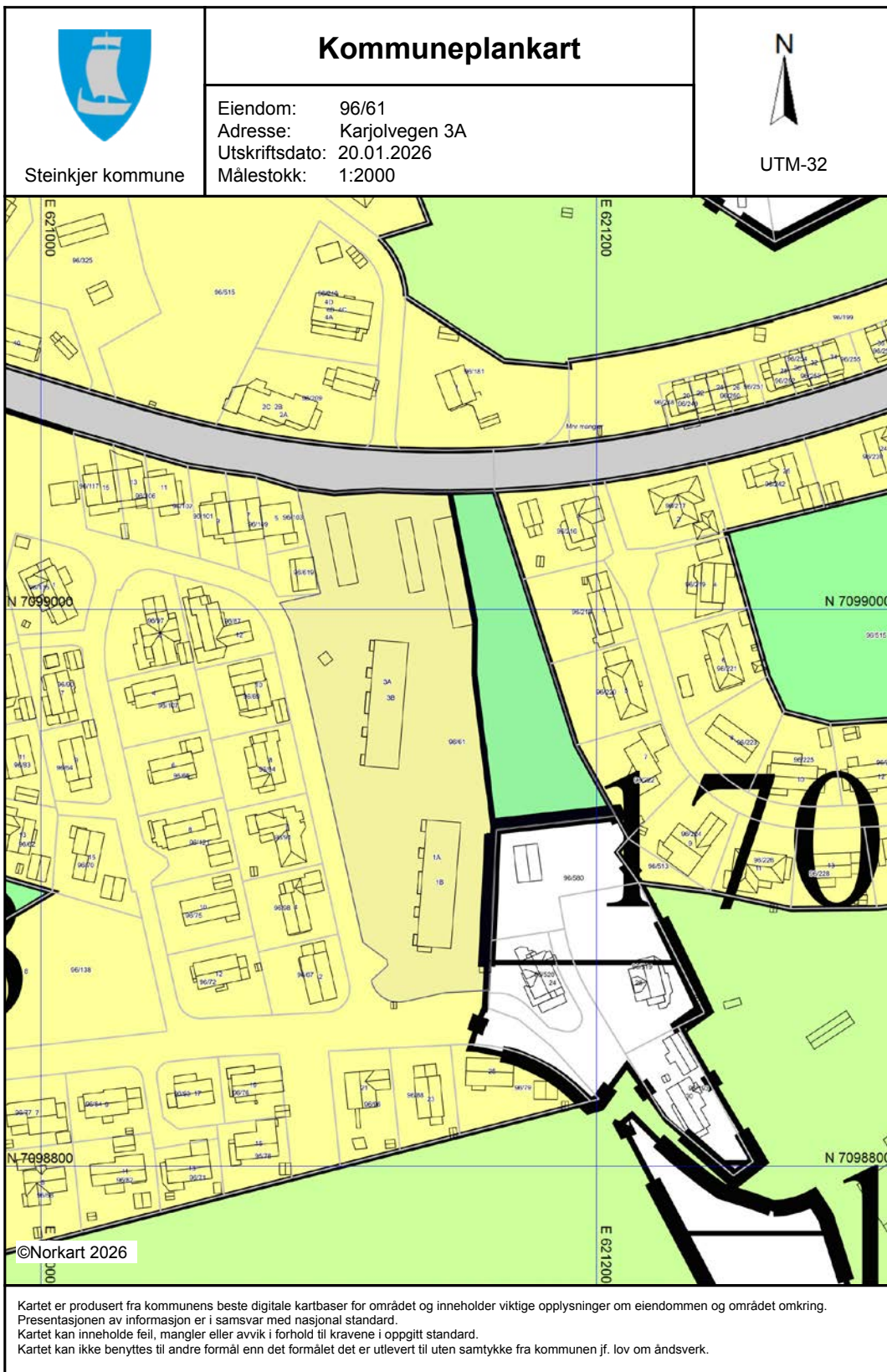
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	50042018002		
Navn	Kommunedelplan Sentrum		
Plantype	Kommunedelplan		
Status	Endelig vedtatt arealplan		
Ikrafttredelse	25.10.2018		
Bestemmelser	https://www.arealplaner.no/5006/dokumenter/1473/2018001_bestemmelser.pdf		
Delarealer	Delareal	131 m ²	
	KPHensynsonenavn	1702135	
	KPDetaljering	Reguleringsplan skal fortsatt gjelde	
Delareal	3 226 m ²		
	Arealbruk	Friområde,Nåværende	
Delareal	9 950 m ²		
	Arealbruk	Boligbebyggelse,Nåværende	

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	50041702135
Navn	Del av nedre Lø, ved enden av Kanefartsvegen
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	26.04.1995
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/5006/dokumenter/5/1702135_best.pdf



Tegnforklaring

Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2)

-  Boligbebyggelse - eksisterende
-  Fritidsbebyggelse - eksisterende

Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknisk

-  Veg - eksisterende

Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11)

-  Friområde - eksisterende

Kommuneplan-Landbruk-, natur- og friluftsliv

-  LNFR-areal - eksisterende

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-)

-  Faresone - Ras- og skredfare

Detaljeringsone-Reguleringsplan skal fortsatt

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL)

-  Faresone grense

-  Detaljeringgrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Planområde

-  Grense for arealformål

-  Jernbane - eksisterende

-  Påskrift områdenavn

Tegnforklaring

Tegnforklaring	

Nabolagsprofil

Karjolvegen 3A - Nabolaget Sørليا - vurdert av 65 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Karjolvegen Linje 733	3 min 0.2 km
Steinkjer stasjon Linje F7, R70	5 min 2.8 km
Namsos lufthavn	1 t 12 min
Trondheim Værnes	1 t 19 min

Skoler

Lø skole (1-7 kl.) 160 elever, 9 klasser	12 min 1 km
Steinkjer skole (1-7 kl.) 342 elever, 21 klasser	5 min 2.7 km
Steinkjer ungdomsskole (8-10 kl.) 499 elever, 37 klasser	8 min 4 km
Egge ungdomsskole (8-10 kl.) 293 elever, 17 klasser	10 min 6 km
Steinkjer vgs 750 elever, 44 klasser	8 min 4 km
Mære landbruksskole 165 elever	9 min 10 km

«Stille, landlig, bra skole, ikke så langt unna byen»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 95/100



Kvalitet på skolene

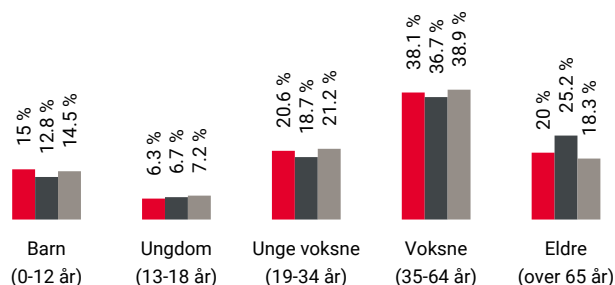
Veldig bra 87/100



Naboskapet

Godt vennskap 79/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Sørليا	1 243	544
Steinkjer	13 365	6 815
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Lø barnehage (1-5 år) 77 barn	12 min 1 km
Kringla friluftsbarnhage (1-5 år) 42 barn	3 min 3.4 km
Poppellunden barnehage Stiftelse (1-5 år) 53 barn	4 min 2.6 km

Dagligvare

Kiwi Sannan	4 min
Rema 1000 Sørsia Post i butikk, PostNord	5 min 2.7 km

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Sykkel



Støynivået

Lite støynivå 93/100



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 91/100



Trafikk

Lite trafikk 89/100

Sport

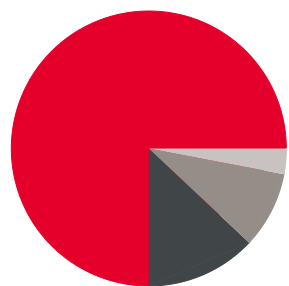
⚽ Lø skole 9 min 🚶
Aktivitetshall, ballspill, fotball 0.7 km

⚽ Sørli IL kunstgress Grong Sparebank 11 min 🚶
Fotball 0.9 km

🚴 Motus Treningssenter 4 min 🚗

🚴 3T-Steinkjer 5 min 🚗

Boligmasse



75% enebolig
13% rekkehus
9% blokk
3% annet

«Godt å bo her, stille og rolig.»

Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester



AMFI Steinkjer

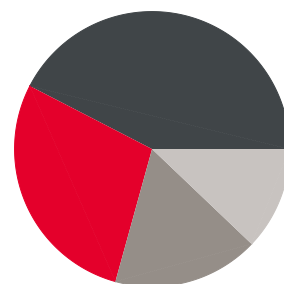
5 min 🚗



Vitusapotek Elgen

5 min 🚗

Aldersfordeling barn (0-18 år)



28% i barnehagealder
42% 6-12 år
17% 13-15 år
12% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

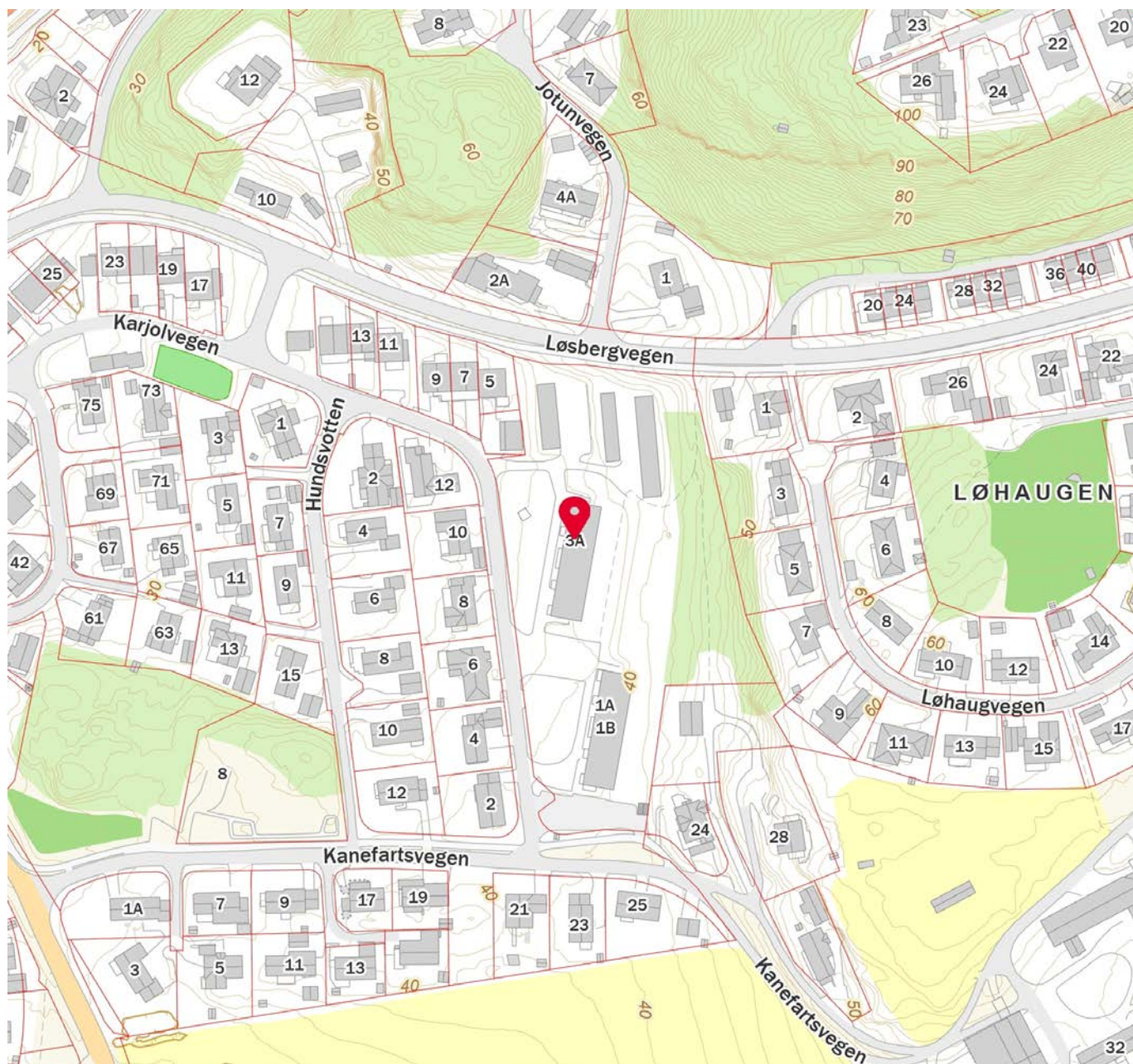
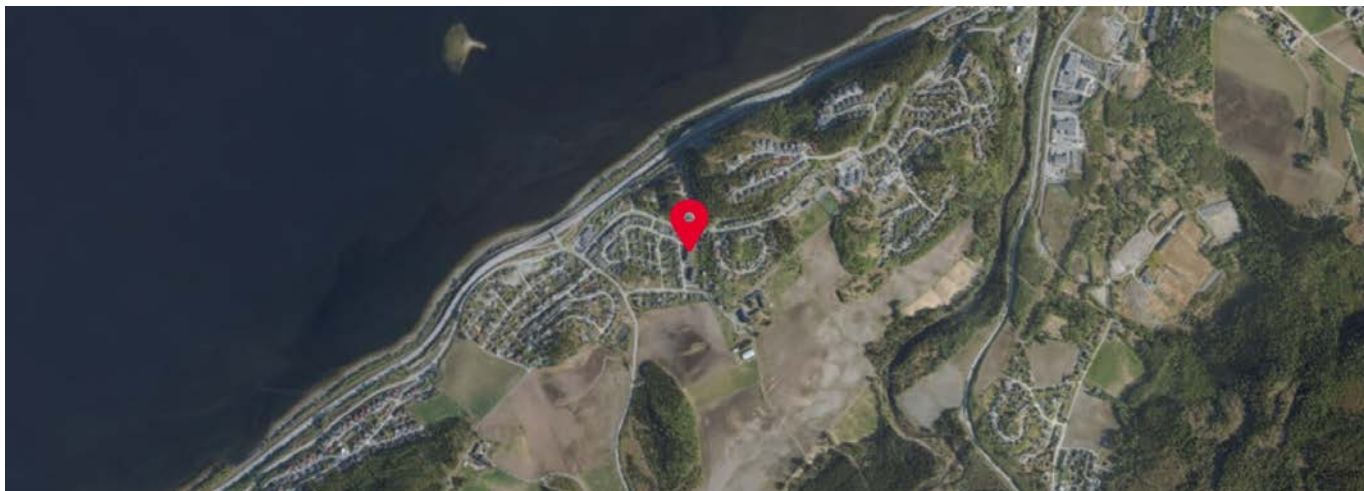


0% 46%

■ Sørli
■ Steinkjer
■ Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	33%	33%
Ikke gift	53%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	4%	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, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

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: Karjolvegen 3A
7712 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