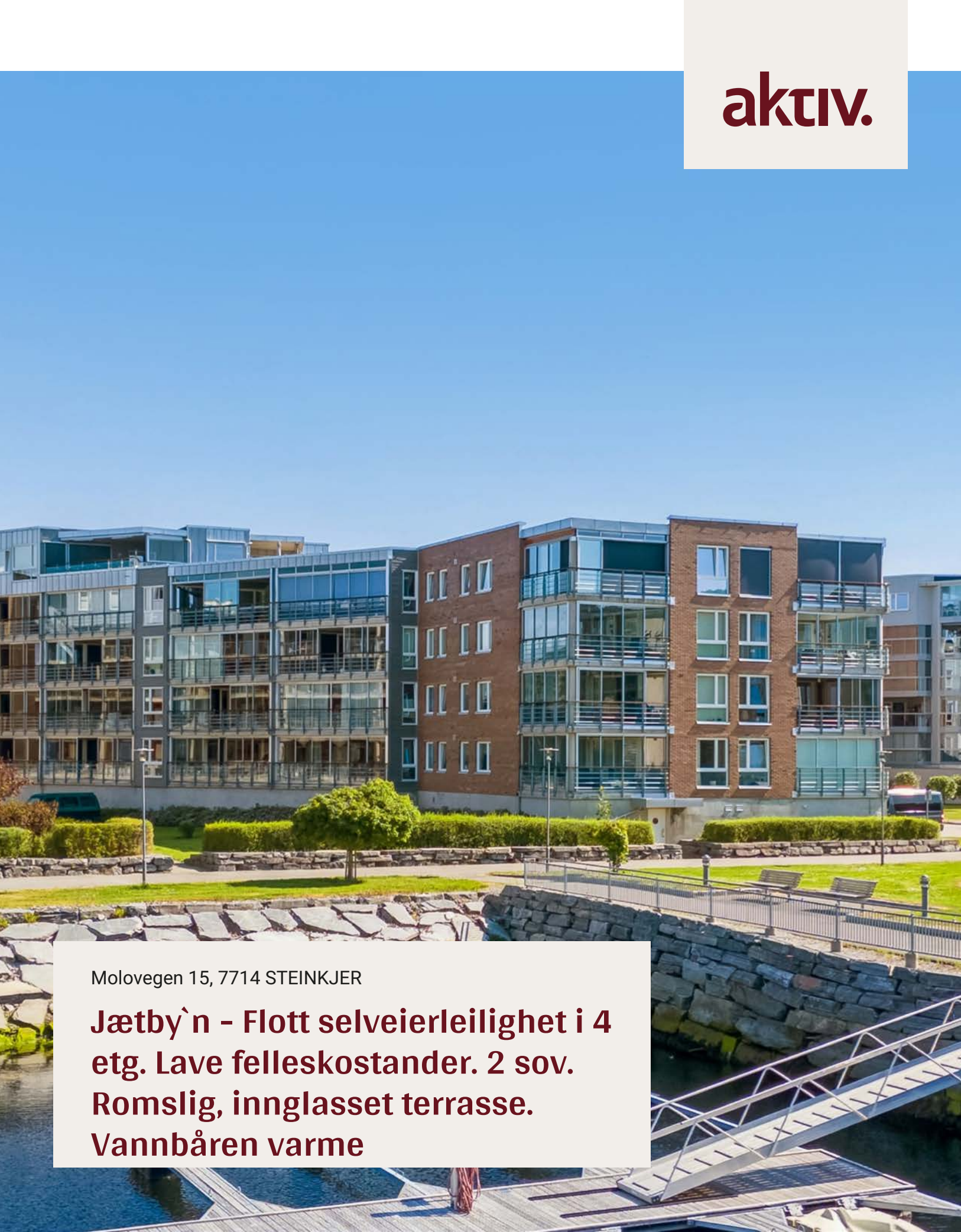




aktiv.

Molovegen 15, 7714 STEINKJER

**Jætby'n - Flott selveierleilighet i 4
etg. Lave felleskostander. 2 sov.
Romslig, innglasset terrasse.
Vannbåren varme**



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 4 690 000,-
Omkostn.: Kr 118 600,-
Total ink omk.: Kr 4 808 600,-
Felleskostn.: Kr 3 284,-
Selger: Dødsbo v/Hans Ole Ingulfsvann

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2012
BRA-i/BRA Total 79/103 m²
Tomtstr.: 2743.1 m²
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 192, bnr. 706
Gnr. 192, bnr. 782
Snr. 21
Oppdragsnr.: 1708250189

Jætby'n - Flott selveierleilighet i 4 etg. Lave felleskostander. 2 sov. Romslig

Pen selveierleilighet med attraktiv beliggenhet på Jæktby'n

Parkeingskjeller og heis

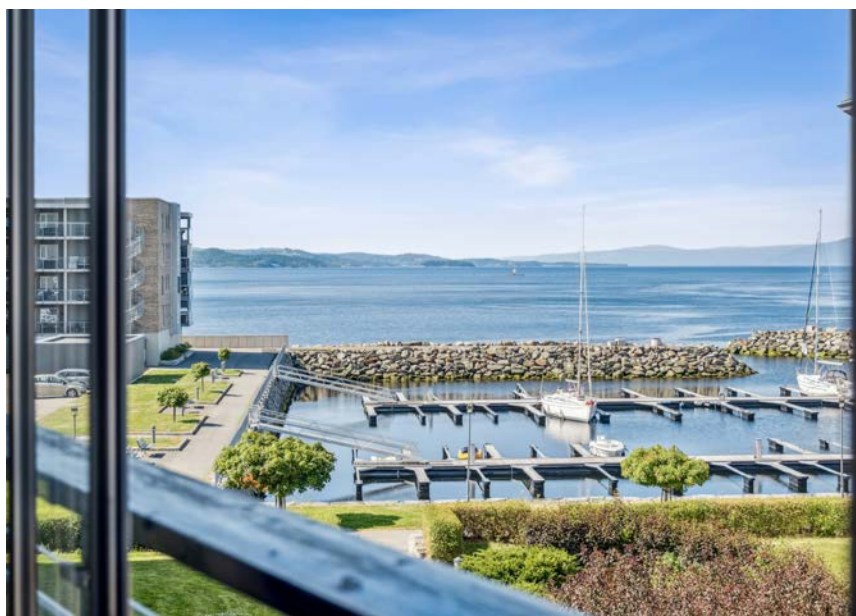
Lave felleskostander

Romslig terrasse

Vannbåren varme

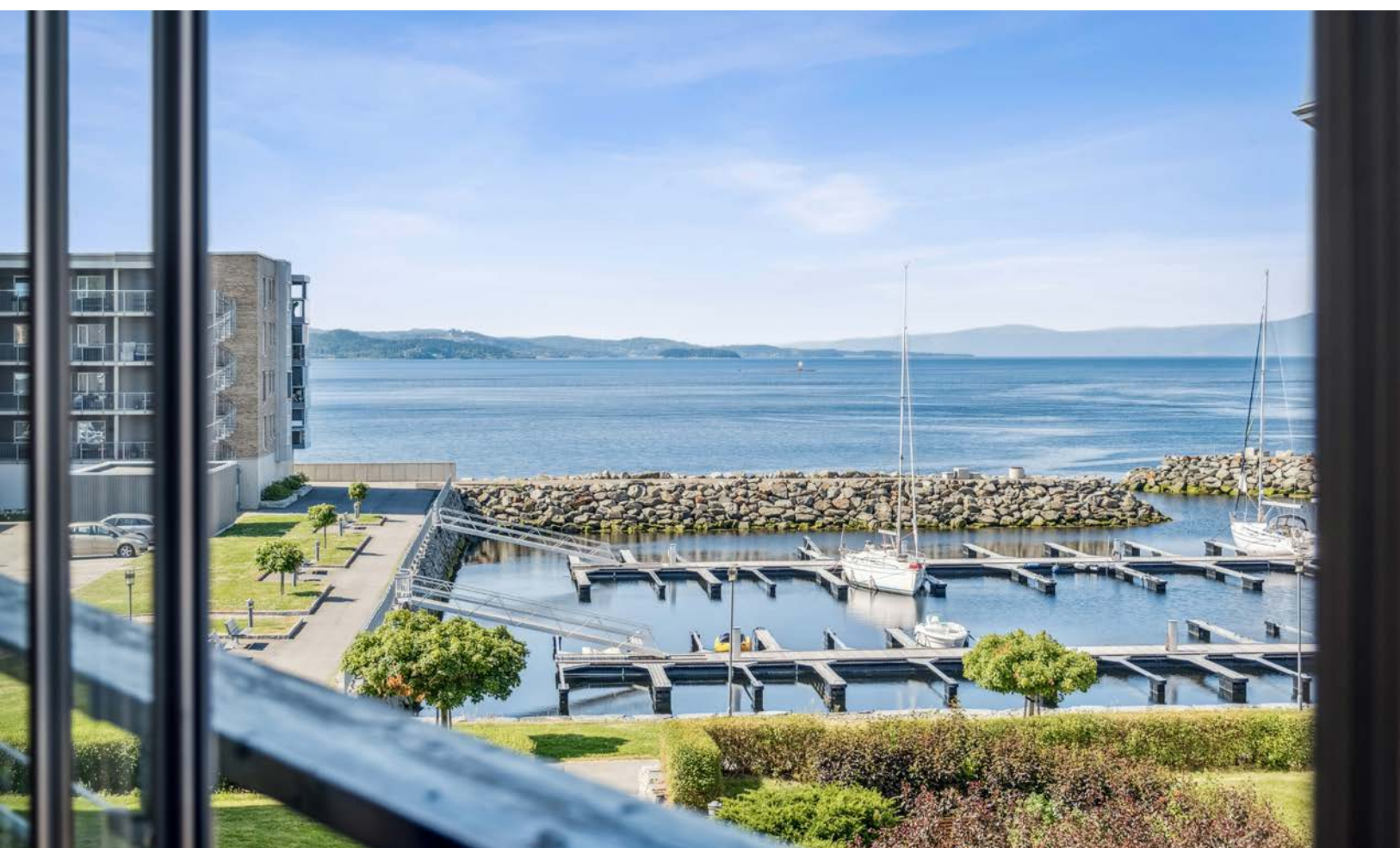
Mulighet for snarlig overtakelse

Velkommen på visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Plantegning	13
Om eiendommen	14
Tilstandsrapport	31
Egenerklæring	48
Energiattest	51
Info fra forretningsfører	57
Vedtekter for Sameiet	59
Vedtekter for realsameiet	67
Innkallinger og protokoller Sameiet	72
Matrikkelrapport	125
Ferdigattest	129
Tillatelse til seksjonering	130
Planrapport	133
Kommunal tilknytning	137
Kommunale avgifter	138
El- tilsyn Tensio	139
Tinglyst seksjonering	140
Nabolagsprofil	153
Budskjema	162

















Et trygt valg

Har du funnet drømmeboligen?

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

Steinkjer:



Ida Vassmo

Avdelingsbanksjef Steinkjer

Tlf: 908 34 663

E-post: iva@grong-sparebank.no



Terje Bjærum Eriksen

Autorisert finansiell rådgiver

Tlf: 990 24 144

E-post: ter@grong-sparebank.no



Ellen Marie Tørring

Autorisert finansiell rådgiver

Tlf: 980 80 183

E-post: emt@grong-sparebank.no



Ingrid Einang

Autorisert finansiell rådgiver

Tlf: 916 24 816

E-post: iei@grong-sparebank.no



Ingunn Merethe Solli

Autorisert finansiell rådgiver

Tlf: 908 20 484

E-post: lga@grong-sparebank.no



Lena Westrum Eidsmo

Autorisert finansiell rådgiver

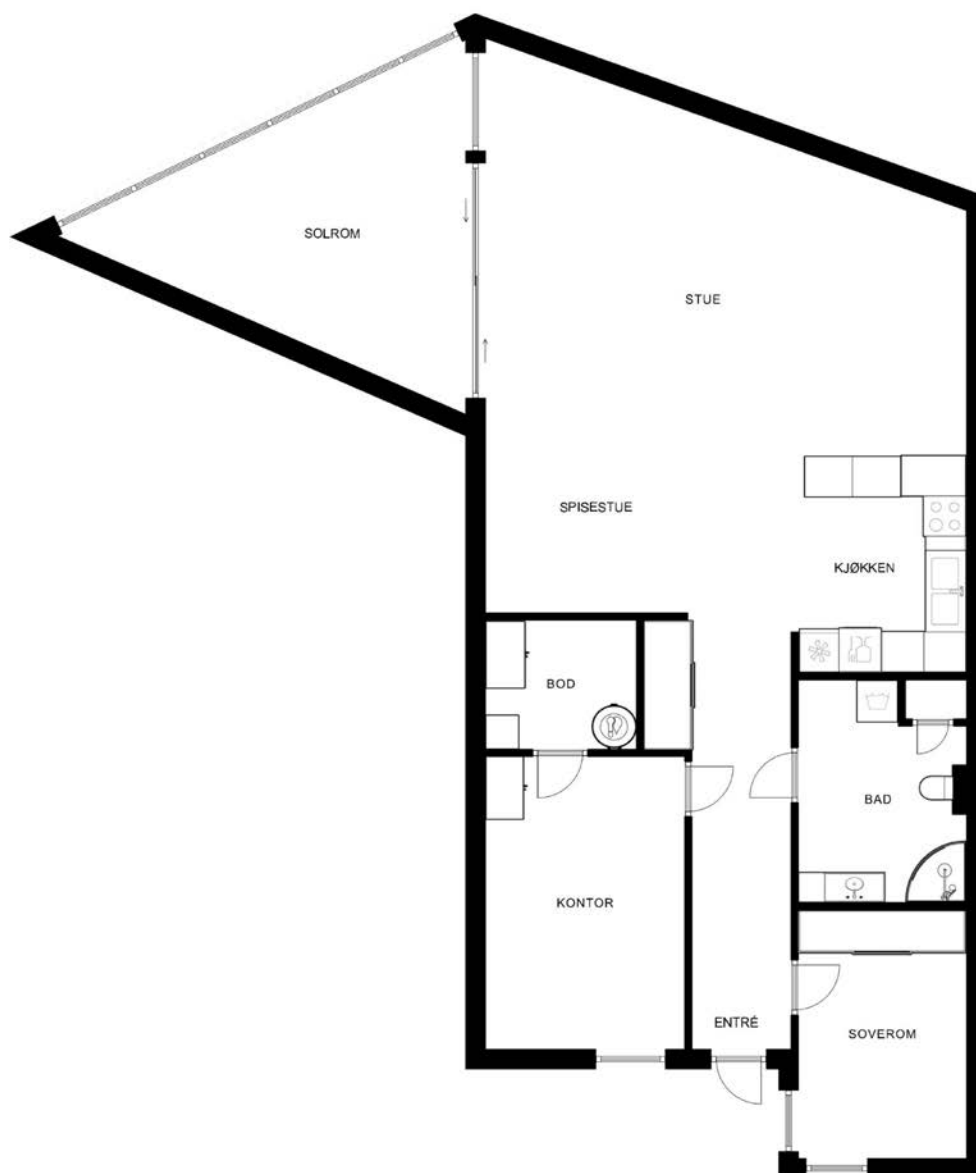
Tlf: 466 38 585

E-post: lew@grong-sparebank.no



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

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.

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 79 m²

BRA - e: 6 m²

BRA- b: 18 m²

BRA totalt: 103 m²

Bruksareal fordelt på etasje

4. etasje

BRA-i: 79 m²

BRA-e: 6 m² Kjellerbod

BRA-b: 18 m²

Fellesarealer og rettigheter til bruk

Bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA hører til seksjonen. Dvs. at boden er tinglyst som en tilleggsdel til seksjonen.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Det er en biloppstillingsplass i felles garasjeanlegg tilhørende leiligheten. Denne er ikke oppmålt.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

2743.1 m²

Tomtebeskrivelse

Felles eiertomt foreierseksjonssameiet på ca. 2.743 kvm ifølge matrikkelrapport.

Fellesarealer er ryddig og pent opparbeidet med gressplen, diverse beplantning og asfalterte internveger og parkeringsarealer.

Sameiet har ideell andel av fellesområdene for Jæktbyen som er organisert som er realsameie. Denne seksjon har ideell andel 1/276 av realsameiets eiendom.

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

Sentrumsnær leilighet som ligger i sjøkanten på Jæktbyn. God utsikt utover Beitstadfjorden og gode solforhold. Småbåthavn like i nærheten.

Adkomst

Lett, bakkefri adkomst med flere alternative adkomstmuligheter. Heisadkomst til alle etasjer.

Bebyggelsen

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehager:

Studentbarnehagen Steinkjer (1-5 år)

Steinkjersannan barnehage (1-5 år)

Poppellunden barnehage Stiftelse (1-5 år)

Skoler:

Steinkjer skole (1-7 kl.)

Lø skole (1-7 kl.)

Steinkjer ungdomsskole (8-10 kl.)

Egge ungdomsskole (8-10 kl.)

Steinkjer vgs

Mære landbruksskole

Bygningssakkyndig

Tommy Berg v/Norconsult

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2012

UTVENDIG

Bygningen har aluminiumsvinduer med 2-lags glass. Bygningen har malt hovedytterdør og skyvebalkongdør i aluminium. Det er etablert en innglasset balkong med netongdekke under terrassebordene. Det opplyses om at dekke under terrassebordene ikke er kontrollert.

INNVENDIG

Innvendig er det gulv av parkett og fliser. Veggene har strie og fliser. Innvendige tak har malte plater og malt betong. Det registreres et mindre merke i pakett ved kjøkkenet, men ikke noe ut over det som kan forventes med tanke på alder. Etasjeskiller er av betongdekke. Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

BAD

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon:

ingen dokumentasjon. Veggene har fliser. Taket er malt. Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk er målt til 49 mm fra dør. Det er 2 sluk i rommet. Det er 2 plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Det er balansert ventilasjon. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 10.

KJØKKEN

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er induksjonstopp og stekeovn. Øvrige hvitevarer er ikke integrerte. Det er avtrekk via balansert anlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap. Det er avløpsrør av plast. Boligen har balansert ventilasjon. Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.

Det er etablert en sentralstøvsuger. Denne er ikke funksjonstestet, og avvik kan forekomme. Det er etablert vannbåren gulvvarme. Det er på boligen foretatt en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet. Sikringsskap med automatsikringer plassert på bod. Skjult installasjon. Boligen har brannslukningsapparat, og røykvarslere montert.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om

forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG2:

- Innvendig > Innvendige dører

Enkelte av innvendige dører har en del slitasje. Dør til badet har noe bruksmerker/slitasje.

- Våtrom > 4. etasje > Bad > Overflater Gulv

Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under). Det registreres noe bom i fliser ved dør.

Forhold som har fått TG3:

- Ingen

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Innhold

4. etasje:

Gang, 2 soverom, bad, bod og Stue/kjøkken. Innglasset balkong.

Kjeller:

Bod

Standard

Leilighet i 4. etasje fra 2012. God standard på leiligheten. Kjøkken har integrerte hvitevarer som induksjonstopp og stekeovn. Sentralstøvsuger. For øvrig beskrivelse av standard, se tilstandsrapporten.

Innbo og løsøre

Se også beskrivelser under punktet om standard. Løsøre/tilbehør som gardinstenger/oppheng, frittstående hvitevarer samt dekodere og modem følger i utgangspunktet ikke med i handelen. Dekodere og modem kan være borettslagets/aksjelagets/sameiets eiendom og skal da følge med. Det gis ingen garantier i forhold til medfølgende løsøre/tilbehør.

Hvitevarer

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

TV/Internett/Bredbånd

Kollektiv avtale med NTE/Altibox

Parkering

I vedtektene til sameiet fremgår følgende:

Parkeringsplasser og boder i p-kjeller er tinglyst som tilleggsdeler til den enkelte seksjon. Sameiet/seksjonseierne disponerer til sammen 48 parkeringsplasser. Av disse ligger

- 33 plasser innendørs, hvorav 3 er satt av til HC-parkering (tilleggsdeler)
- 15 plasser utendørs, hvorav 2 er satt av til HC-parkering (fellesareal)

Personer med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret pålegger en seksjonseier som har fått tildelt slik plass (HC-plass) et midlertidig bytte. Styret administrer ordningen og fastsetter rutiner for tildeling. Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Retten til å bruke en

tilrettelagt plass varer kun så lenge et dokumentert behov er til stede. Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten at samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har veto rett mot endringer. Parkeringsplasser kan ikke overdras til andre enn seksjonseiere i Jæktbyn 5 Sameie. Eier kan ikke uten styrets samtykke overdra parkeringsplassen særskilt, og parkeringsplassen vil følge eiers seksjon ved salg. Overdragelse av p-plasser krever reseksjonering, hvilket må besørges av de berørte seksjonseiere. Dersom eier selger bare parkeringsplassen, skal eier av seksjon som ikke har parkeringsplass ha prioritet på kjøp.

Forsikringsselskap

If Skadeforsikring Nuf

Polisenummer

SP0003956882

Diverse

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

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

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

- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Det er observert skjeggkre i området. Skjeggkre kan spre seg mellom leiligheter. Skjeggkre er et beslektet insekt av sølvkre. Det lever kun innendørs og trives best ved høy fuktighet, men sammenlignet med sølvkre kan de klare seg også i tørrere miljøer. Skjeggkre er observert i bygg over hele landet, og mange av funnene er fra nyere og moderne boliger. Selv om det per i dag ikke er en kjent metode for å utrydde skjeggkre, finnes det tiltak som kan redusere antall skjeggkre betydelig. anbefalte tiltak er bl.a. bruk av limfeller og hyppig renhold for å fjerne næringstilgangen. Skjeggkre gjør liten skade, men kan virke sjenerende.

Energi

Oppvarming

Elektrisk. Vannbåren gulvvarme og varmekabler på bad. Balansert ventilasjon.

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

Energikarakter

B

Energifarge

Oransje

Info energiklasse

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

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 4 690 000

Kommunale avgifter

Kr 14 935

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr, renovasjonsgebyr samt eiendomsskatt. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift

Eiendomsskatt

Kr 7 774

Eiendomsskatt år

2025

Formuesverdi primær

Kr 881 499

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 3 525 997

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

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

Velforening

PLiktig medlemskap i Sameiet

Tilbud lånefinansiering

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

Boenheten

Eierbrøk

91/3461

Felleskostnader inkluderer

Kr3.284,- pr. måned. Kostnadene er fordelt som følger: Felleskostnad driftsdel kr. 2.846,-. Vedlikeholdsavsetning kr. 438,-. Boligselskapet er ikke med i sikringsordning. Kollektiv avtale med NTE/Altibox.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 3 284

Andel fellesformue

Kr 74 124

Andel fellesformue dato

31.12.2024

Sameiet

Sameienavn

Jæktbyn 5 Sameie

Organisasjonsnummer

998058945

Sikringsordning fellesgjeld

Boligselskapet er ikke med i sikringsordning.

Forkjøpsrett

Ikke forkjøpsrett

Regnskap/budsjett

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

Styregodkjennelse

Det kreves ikke styrets godkjennelse ved overtakelse.

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 Sameiets område.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Alt vedlikehold av tomten og andre fellesarealer og anlegg påhviler seksjonseierne i fellesskap. Styret er ansvarlig for at nødvendig vedlikehold blir gjennomført. For øvrig gjelder regler for vedlikehold i eierseksjonsloven §§ 32 – 35. Årsmøtet har vedtatt avsetning til fond til fremtidig vedlikehold Avsetning til vedlikeholdsfondet innkreves sammen med de månedlige beløpene til dekning av felleskostnadene.

Forretningsfører

Forretningsfører

Boligbyggelaget Tobb

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 192, bruksnummer 706, seksjonsnummer 21 i Steinkjer kommune. Gårdsnummer 192, bruksnummer 782 i Steinkjer kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

5006/192/706/21:

29.07.2005 - Dokumentnr: 3761 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver NTE

Bestemmelse om trafostasjon/kiosk

Overført fra: Knr:5006 Gnr:192 Bnr:632

Gjelder denne registerenheten med flere

13.10.2023 - Dokumentnr: 1130817 - Bestemmelse om vann/kloakk

Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

Gjelder denne registerenheten med flere

13.10.2023 - Dokumentnr: 1130817 - Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler

Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

Gjelder denne registerenheten med flere

13.10.2023 - Dokumentnr: 1130817 - Bestemmelse om gangrett/rett til sti
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Steinkjer Kommune
Org.nr: 840 029 212
Rettighetshaver allmennheten

13.10.2023 - Dokumentnr: 1130817 - Bestemmelse om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:5006 Gnr:192 Bnr:632

30.06.2023 - Dokumentnr: 694493 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:5006 Gnr:192 Bnr:632
Elektronisk innsendt

21.05.2012 - Dokumentnr: 393759 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 21
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 91/3461

5006/192/782 (Realsameie):
29.07.2005 - Dokumentnr: 3761 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver NTE
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk
Overført fra: Knr:5006 Gnr:192 Bnr:632
Gjelder denne registerenheten med flere

13.10.2023 - Dokumentnr: 1130817 - Bestemmelse om vann/kloakk
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Gjelder denne registerenheten med flere

13.10.2023 - Dokumentnr: 1130817 - Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Gjelder denne registerenheten med flere

13.10.2023 - Dokumentnr: 1130817 - Bestemmelse om gangrett/rett til sti
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Steinkjer Kommune
Org.nr: 840 029 212
Rettighetshaver allmennheten

13.10.2023 - Dokumentnr: 1130817 - Bestemmelse om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:5006 Gnr:192 Bnr:632

30.06.2023 - Dokumentnr: 694493 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:5006 Gnr:192 Bnr:632
Elektronisk innsendt

21.05.2012 - Dokumentnr: 393759 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 21
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 91/3461

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen datert 31.05.2012.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

31.05.2012.

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. Innvendig røropplegg driftes av seksjonseier.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger regulert under kommunedelplan for sentrun fra 25.10.2018 og eldre reguleringsplan for Jæktbyen fra 31.08.2006. Godkjent utnyttet til boligformål. Reguleringskart følger som vedlegg til salgsoppgave. Reguleringsbestemmelser kan fås hos megler.

Adgang til utleie

Det følger av eierseksjonsloven § 24 at korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig ikke er tillatt. Bestemmelsen gjelder ikke for fritidsboliger. Med korttidsutleie menes utleie inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet. I dette Sameiet er grensen satt til 60 døgn årlig.

Legalpant

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

Kommentar bo- og driveplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

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.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

4 690 000 (Prisantydning)

Omkostninger

117 250 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

10 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

118 600 (Omkostninger totalt)

129 500 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

132 300 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

4 808 600 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 819 500 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 822 300 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 118 600

Betalingsbetingelser

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

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

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig.

Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Dødsbo

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

Meglervederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,00% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgaven, minimumsprovisjon utgjør kr. 49.900,-. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

- 1 250 Digital annonsering
- 1 875 Gebyr for betalingsutsettelse
- 3 500 Kommunale opplysninger
- 17 900 Markedspakke
- 5 900 Oppgjørshonorar
- 5 000 Søk eiendomsregister og elektronisk signering
- 5 000 Tilretteleggingsgebyr
- 1 875 Vederlag overtakelse
- 2 500 Visninger per stk.
- 545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet
- 3 800 Utlegg fotograf

5 520 Utlegg opplysninger forretningsfører avg pliktig
260 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter (avg. fritt) pr stk

Totalt kr: 91 700

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr 20.000,- 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

24.07.2025

Vedlegg

Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Molovegen 15, 7714 STEINKJER

 STEINKJER kommune

 gnr. 192, bnr. 706, snr. 21

Sum areal alle bygg: BRA: 103 m² BRA-i: 79 m²



Befaringsdato: 15.07.2025

Rapportdato: 16.07.2025

Oppdragsnr.: 21983-1107

Referansenummer: SH1910

Autorisert foretak: Norconsult Norge AS

Sertifisert Takstingeniør: Tommy Berg

Vår ref: Tommy Berg



Norconsult 

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

Norsk takst

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



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

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

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

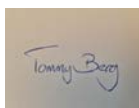
Norconsult Norge AS

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

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

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

Rapportansvarlig



Tommy Berg

Uavhengig Takstingeniør

tommy.berg@norconsult.com

413 01 188



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet oppført i 2012 som er godt vedlikeholdt.
Se rapportens enkeltpunkter for detaljer.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2012

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har aluminiumsvinduer med 2-lags glass.
Bygningen har malt hovedytterdør og skyvebalkongdør i aluminium.
Det er etablert en innglasset balkong med netongdekke under terrassebordene.
Det opplyses om at dekke under terrassebordene ikke er kontrollert.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett og fliser. Veggene har strie og fliser.
Innvendige tak har malte plater og malt betong.
Det registreres et mindre merke i pakett ved kjøkkenet, men ikke noe ut over det som kan forventes med tanke på alder.
Etasjeskiller er av betongdekke.
Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.
Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk er målt til 49 mm fra dør. Det er 2 sluk i rommet.
Det er 2 plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Det er balansert ventilasjon.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 10.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er induksjonstopp og stekeovn. Øvrige hvitevarer er ikke integrerte.
Det er avtrekk via balansert anlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har balansert ventilasjon.
Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.
Det er etablert en sentralstøvsuger.
Denne er ikke funksjonstestet, og avvik kan forekomme.
Det er etablert vannbåren gulvvarme.
Det er på boligen foretatt 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 bygningsakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er

vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.
Sikringsskap med automatsikringer plassert på bod.
Skjult installasjon.
Boligen har brannslukningsapparat, og røykvarslere montert.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

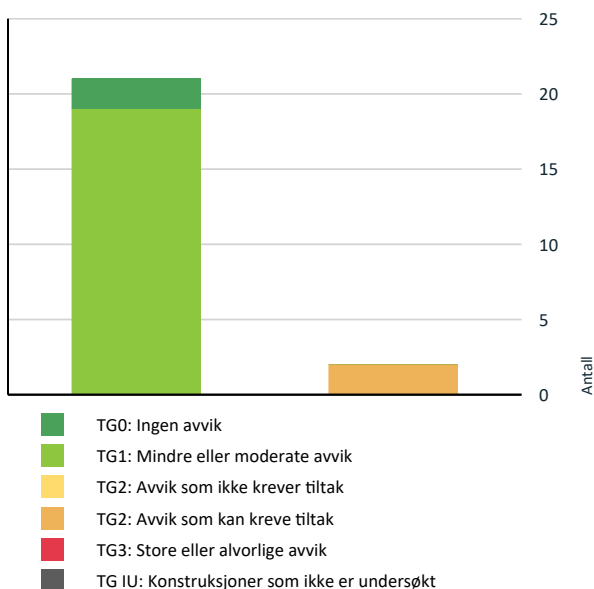
[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Innvendig > Innvendige dører

[Gå til side](#)

Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Dør til badet har noe bruksmerker/slitasje.



Våtrom > 4. etasje > Bad > Overflater Gulv

[Gå til side](#)

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

Det registreres noe bom i fliser ved dør.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Takstingeniøren er ikke ansvarlig for manglende opplysninger, feil/mangler som ikke kunne oppdages etter å ha undersøkt eiendommen som beskrevet ovenfor.

Det er forutsatt at alle opplysninger lagt til grunn i denne rapporten er korrekte, og at all opparbeidelse og bebyggelse på eiendommen er omsøkt og godkjent av bygningsmyndighetene.

Videre at eventuelle pålegg fra offentlige myndigheter er oppfylt, og at der ikke foreligger heftelser, servitutter eller lignende som kan påvirke eiendommens verdi.

Rapporten er utarbeidet på grunnlag av opplysninger gitt av eier/fullektig, samt registrerte forhold på befaring. Befaringen ble utført med de begrensninger som følger av at boligen var møblert.

Måleinstrument benyttet på besiktigelse: Protimeter MMS2.

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.

Selger er et dødsbo. Egenerklæring er ikke utfylt, og eierinformasjonen er dermed begrenset.

Teknisk utstyr slik som varmepumper, hvitevarer o.l. er ikke funksjonstestet.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
2012

Kommentar
Tatt fra annen takstrapport på
samme bygg.

Anvendelse
Boligformål

Standard
Normal standard.

Vedlikehold
Jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

Vinduer

Bygningen har aluminiumsvinduer med 2-lags glass.

Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og skyvebalkongdør i aluminium.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er etablert en innglasset balkong med netongdekke under terrassebordene.
Det opplyses om at dekke under terrassebordene ikke er kontrollert.

INNENDIG

Overflater

Innvendig er det gulv av parkett og fliser. Veggene har strie og fliser. Innvendige tak har malte plater og malt betong.
Det registreres et mindre merke i pakett ved kjøkkenet, men ikke noe ut over det som kan forventes med tanke på alder.



Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.

Radon

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

Tilstandsrapport

Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Vurdering av avvik:

- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Dør til badet har noe bruksmerker/slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må påregnes.

VÅTROM

4. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

4. ETASJE > BAD

Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

4. ETASJE > BAD

Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk er målt til 49 mm fra dør. Det er 2 sluk i rommet.

Vurdering av avvik:

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

Det registreres noe bom i fliser ved dør.

Konsekvens/tiltak

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

Utbedring av bom i flis anbefales utført.

4. ETASJE > BAD

Sluk, membran og tettesjikt

Det er 2 plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.



Tilstandsrapport

4. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

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

4. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

4. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 10.



KJØKKEN

4. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er induksjonstopp og stekeovn. Øvrige hvitevarer er ikke integrerte.

4. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er avtrekk via balansert anlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.

TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Boligen har balansert ventilasjon.

1 TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.

1 TG 1 Andre installasjoner

Det er etablert en sentralstøvsuger.
Denne er ikke funksjonstestet, og avvik kan forekomme.

1 TG 1 Vannbåren varme

Det er etablert vannbåren gulvvarme.

1 TG 1 Elektrisk anlegg

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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.

Det er på boligen foretatt en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Sikringsskap med automatsikringer plassert på bod.

Skjult installasjon.

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

Nei

Spørsmål til eier

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

2012

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

Ja

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Det ble skiftet til automatsisk strømmåler i 2017.

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

Tilstandsrapport

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Nei

Generell kommentar

Nyere anlegg med tilhørende dokumentasjon.



Branntekniske forhold

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

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

Boligen har brannslukningsapparat, og røykvarslere montert.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

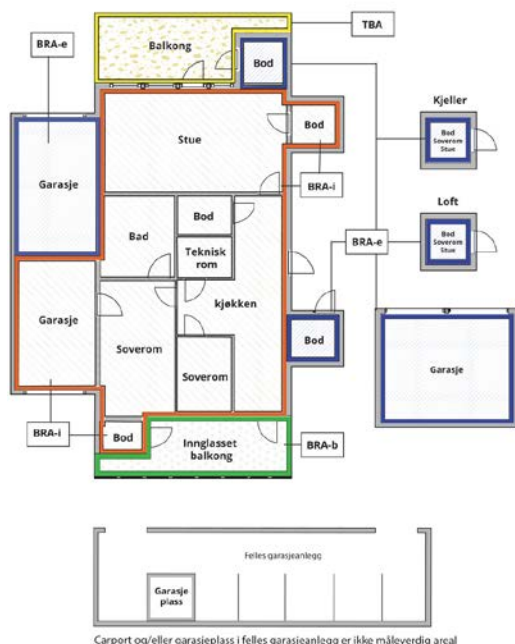
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

$$BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b$$

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
4. etasje	79	6	18	103	
SUM	79	6	18		
SUM BRA	103				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
4. etasje	Gang, Soverom, Soverom 2, Bad, Bod, Stue/kjøkken	Kjellerbod	Innglasset balkong

Kommentar

Kjellerbod er tatt med som BRA-e i ny arealstandard, men er ikke tatt med i den gamle arealstandard. Det er en biloppstillingsplass i felles garasjeanlegg tilhørende leiligheten. Denne er ikke oppmålt.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	74	23

Kommentar

Boligbygg med flere boenheter

Kjellerbod er tatt med som BRA-e i ny arealstandard, men er ikke tatt med i den gamle arealstandard.
Det er en biloppstillingsplass i felles garasjeanlegg tilhørende leiligheten. Denne er ikke oppmålt.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
15.7.2025	Tommy Berg	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5006 STEINKJER	192	706		21	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant
Adresse							
Molovegen 15							
Hjemmelshaver							
Ingulfsvann Bjørg							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten ligger i 4. etasje i Molovegen 15 på sørsileiret på Steinkjer. Det er gangavstand til kjøpesenter og Steinkjer sentrum.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

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

Om tomten

Tomten er formflat.

Tinglyste/andre forhold

Se grunnboken.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
2 840 000	2012

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Undertegnede har ikke mottatt egenerklæringen, og den er da følgelig ikke gjennomgått.	Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	16.07.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/SH1910>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Steinkjer	
Oppdragsnr.	
1708250189	
Selger 1 navn	
Hans Ole Ingulfsvann	
Gateadresse	
Molovegen 15	
Poststed	Postnr
STEINKJER	7714
Er det dødsbo? ☐ Nei ☒ Ja	
Avdødes navn	Bjørge Ingulfsvann
Er det salg ved fullmakt? ☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen? ☒ Nei ☐ Ja	

Document reference: 1708250189

Tilleggs kommentar

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

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1708250189

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Hans Ole Ingulfsvann	8029d48370de09122966 78296bc5bfa55ea3b4b0	14.07.2025 09:10:11 UTC	Signer authenticated by One time code

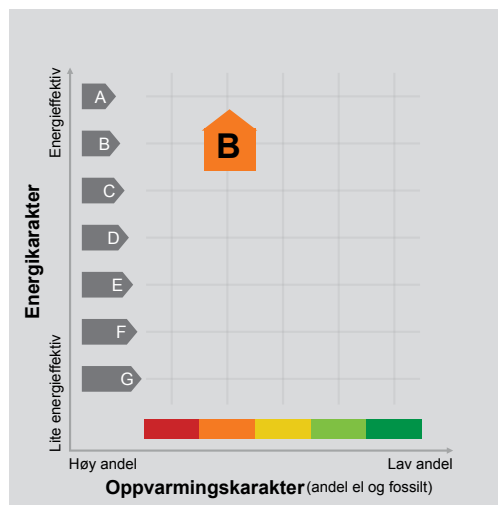
Document reference: 1708250189

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

ENERGIATTEST



Adresse	Molovegen 15
Postnummer	7714
Sted	STEINKJER
Kommunenavn	Steinkjer
Gårdsnummer	192
Bruksnummer	706
Seksjonsnummer	21
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300206131
Bruksenhetsnummer	H0406
Merkenummer	Energiattest-2025-146282
Dato	15.07.2025



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

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

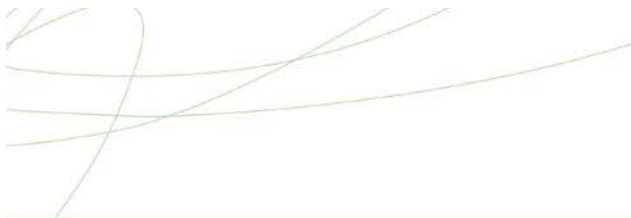
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Følg med på energibruken i boligen
- Slå av lyset og bruk sparepærer

- Utføre service på ventilasjonsanlegg
- Montere urbryter på motorvarmer

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

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





Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2012
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	97
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Varmepumpe
Ventilasjon	Balansert ventilasjon

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se <https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.





Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

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

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

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

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





Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: Redusér innnetemperaturen

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

Tiltak 5: 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 6: 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 7: Tiltak utendørs

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

Tiltak 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 9: 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 10: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 11: Utføre service på ventilasjonsanlegg

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

Tiltak utendørs**Tiltak 12: Montere urbryter på motorvarmer**

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

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 15: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak på varmeanlegg**Tiltak 16: Isolering av varmerør, ventiler, pumper**

Eventuelle rørnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

Tiltak 17: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst. Leverandør avleser årlig(eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robert Robot

Dato utkjrt: 14.07.25 Side 1 av 2

J N ktbyn 5 Sameie	V ³ r ref.:	352/21	Fjdselsdato eier:	26.04.1933
Molovegen 15	Type:	Sameie frittst ³ ende		
7714 STEINKJ ER	Eiere:	Bjrg Ingulfsvann		
Organisasjonsnr: 998 058 945	Seksjonsnr:	21		

1: Felleskostnader

Tot. innev. m³ ned: 3 284

Felleskostnader:	Felleskostnad driftsdel	2 846
	Vedlikeholdsavsetning	438

Boligselskapet er ikke med i sikringsordning.

Kollektiv avtale med NTE/Altibox

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

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

MILJ d GEBYR. TOBB rnsker³ delta aktivt til nytte for miljget. Et av elementene er fokus p³ avfall og bruk av papir. Vi har derfor et miljgebyr p³ papirfakturaer for felleskostnader. Miljgebyr unng³ s ved³ inng³ avtale om AvtaleGiro eller eFaktura.

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (l ³ n):	0	Gjeld siste ³ rsoppg.:	0
Klient ajourf. l ³ n:		Klient gj. s. ³ rsoppg.:	0

4: SNrskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Steinulf Kvarving
Adresse: Molovegen 15
Postnr/-sted: 7714 STEINKJ ER
Telefon: Priv.: 74 16 66 96
E-post: jb5@styrepost.no

5: Restanse felleskostnader pr. 14.07.2025

Felleskostnader:	0
Gebyr:	0
Rente:	0

6: Ligning - 2024

	Gjeld:	0	Andre inntekter:	2 702
Annen formue:	74 124	Utgifter:	0	

7: P³ lydende

P ³ lydende:	Opprinnelig innskudd:
Seksjonsnr: 21	

8: Bygning/eiendom

G³ rds/bruksnr: 192/706 - seksjon:21

Bygningstype: Lav blokk

Feste/eiet tomt: Eiet

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

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

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring Nuf	Polisenr:	SP0003956882
--------------	------------------------	-----------	--------------

FORSIKRING SAMEIE. Det varierer hvordan bygningsmassen i et sameie er forsikret. Enkelte sameier har felles bygningsforsikring evt. felles forsikring av deler av bygningsmassen. Andre har ikke inng³ tt felles forsikringsavtale. Hver enkelt seksjonseier m³ alltid skaffe egen innboforsikring. Ved skifte av forsikringsselskap kan det ta tid frj v³ re opplysninger er oppdatert. Vi gjrj derfor eiere/ kjppere oppmerksom p³ at de m³ gjrre seg kjent med hvordan bygningsmassen er forsikret.

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robert Robot

Dato utkjrt: 14.07.25 Side 2 av 2

J N ktbyn 5 Sameie	V ³ r ref.: 352/21	Fjdselsdato eier: 26.04.1933
Molovegen 15	Type: Sameie frittst ³ ende	
7714 STEINKJ ER	Eiere: Bjrg Ingulfsvann	
Organisasjonsnr: 998 058 945		

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

SSBnr: H0406

Etasje:	4	Oppvarmingstype:	El og vannb ³ ren
Heis:	J a	BRA	91
Parkeringstype:	Uspesifisert parkering ()		
Systeml ³ s:	Nei	Antall rom:	
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:	
Livslnp standard:	Nei	Kategori:	91m2
Fasiliteter:			

GARASJ ER - PARKERING

Det fjlger en garasje plass per leilighet i parkeringskjeller i J N ktbyn 5 Sameie. I tillegg er det ogs³ parkeringsplasser utendrs. Kontakt styret ved spjrsml.

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

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

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

GEBYR TOBB VED SALG I FRITTSTJ ENDE SAMEIE. Eierskiftegebyr: kr 6 570,-. Vi tar forbehold om at prisene kan endres etter oppstart av en sak. Noen av prisene beregnes ut fra rettsgebyret og reguleres i samsvar med disse ved³ rsskiftet. Se eget infoskriv til megler.

VEDTEKTER FOR JÆKTBYN 5 SAMEIE

(org.nr. 998 058 945)

Vedtatt på stiftelsesmøte 27.02.2012, sist endret av årsmøtet 15.06.2020.

§ 1. Navn og opprettelse.

Sameiets navn er Jæktbyn 5 Sameie. Sameiet er opprettet ved seksjonsbegjæring tinglyst 21. mai 2012.

§ 2. Eiendommen.

Bebyggelsen på tomten gnr.192, bnr.706 i Steinkjer kommune ligger i sameie mellom de 33 eierseksjonene som bebyggelsen og tomten er oppdelt i. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker sameieandelens størrelse.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter oppdelingen omfattes av bruksenheter med enerett til bruk, er fellesarealer. Til fellesarealer hører hele bygningskroppen med vegger, inngangsdører, vinduer, trapperom, ganger og andre fellesrom. Stamledningsnett for vann og avløp fram til avgreningspunktene til de enkelte bruksenheter og elektrisitet fram til bruksenheterens sikringsskap er fellesanlegg. Det samme er andre innretninger og installasjoner som skal tjene seksjonseierens felles behov.

§ 3. Rettslig rådighet over bruksenheter og fellesareal.

Med de unntak som er fastsatt i eierseksjonsloven og disse vedtekter har den enkelte seksjonseier full rettslig rådighet over sin seksjon, herunder rett til salg, bortleie og pantsettelse. Kortidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt. Med kortidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Parkeringsplasser og boder i p-kjeller er tinglyst som tilleggsdeler til den enkelte seksjon. Sameiet/seksjonseierne disponerer til sammen 48 parkeringsplasser. Av disse ligger

- 33 plasser innendørs, hvorav 3 er satt av til HC-parkering (tilleggsdeler)
- 15 plasser utendørs, hvorav 2 er satt av til HC-parkering (fellesareal)

Personer med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret pålegger en seksjonseier som har fått tildelt slik plass (HC-plass) et midlertidig bytte. Styret administrer ordningen og fastsetter rutiner for tildeling. Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer kun så lenge et dokumentert behov er til stede. Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten at samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endringer.

Parkeringsplasser kan ikke overdras til andre enn seksjonseiere i Jæktbyn 5 Sameie. Eier kan ikke uten styrets samtykke overdra parkeringsplassen særskilt, og parkeringsplassen vil følge eiers seksjon ved salg. Overdragelse av p-plasser krever reseksjonering, hvilket må besørges av de berørte seksjonseiere. Dersom eier selger bare parkeringsplassen, skal eier av seksjon som ikke har parkeringsplass ha prioritet på kjøp.

En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn. Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte sameier.

§4. Bruken av bruksenheter og fellesareal.

Den enkelte seksjonseier har enerett til å bruke sin bruksenhet og rett til å benytte fellesarealene til det de er beregnet for eller vanlig brukt til, og for øvrig til bruk som er i samsvar med tiden og forholdene. Styret bestemmer hvordan fellesarealene skal brukes. Styrets avgjørelse kan bringes inn for årsmøtet etter reglene for ordinært og ekstraordinært årsmøte i § 8. Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at bruken på urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for andre seksjonseiere.

Fellesarealene må ikke brukes slik at andre brukere hindres i å bruke dem. Alle installasjoner på fellesarealene, herunder tiltak som er nødvendige på grunn av seksjonseiers eller husstandsmedlemmenes funksjonshemning, må på forhånd godkjennes av styret.

§5. Vedlikehold og omkostninger

Det påligger den enkelte seksjonseier å besørge og bekoste innvendig vedlikehold av bruksenheten og evt. andre arealer som seksjonseieren har enerett til å bruke, herunder innvendige flater på balkonger. Seksjonseieren har også vedlikeholdsansvar for vann og avløpsledninger fra forgreiningspunktet på stamledningsnettets inntil bruksenheten og for sikringsskap og elektriske ledninger og opplegg i bruksenheten. Seksjonseieren har plikt til å gjennomføre forsvarlig vedlikehold, slik at det ikke oppstår skade på fellesarealene eller andre bruksenheter, eller ulemper for andre seksjonseiere. Sameiet har ansvaret for å utbedre feil og mangler på all infrastruktur (rør, ledninger, kabler, kanaler, fiber, og brannvarslingsanlegg) som er bygget inn i vegger, tak og golv og hvor seksjonseier ikke har tilgang eller oversikt. Dog slik at Sameier er erstatningsansvarlig hvis feilen skyldes manglende vedlikehold.

Alt vedlikehold av tomten og andre fellesarealer og anlegg påhviler seksjonseierne i fellesskap. Styret er ansvarlig for at nødvendig vedlikehold blir gjennomført. For øvrig gjelder regler for vedlikehold i eierseksjonsloven §§ 32 — 35. Årsmøtet har vedtatt avsetning til fond til

fremtidig vedlikehold Avsetning til vedlikeholdsfondet innkreves sammen med de månedlige beløpene til dekning av felleskostnadene.»

§6. Fordeling av felleskostnader – ansvar utad.

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift og vedlikehold som ikke gjelder den enkelte bruksenhet, herunder nødvendige utbedringsutgifter, offentlige avgifter, forsikring, lys/oppvarming av fellesareal, utgifter til hagestell og eventuelle utgifter som gjelder sameiet. Sameiet tegner i fellesskap forsikring for bygninger og anlegg. Bygningene og anlegg skal være fullverdiforsikret.

Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditorer gjør krav gjeldende mot de enkelte sameiere for seksjonseiernes felles forpliktelser. Styret fastsetter størrelsen på de akonto beløp som den enkelte seksjonseier skal betale forskuddsvis pr. måned.

Felleskostnadene fordeles etter sameiebrøkene som beregnes ut fra den enkelte seksjonseier sin størrelse på leiligheten målt pr kvm. For seksjonseiernes felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte seksjonseier i forhold til sin sameiebrøk.

Nevneren i sameiebrøken er ~~3.455~~. **3.461** Telleren i sameiebrøkene er:

Leilighet nr	Seksjon nr	Teller		Leilighet nr	Seksjon nr	Teller
201	1	119		403	18	100
202	2	128		404	19	115
203	3	100		405	20	83
204	4	115		406	21	91
205	5	83		407	22	111
206	6	91		408	23	72
207	7	107		501	24	119
301	8	119		502	25	128
302	9	128		503	26	100
303	10	100		504	27	115
304	11	115		505	28	83
305	12	83		506	29	91
306	13	91		507	30	111
307	14		111	508	31	72
308	15		72	601	32	138
401	16	119		602	33	123
402	17	128				

Vedtektene som var vedlagt innkallingen til årsmøtet 2018 er feil med hensyn til areal for følgende leiligheter: 307, 308, 407, 408, 507, 508, 601, 602. Disse er nå korrigert slik at de er i overensstemmelse med tinglyst seksjonering av 21. mai 2012. TOBB sine systemer har alltid vært i hht seksjoneringen slik at alle er belastet korrekt felleskostnader.

§7 Panterett for seksjonseierens forpliktelse

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følge av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdenes grunnbeløp da tvangsdekningen beslutes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

§8 Årsmøter

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

8.1 Berammelse og innkalling

Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni måned. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og den siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Revidert årsregnskap skal sendes alle seksjonseierne med kjent adresse senest en uke før det ordinære årsmøtet. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelig i årsmøtet.

Ekstraordinært årsmøte holdes når styret finner det nødvendig eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst 1/10 av stemmene krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkalling til årsmøte skal skje med minst 8 og høyst 20 dagers varsel, ekstraordinært årsmøte kan, når det er nødvendig innkalles med kortere varsel, dog minst 3 dager. Styret har ansvar for innkalling til ordinære og ekstraordinære årsmøter.

Innkalling skal skje skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon. Når en seksjonseier ikke selv bruker seksjonen, skal innkallingen sendes til den adresse som seksjonseier har oppgitt. Innkallingen skal angi de saker som det skal treffes vedtak om i årsmøtet. Det skal ikke treffes vedtak i saker som ikke er angitt i innkallingen. Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøte skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det innen den fastsatte frist. Skal årsmøtet behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst 2/3 flertall, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

8.2 Deltakere

Styremedlemmer, forretningsfører og revisor har rett til å være til stede i årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder har plikt til å være til stede. Seksjonseieren, ektefelle/samboer eller et annet medlem av seksjonseierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg. En seksjonseier kan møte med fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Enhver seksjonseier har rett til å ta med seg en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren kan få rett til å uttale seg hvis årsmøtet gir tillatelse med vanlig flertall.

8.3 Ledelse og protokoll

Årsmøtet skal ledes av styrets leder, med mindre sameiet velger en annen møteleder som ikke behøver å være seksjonseier. Under møtelederens ansvar skal det føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av årsmøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst en seksjonseier som utpekes av årsmøtet.

8.4 Stemmeberegning og flertallskrav

I årsmøtet regnes stemmer etter antall seksjoner, og hver seksjon har en stemme. Når ikke loven eller vedtektene setter strengere krav, treffes alle vedtak med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning. For fastsettelse og endringer av vedtektsbestemmelser kreves minst 2/3 av de avgitte stemmer. Likeledes kreves det minst 2/3 flertall av de avgitte stemmer for vedtak om:

- a) Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold
- b) Omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter.
- c) Salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap.
- d) Andre rettslige disposisjoner og fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning.
- e) Samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål eller omvendt.
- f) Samtykke til reseksjonering som nevnt i § 20 andre ledd annet punktum.
- g) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne på mer enn 5 % av de årlige felleskostnadene.

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

- salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- oppløsning av sameiet
- tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter

- tiltak som går ut over seksjonseienes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere

Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:

- at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike
- innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige disposisjonsretten over seksjonen og som endrer fordeling av felleskostnadene i § 6
- tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket beslutes

8.5 Ugildhet (inhabilitet) i årsmøtet

Ingen kan selv eller ved fullmektig delta i avstemning om avtale med seg selv eller om sitt eget eller nærstående ansvar.

8.6 Saker som skal behandles i det ordinære årsmøtet:

1. Revidert årsregnskap
2. Orienterer om budsjettet for inneværende år
3. Velge styreleder når denne er på valg
4. Velge styremedlemmer som er på valg
5. Valg av valgkomite
6. Behandle forslag fra styret
7. Behandle andre saker som nevnt i innkallingen

§ 9 Styret

9.1 Styrets oppgaver og myndighet

Sameiet skal ha et styre som skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltning av sameiets anliggender i samsvar med lov og vedtekter og vedtak i årsmøter. Ved utførelsen av sitt oppdrag kan styret treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter loven eller vedtektene skal vedtas av årsmøtet. Avgjørelse som skal tas av et vanlig flertall i årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av loven eller vedtektene eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

9.2 Valg av styre

Styret skal bestå av 3 til 5 medlemmer med leder, nesteleder og sekretær. Ved valgene anses den eller de kandidater som oppnår flest stemmer som valgt, selv om den enkelte ikke oppnår vanlig flertall av de avgitte stemmer. I forbindelse med valgordningen fastsetter årsmøtet tjenestetiden for den enkelte tillitsvalgte. Hvis det ikke fastsettes en bestemt tjenestetid er de tillitsvalgte valgt for 2 år. Styremedlemmene og varamedlemmene skal fortrinnsvis være

seksjonseiere, men kan unntaksvis rekrutteres utenfra sameiet, men alltid slik at seksjonseiere utgjør flertallet i styret.

9.3 Styremøter

Styrelederen har ansvaret for at styremøtet holdes så ofte det trengs. Styremøtene skal ledes av styrets leder. Hvis styreleder ikke er til stede og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder. Vedtak kan gjøres med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Protokollen skal underskrives av de styremedlemmene som var til stede.

9.4 Ugyldighet ved vedtak i styret

Et styremedlem må ikke delta i behandling eller avgjørelse i eller utenfor styremøtet av spørsmål som gjelder medlemmet selv eller som nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i. Det samme gjelder for forretningsfører.

9.5 Representasjon

Styret representerer seksjonseierne og forplikter dem ved underskrift av styrets leder og et styremedlem i fellesskap i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter, herunder vedtak som er truffet av årsmøtet eller styret. I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan forretningsføreren representere seksjonseierne på samme måte som styret.

§10 Mindretallsvern

Årsmøtet, styret eller andre som representerer sameiet kan ikke treffe beslutninger som er egnet til å gi visse seksjonseiere eller andre en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

§11 Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskap for foregående kalenderår skal legges frem i det ordinære årsmøtet. Sameiets revisor velges av årsmøtet og tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

§12 Mislighold

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen. Advarsel skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan bli solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn 6 måneder fra pålegget er mottatt. Er pålegget ikke etterkommet innen fristen kan seksjonen kreves solgt gjennom namsmyndighetene etter reglene om tvangssalg så lang de passer, jfr. eierseksjonsloven § 38.

Medfører seksjonseierne oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller at seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter reglene i tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13, jfr. eierseksjonsloven § 39. Denne regelen kommer også til anvendelse for beboere som ikke er seksjonseiere.

§ 13 Forholdet til lov om eierseksjoner

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65.

Vedtekter

Realsameiet Jæktbyen Fellesarealer

Disse vedtekter ble vedtatt av rettighetshaverne på stiftelsesmøtet

1. Navn og sameiegjenstand

Sameiets navn er Realsameiet Jæktbyen Fellesarealer

Disse vedtektene gjelder som sameieavtale for sameiet i eiendommen gnr. (192) bnr. 782 i Steinkjer kommune. ("**Eiendommen**").

Sameiere i Eiendommen er seksjonseiere i følgende boligsameier, samt følgende borettslag:

- Jæktby'n 3 Borettslag gnr. 192 bnr. 658 snr. 2 (org.nr. 991925759) – 32 andeler
- Jæktbyn Borettslag 1 gnr. 192 bnr. 657 (org.nr. 988069353) - 33 andeler
- Jæktbyn 2 Borettslag gnr. 192 bnr. 655 (org.nr. 990597111) – 32 andeler
- Sameiere i Jæktbyn 5 Sameie gnr. 192 bnr. 706 (org.nr. 998058945) – 33 andeler
- Sameiere i Jæktbyn 4 Sameie gnr. 192 bnr. 673 (org.nr 993428205) – 34 andeler
- Sameiere i Jæktbyn 7 Boligsameie gnr. 192 bnr 727 (org.nr 916757603) – 44 andeler
- Sameiere i Jæktbyn 8 Sameie gnr. 192 bnr. 734 (org.nr. 920444946) – 36 andeler
- Sameiere i Jæktholmen Sameie gnr. 192 bnr. 711 (org.nr. 812828312) – 32 andeler

Den enkelte sameiers ideelle andel i Eiendommen uttrykkes i en brøk hvor nevneren utgjør totalt 276 andeler ("**Sameiebrøken**").

Grunnlaget for Sameiebrøken er antall boliger i det respektive boligselskapet og danner grunnlag for betaling av kontingent og stemmerett.

2. Sameieandelene

Sameieandelene er å anse som tilbehør til den enkelte seksjon for sameiene og borettslaget for borettslagene («**Hovedeiendommene**») i henhold til avhendingsloven § 3-4 andre ledd bokstav d) og kan ikke avhendes eller pantsettes uten at Hovedeiendommen følger med.

3. Bruk av Eiendommen

Hver sameier har rett til bruk av Eiendommen.

Felles bestemmelser

Eiendommen kan, uten hensyn til om det er undergitt eksklusiv bruksrett eller utgjør fellesareal, bare nyttes i samsvar med formålet og innenfor de rammer og begrensninger som følger av disse

vedtekter. Bruken av eiendommen må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

Sameiet kan ikke fatte vedtak som berører bruksrettighetene slik de er angitt i punktene overfor uten at de berørte sameierne gir sitt skriftlige samtykke.

4. Vedlikehold mv.

Vedlikehold av Eiendommen besørges og bekostes av Sameiet. Renhold og opprydding mv. etter egen bruk besørges av den enkelte sameier for egen regning.

5. Fordeling av felleskostnader. Regnskap og revisjon.

Kostnader med Eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte sameiers bruk, skal fordeles mellom sameierne etter sameierbrøken i henhold til punkt 1, men med likt beløp for den enkelte sameier/andelseier. Dette med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Som felleskostnad anses blant annet kostnader til drift og vedlikehold av Eiendommen, herunder gartner, snøbrøyting, strøing, plenklipping, regnskap og strøm m.m.

Den enkelte sameier skal betale et akontobeløp fastsatt av styret til dekning av sin andel av kostnadene.

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskap for foregående kalenderår skal legges fram på ordinært sameiermøte. Sameiermøtet kan med vanlig flertall av de avgitte stemmer vedta at sameiet skal ha revisor.

6. Sameiermøtet

6.1 Sameiermøtet

Sameiermøtet er sameiets øverste myndighet og skal avholdes hvert år, senest 30. juni.

Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når et av boligselskapene nevnt i punkt 1 krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

6.2 Flertallskrav og begrensninger i sameiermøtets myndighet

Flertallet regnes etter Sameiebrøken

Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Med de unntak som følger av vedtektene fattes alle beslutninger av sameiermøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

Ved valg av styremedlemmer der kandidaten ikke oppnår mer enn halvparten av de avgitte stemmer, skal den velges som har fått flest stemmer (relativt flertall).

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i sameiermøtet for vedtak om:

1. Endringer på Eiendommen som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold
2. Andre rettslige disposisjoner over Eiendommen som går ut over vanlig forvaltning,
3. Endring av vedtektene

Vedtak om salg eller utleie av hele eller vesentlige deler av Eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige sameiere.

6.3 Møte

Styret i de boligselskap som er nevnt i vedtektenes punkt 1 møter med en representant i sameiermøtet og representerer boligselskapets sameieandeler. Stemmegivningen kan skje ved fullmakt.

6.4 Innkalling til møte

Sameiermøtet innkalles av styret med varsel som skal være på minst 1 uke og høyst 2 uker.

Innkallingen skjer skriftlig og skal bestemt angi de saker som skal behandles i sameiermøtet. Skal et forslag som etter vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

6.5 Hvilke saker sameiermøtet skal og kan behandle

Sameiermøtet skal behandle saker angitt i innkallingen til møtet. Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære sameiermøtet

- a) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår og
- b) velge styremedlemmer.
- c) fastsette godtgjørelse til styret

Regnskap og evt. revisjonsberetning skal senest 2 uker før ordinært sameiermøte sendes ut til alle sameiere via boligselskapenes styreleder. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i sameiermøtet.

Bortsett fra saker som nevnt i pkt. a) og b), kan sameiermøtet bare treffe beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er likevel ikke til hinder for at det besluttet innkalt nytt sameiermøte til avgjørelse av forslag som er fremsatt i møtet.

6.6 Møteledelse. Protokoll

Sameiermøtet skal ledes av styrelederen, med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder. Møteleder trenger ikke å være sameier.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av sameiermøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én sameier som utpekes av sameiermøtet blant de som er til stede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for sameierne.

7. Styret

7.1 Valg av styre

Sameiet skal ha et styre bestående av en styreleder og 2 styremedlemmer, 1 varamedlem kan velges. Styremedlemmene tjenestegjør i to år om ikke annet er bestemt av sameiermøtet. (Ved konstituerende sameiermøte velges ett av medlemmene for 1 år).

Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å tre tilbake før tjenestetiden er ute. Styret skal ha rimelig forhåndsvarsel om tilbaketreden. Sameiermøtet kan med alminnelig flertall av de avgitte stemmer vedta å fjerne medlem av styret.

7.2 Styremøter

Styrelederen skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem kan kreve at styret sammenkalles.

Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

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

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger og beslutninger. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

7.3 Styrets oppgaver

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av Eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Styret kan treffe alle beslutninger som ikke etter lov eller vedtekter er lagt til andre organer.

7.4 Styrets beslutningsmyndighet

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i sameiermøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller sameiermøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

7.5 Styrets disposisjonsrett

Styret har disposisjonsrett over Sameiets midler til alminnelige administrative formål og rett til å bevilge beløp til gjennomføring av vedtak på sameiermøtet. Alle utbetalinger utføres av forretningsfører etter attestasjon av ett styremedlem og anvisning av styrets leder.

8. Inhabilitet

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning i sameiermøte om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærståendes ansvar.

Et styremedlem må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtrædende personlig eller økonomisk særinteresse i.

9. Hvem som kan forplikte sameiet utad. Signatur.

Styret representerer sameierne og forplikter dem med sin underskrift i saker som gjelder sameiernes felles rettigheter og plikter, herunder gjennomføringen av vedtak truffet av sameiermøtet eller styret. Sameierne forpliktes ved underskrift av to styremedlemmer i fellesskap.

10. Mindretallsvern

Sameiermøtet, styret eller andre som representerer sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

11. Oppløsning og bruksdeling

En sameier kan ikke kreve bruksdeling eller oppløsning av Sameiet, jfr. lov om sameige §§ 14 og 15.

12. Sameieloven

Ved motstrid mellom bestemmelser i vedtektene og fravikelige bestemmelser i sameieloven, går vedtektsbestemmelsene foran. Forhold som ikke er regulert i vedtektene reguleres av sameielovens bestemmelser i den utstrekning sameieloven har bestemmelser om slike forhold.

Protokoll

Fra ordinært sameiermøte i Realsameiet Jæktbyen Fellesarealer tirsdag 18.03.2025 kl. 18:00
- Jektbua.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Valgt ble: Kjell aas

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:

Valgt ble: Rolf Antonsen

1.3 Valg av en eier/medlem til å undertegne protokollen sammen med møteleder

Vedtak:

Valgt ble: Bjørn Nestvold - Jektholmen

1.4 Registrering av antall stemmeberettigede inkl. ev. fullmakter

Vedtak:

Antall oppmøtte med stemmerett: 7

Antall fullmakter: 1

Totalt stemmeberettigede: 8

Fullmakt fra JB1 lagt i dokumentarkiv styret

1.5 Godkjenning og ev. bemerkninger til innkallingen

Vedtak:

Bemerkninger til innkallingen: ingen

Generalforsamlingen/årsmøtet ble erklært lovlig satt.

2. Årsoppgjør for 2024

2.1 Godkjennelse av regnskap

Vedtak:

Regnskapet ble godkjent.

2.2 Disponering av resultat

Vedtak:

Årets resultat disponeres som angitt i resultatregnskapet. Tillegges EK

3. Styrets årsmelding for 2024

Vedtak:

Årsmeldingen ble tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret for perioden 2024 - 2025

Vedtak:

Styrehonorar for perioden ble fastsatt til totalt kr:21.000

5. Valg

5.1 Styremedlem for 2 år

På valg: Rolf Antonsen

Styrets innstilling: Bjørn Peckel for 2 år

Vedtak:

Valgt som styremedlem for 2 år ble: Bjørn Peckel

Protokoll for Realsameiet Jæktbyen Fellesarealer

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder

Kjell Aas (sign.)

19.03.2025

Protokollvitne

Bjørn Næsvold (sign.)

19.03.2025

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Jæktbyn 5 Sameie onsdag 17.04.2024 kl. 17:00 - Garasjen .

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Valgt ble: Anne Berit Wanders

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:

Valgt ble: Toru Stokkedal

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

Vedtak:

Valgt ble:

Alf Følstad

1.4 Registrering av antall stemmeberettigede og ev. fullmakter

Vedtak:

Antall seksjonseiere med stemmerett:

Antall fullmakter: 0

Totalt stemmeberettigede:

25

1.5 Godkjenning og ev. bemerkninger til innkallingen

Vedtak:

Bemerkninger til innkallingen:

Årsmøtet ble erklært lovlig satt.

Ja

2. Årsoppgjør for 2023

2.1 Godkjennelse av regnskap

Vedtak:

Regnskapet ble godkjent.

Ja
Godkjent

2.2 Disponering av resultat

Vedtak:

Årets resultat disponeres som angitt i resultatregnskapet.

Styrets innstilling avs. 200 000,-
Vedtatt; 200.000,-

2.3 Revisjonsberetning

Vedtak:

Revisjonsberetningen ble tatt til orientering.

OK

3. Styrets årsmelding for 2023

Vedtak:

Årsmeldingen ble tatt til orientering.

OK

4. Godtgjørelse til styret og HMS- ansvarlig for perioden 2023-2024

Valgkomiteens innstilling:

Leder: Kr 25.000,-

Styremedlem : Kr 10.000,-

HMS-ansvarlig: Kr 10.000,-

Totalt Kr 55.000,-

Vedtak:

Styreonorar for perioden ble fastsatt til totalt kr: 55.000

✓

5. Valg

5.1 Styremedlem for 2 år

På valg:

Torill Stokkedal

Valgkomiteens innstilling: Gjenvalg av Torill Stokkedal

Vedtak:

Valgt som styremedlem for 2 år ble:

Torill Stokkedal

5.2 Triveselskomite

Valgkomiteens innstilling:

Valgkomiteen innstiller på videreføring av siste års gjennomføring der styret kontakter personer etter behov for de enkelte arrangementer.

Kasserer: Grete Frøseth

vedtatt

Steinulf Kvarving fortsetter som revisor.

vedtatt

Vedtak:

~~Valgt som varamedlem for 1 år ble:~~

5.3 Valgkomite

På valg:

Sigrid Hansine Brandth

Venke Ringseth

Arne Ragnar Sæheim

Valgkomitéens innstilling:

Leder: Venke Ringseth for 1 år

Medlem: Sigrid Brandth for 2 år

Medlem : Asbjørn Mathisen 3 år

Vedtak:

Valgt som valgkomite for 1 år ble:

Leder: Venke Ringseth for 1 år

Medlem: Sigrid Brandth for 2 år

Medlem : Asbjørn Mathisen 3 år


Møteleder


Protokollvitne

Innkalling til ordinært årsmøte i Jæktbyn 5 Sameie

Tid: Torsdag 20.03.2025 - kl.17:00

Sted: Garasjen i JB5 (Molovegen 15)

Saksbehandling ifølge vedtektene etter følgende dagsorden:

1. Konstituering

- 1.1 Valg av møteleder**
- 1.2 Valg av sekretær**
- 1.3 Valg av en seksjonseier til å undertegne protokollen sammen med møteleder**
- 1.4 Registrering av antall stemmeberettigede og ev. fullmakter**
- 1.5 Godkjenning og ev. bemerkninger til innkallingen**

2. Årsoppgjør for 2024

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

3. Styrets årsmelding for 2024

4. Godtgjørelse til styret for perioden 2024 - 2025

Valgkomiteens innstilling:

Godtgjørelse til styret og HMS-ansvarlig for perioden 2024-2025

Leder: kr 30 000,-

Styremedlem: kr 10 000,-

HMS-ansvarlig: kr 10 000,-

Totalt kr 60 000,-

5. Saker fra styret/eierne

5.1 Avsetning til framtidig vedlikehold

Styret foreslår at det settes av til framtidig vedlikehold i 2025. Beløpet kreves inn via felleskostnadene etter sameiebrøk, og overføres øremerka bankkonto.

Ihht. tidligere år foreslås det å sette av kr.200 000,- i 2025. Beløpet er tatt høyde for i budsjettet.

Forslag til vedtak: Det settes av kr.200 000,- til framtidig vedlikehold i 2025. Midlene kreves inn via felleskostnadene etter sameiebrøk, og overføres til øremerka bankkonto.

6. Valg

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

6.1 Styreleder for 2 år, ved særskilt valg

På valg:

Anne-Berit Wanderås

Forslag til vedtak: Valgkomiteens innstilling: Steinulf Kvarving

6.2 Styremedlem for 2 år

På valg:

Steinulf Kvarving

Forslag til vedtak: Valgkomiteens innstilling: Tor Morten Lorvik

6.3 Trivselskomite for 1 år

På valg:

Grethe Frøseth
Steinulf Kvarving

Forslag til vedtak: Valgkomiteen innstiller på videreføring av siste års gjennomføring der styret kontakter personer etter behov for de enkelte arrangementer.

Kasserer: Grete Frøseth

Steinulf Kvarving fortsetter som revisor

6.4 Valgkomite

På valg:

Venke Ringseth

Forslag til vedtak: Valgkomiteens innstilling:

Anne-Berit Wanderås for 3 år

(sittende i valgkomite er Sigrid Hansine Brandth til 2026 og Asbjørn Mathisen til 2027)

Årsmøtet kan bare treffe beslutning om saker som er angitt i innkallingen. Seksjonseier har rett til å delta i årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett, jfr. vedtektene. Seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseiers husstand, eller leier av boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg. En seksjonseier kan være representert ved fullmektig. En person kan ha ubegrenset antall fullmakter i årsmøtet. Dersom ektefelle eller samboer ikke er registrert som seksjonseier må det medbringes fullmakt. Seksjonseierne har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøtet gir tillatelse med vanlig flertall.

26.02.2025

Jæktbyn 5 Sameie
styret

J N ktbyn 5 Sameie - Resultatregnskap 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Driftsinntekter					
Felleskostnader driftsdel		1 427 304	1 427 304	1 427 342	1 498 709
Andre driftsinntekter	1	36 743	19 855	0	13 000
Sum driftsinntekter		1 464 047	1 447 159	1 427 342	1 511 709
Driftskostnader					
Personalkostnader	2	-30 441	-17 755	-16 345	-17 755
Styrehonorar		-45 000	-45 000	-45 000	-45 000
Avskrivninger		-4 319	-4 319	-4 319	-4 535
Forretningsfjrrerhonorar		-63 046	-60 827	-63 046	-65 126
Honorar administrative tjenester		-22 043	-20 808	-21 511	-22 323
Eksterne honorar	3	-11 073	-10 510	-10 762	-11 300
Kontingent/felleskostnader	4	-22 210	0	0	-13 082
Drifts- og serviceavtaler	5	-179 779	-156 956	-157 150	-76 055
Vaktmestertjenester		-69 750	-68 750	-83 500	-72 000
Renholdstjenester		-44 647	-39 079	-39 174	-43 974
Ljpende vedlikehold	6	-186 882	-85 306	-102 000	-160 700
Periodisk vedlikehold	7	-243 750	-400 000	-50 000	-250 000
Elektroniske fellesavtaler		-184 734	-177 804	-185 000	-186 120
Forsikring		-113 264	-107 152	-116 800	-127 988
Kommunale tjenester og renovasjon		-130 267	-111 789	-117 400	-130 000
Energi, felles		-261 647	-259 369	-281 350	-292 000
Andre driftsutgifter	8	-23 289	-13 862	-28 495	-31 800
Sum driftskostnader		-1 636 141	-1 579 286	-1 321 852	-1 549 758
DRIFTSRESULTAT		-172 094	-132 127	105 490	-38 049
Finansinntekter og kostnader					
Finansinntekter		102 777	86 544	30 000	60 000
Netto finansposter		102 777	86 544	30 000	60 000
Resultat fjr skattekostnad		-69 317	-45 583	135 490	21 951
OrdinN rt resultat etter skatt		-69 317	-45 583	135 490	21 951
i RSRESULTAT	9, 13	-69 317	-45 583	135 490	21 951
Disponering av totalresultat:		-69 317	-45 583	135 490	21 951
Overfjrt fra annen egenkapital		-69 317	-45 583	0	0

J Nktbyn 5 Sameie - Balanse 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Andre anleggsmidler	10	8 278	12 596
Finansielle anleggsmidler			
dermerkede bankinnskudd	9, 12	2 220 532	2 020 532
Sum anleggsmidler		2 228 810	2 033 128
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Kundefordringer	11	2 852	0
Periodiserte kostnader	11	124 029	113 264
Andre fordringer	11	22 324	0
Mellomregning Klare Finans	11	8 588	15 293
Opptjente renter	11	102 777	86 544
Bankinnskudd og kontanter			
Bankinnskudd	12	600 778	683 032
Sum omløpsmidler		861 348	898 133
SUM EIENDELER		3 090 158	2 931 262

J Nktbyn 5 Sameie - Balanse 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	13	651 738	721 055
Sum egenkapital		651 738	721 055
GJELD			
Avsetninger og forpliktelser			
Andre avsetninger for forpliktelser	9, 14	2 176 000	1 976 000
Sum avsetninger og forpliktelser		2 176 000	1 976 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		203 905	170 624
Skyldig off. myndigheter		215	0
Forskudd kunder		11 440	15 293
Pålypt lønn, honorarer og feriepenger		11 410	0
Pålypte kostnader		35 449	48 289
Sum kortsiktig gjeld		262 419	234 206
Sum gjeld		2 438 419	2 210 206
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 090 158	2 931 262

Sted: _____, dato: _____

Anne Berit Wanderås
Leder

Steinulf Kvarving
Styremedlem

Torill Stokkedal
Styremedlem

Note 0 - REGNSKAPS PRINSIPP

Regnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven samt god regnskapsskikk for små foretak.

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

Inntektsføring er foretatt ut fra opptjeningsprinsippet.

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

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

Klare Finans forskutterer hver måned budsjetterte felleskostnader til sameiet. Iht. lov om eierseksjoner i 31 har de andre seksjonseierne panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttet gjennomføres. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning. På bakgrunn av dette anses at det ikke foreligger risiko for vesentlige tap på utestående felleskostnader.

Note 1 - ANDRE DRIFTSINNTEKTER

	2024	2023
Strømvavgift elbil	36 743	0
Kompensasjon/erstatning	0	10 994
Viderefakturerer energi, strøm	0	8 861
Sum andre inntekter	36 743	19 855

Strømvavgift elbil gjelder både de 2023 og 2024.

Note 2 - PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Arbeidsgiveravgift	9 212	7 755
Reisekostnader	1 229	0
Andre lønnskostnader	20 000	10 000
Sum personalkostnader	30 441	17 755

Andre lønnskostnader gjelder honorar til HMS-ansvarlig og betaling for vaktmestertjenester.

Samlet antall årsverk: 0,00

Obligatorisk tjenestepensjon

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

Note 3 - EKSTERNE HONORARER

	2024	2023
Revisjonshonorar (inkl. mva)	11 073	10 510
Sum eksterne honorarer	11 073	10 510
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjonen.		

Note 4 - FELLESKOSTNADER FORENING/SAMEIER

	2024	2023
Felleskostnad veforening/sameie	22 210	0
Sum felleskostnad veforening/sameie	22 210	0
Boligselskapet er underlagt Realsameiet J Nktbyn Fellesarealer og betaler kontingent til realsameiet for tjenester som bla. vaktmester og vedlikehold av fellesarealer.		

Note 5 - DRIFTS- OG SERVICEAVTALER

	2024	2023
Avtale om drifts- og serviceavtaler heis	51 030	24 973
Avtale om drift og kontroll port/garasje	7 910	7 665
Avtale om varme, ventilasjon og sanitNrtjenester	90 314	85 642
Avtale om kontroll av el-anlegg	9 750	0
Avtale om kontroll og drift av branntekniske anlegg	20 775	38 676
Sum drifts- og serviceavtaler	179 779	156 956

Note 6 - LdPENDE VEDLIKEHOLD

	2024	2023
Reparasjon og vedlikehold bygningsmessig	43 277	20 341
Reparasjon og vedlikehold el-anlegg	0	8 289
Reparasjon og vedlikehold VVS-anlegg	129 340	54 847
Reparasjon og vedlikehold uteomr³de	10 020	1 232
Reparasjon og vedlikehold annet	4 245	598
Sum vedlikehold	186 882	85 306

Note 7 - PERIODISK VEDLIKEHOLD

	2024	2023
Periodisk vedlikehold	43 750	0
Avsetning fremtidig vedlikehold	200 000	400 000
Sum periodisk vedlikehold	243 750	400 000
Periodisk vedlikehold gjelder infrastruktur elbillading.		

Note 8 - ANDRE DRIFTSUTGIFTER

	2024	2023
Verktøy, driftsmateriell, inventar	2 774	1 028
Kontorrekvisita, trykksaker	1 656	1 019
Kontingent	3 100	2 900
Gaver	1 665	588
Generalforsamling/ ^β rsmnte	4 492	6 304
Bankgebyrer	662	674
Andre gebyrer	3 280	1 348
Tilskudd bomiljø	5 000	0
Hjemmeside/internett/TV-abo	660	0
Sum andre driftsutgifter	23 289	13 862

Note 9 - DISPONIBLE MIDLER

	2024	2023
Disponible midler 01.01	663 927	713 578
Endring i disponible midler:		
i rets resultat	-69 317	-45 583
Tilført avsetninger	200 000	400 000
Tilbakeført avskrivning	4 319	4 319
Overført nremerkede midler	-200 000	-408 387
i rets endring i disponible midler	-64 998	-49 651
Disponible midler i periodens slutt	598 929	663 927
nremerkede midler avsatt til vedlikehold 01.01.	2 020 532	1 612 145
Endring nremerkede midler:		
i rets midler satt av til vedlikehold	200 000	408 387
Totale nremerkede midler i periodens slutt	2 220 532	2 020 532
Vedlikeholdsavsetning 01.01.	-1 976 000	-568 000
Endring langsiktige avsetninger:		
i rets vedlikeholdsavsetning	-200 000	-400 000
Totale langsiktige avsetninger i periodens slutt	-2 176 000	-1 976 000
Disponible og nremerk. midler justert for langsiktige avsetninger	643 461	708 459

Note 10 - ANLEGGSMIDLER

	Andre anl.m.
Anskaffelseskost pr.01.01 :	21 594
i rets tilgang :	0
i rets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	21 594
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	13 316
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	8 278
i rets avskrivninger :	4 319
Antatt levetid i 3 r :	5

Hjertestarter

Note 11 - UTEST; ENDE FORDRINGER

Utest³ ende fordringer er gjennomg³tt og vurdert. Boligselskapet behøver ikke ³ regne med fremtidige tap p³ disse og det er derfor ikke foretatt tapsavsetning.

Note 12 - BANKINNSKUDD OG ØREMERKEDE AVSETNINGER

	2024	2023
Øremerkede bankinnskudd		
Øremerkede bankinnskudd vedlikehold	2 220 532	2 020 532
Sum Øremerkede bankinnskudd	2 220 532	2 020 532
Bundne midler og bankinnskudd		
Bundne midler for skattetrekk	196	28
Bankinnskudd	600 582	683 004
Sum bankinnskudd	600 778	683 032

Note 13 - EGENKAPITAL

	2024	2023
SUM EGENKAPITAL 01.01	721 055	1 774 638
Annen egenkapital 01.01	721 055	1 774 638
i rets resultat	-69 317	-45 583
Annen egenkapital 31.12	651 738	721 055
SUM EGENKAPITAL 31.12	651 738	721 055

Note 14 - FREMTIDIGE AVSETNINGER

	2024	2023
Vedlikeholdsavsetning	2 176 000	1 976 000
Sum avsetninger	2 176 000	1 976 000

Resultat og balanse med noter for Jæktbyn 5 Sameie.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Jæktbyn 5 Sameie

Styreleder	Anne Berit Wanderås (sign.)	06.02.2025
Styremedlem	Torill Stokkedal (sign.)	06.02.2025
Styremedlem	Steinulf Kvarving (sign.)	05.02.2025

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i JÆKTBYN 5 SAMEIE

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til JÆKTBYN 5 SAMEIE.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2024
- Resultatregnskap 2024
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS
Geir Ove Frostad
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

PENNEO

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

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

Frostad, Geir Ove

Partner

Serienummer: no_bankid:9578-5994-4-502323

IP: 188.95.xxx.xxx

2025-02-13 09:29:58 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: QYTZ2-43XGE-LIPCE-8EXFJ-E1EH-TYOS3

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

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

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

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

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

Årsmelding 2024 for Jæktbyn 5 Sameie

Denne årsmeldingen er en omtale av virksomheten i Jæktbyn 5 Sameie for 2024.

Styrets sammensetning i siste periode

Leder, Anne Berit Wanderås
Styremedlem, Steinulf Kvarving
Styremedlem, Torill Stokkedal

Styrets arbeid i siste periode

Vi har gjennomført **åtte styremøter** i 2024, jf. protokoller fra møtene.

Dugnader:

Vi har gjennomført dugnader, både inne i blokka og ute rundt blokka vår. I tillegg har vi deltatt på dugnader i Realsameiet.

Bomiljøtiltak:

Vi fulgte opp suksessen fra 2023, og arrangerte sosiale samlinger på fellesterrassen, både i juni, juli og august.

Julebordet den 5. desember ble også i år arrangert i garasjen - TAKK til Arne som sørget for varme i garasjeanlegget vårt.

Før påske hadde vi vår tradisjonelle samling i inngangspartiet vårt med servering av kaffe og kvikk-lunsj.

TOBB utdeler en "Bomiljøpris", og i 2024 var Jæktby'n 5 en av tre som var nominert. "Brundalen borettslag" vant prisen, men vi er både stolte og glade for at vi var blant de tre nominerte.

Vedlikehold:

Vi gjennomfører kontinuerlig "forefallende" vedlikehold. Vi er forsikret gjennom forsikringsselskapet IF, og har i år benyttet oss av deres gratis- tilbud om en gjennomgang av vedlikholdssituasjonen for blokka vår. Firmaet "Anticimex" har benyttet inspektører, og de har utarbeidet en rapport om vedlikeholdet i blokka vår. Konklusjonen er at blokka er godt vedlikeholdt, og vi har ingen utbedringer som må/bør gjennomføres umiddelbart. Rapporten fra "Anticimex" er nyttig for vårt framtidige vedlikeholdsarbeid.

Informasjon:

Vår HMS-ansvarlig Arnold Sundli utarbeider årlig en informasjonsrapport om HMS-arbeidet og HMS-situasjonen for blokka vår. Vi får en grundig og nyttig oppdatering.

Økonomi:

Vi har en tilfredsstillende økonomi, men for å sikre midler til nødvendig vedlikehold, har vi vedtatt en økning av "husleia" på 5% fra 01.01.2025.

Takk for god hjelp og positiv støtte i arbeidet for at vi alle skal ha en god heim!

Styret i Jæktbyn 5 Sameie

Årsmeldingen er godkjent av styret 05.02.2025

VEDTEKTER FOR JÆKTBYN 5 SAMEIE

(org.nr. 998 058 945)

Vedtatt på stiftelsesmøte 27.02.2012, sist endret av årsmøtet 15.06.2020.

§ 1. Navn og opprettelse.

Sameiets navn er Jæktbyn 5 Sameie. Sameiet er opprettet ved seksjonsbegjæring tinglyst 21. mai 2012.

§ 2. Eiendommen.

Bebyggelsen på tomten gnr.192, bnr.706 i Steinkjer kommune ligger i sameie mellom de 33 eierseksjonene som bebyggelsen og tomten er oppdelt i. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker sameieandelens størrelse.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter oppdelingen omfattes av bruksenheter med enerett til bruk, er fellesarealer. Til fellesarealer hører hele bygningskroppen med vegger, inngangsdører, vinduer, trapperom, ganger og andre fellesrom. Stamledningsnett for vann og avløp fram til avgreningspunktene til de enkelte bruksenheter og elektrisitet fram til bruksenheterens sikringsskap er fellesanlegg. Det samme er andre innretninger og installasjoner som skal tjene seksjonseierens felles behov.

§ 3. Rettslig rådighet over bruksenheter og fellesareal.

Med de unntak som er fastsatt i eierseksjonsloven og disse vedtekter har den enkelte seksjonseier full rettslig rådighet over sin seksjon, herunder rett til salg, bortleie og pantsettelse. Kortidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt. Med kortidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Parkeringsplasser og boder i p-kjeller er tinglyst som tilleggsdeler til den enkelte seksjon. Sameiet/seksjonseierne disponerer til sammen 48 parkeringsplasser. Av disse ligger

- 33 plasser innendørs, hvorav 3 er satt av til HC-parkering (tilleggsdeler)
- 15 plasser utendørs, hvorav 2 er satt av til HC-parkering (fellesareal)

Personer med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret pålegger en seksjonseier som har fått tildelt slik plass (HC-plass) et midlertidig bytte. Styret administrer ordningen og fastsetter rutiner for tildeling. Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer kun så lenge et dokumentert behov er til stede. Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten at samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endringer.

Parkeringsplasser kan ikke overdras til andre enn seksjonseiere i Jæktbyn 5 Sameie. Eier kan ikke uten styrets samtykke overdra parkeringsplassen særskilt, og parkeringsplassen vil følge eiers seksjon ved salg. Overdragelse av p-plasser krever reseksjonering, hvilket må besørges av de berørte seksjonseiere. Dersom eier selger bare parkeringsplassen, skal eier av seksjon som ikke har parkeringsplass ha prioritet på kjøp.

En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn. Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte sameier.

§4. Bruken av bruksenheter og fellesareal.

Den enkelte seksjonseier har enerett til å bruke sin bruksenhet og rett til å benytte fellesarealene til det de er beregnet for eller vanlig brukt til, og for øvrig til bruk som er i samsvar med tiden og forholdene. Styret bestemmer hvordan fellesarealene skal brukes. Styrets avgjørelse kan bringes inn for årsmøtet etter reglene for ordinært og ekstraordinært årsmøte i § 8. Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at bruken på urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for andre seksjonseiere.

Fellesarealene må ikke brukes slik at andre brukere hindres i å bruke dem. Alle installasjoner på fellesarealene, herunder tiltak som er nødvendige på grunn av seksjonseiers eller husstandsmedlemmenes funksjonshemning, må på forhånd godkjennes av styret.

§5. Vedlikehold og omkostninger

Det påligger den enkelte seksjonseier å besørge og bekoste innvendig vedlikehold av bruksenheten og evt. andre arealer som seksjonseieren har enerett til å bruke, herunder innvendige flater på balkonger. Seksjonseieren har også vedlikeholdsansvar for vann og avløpsledninger fra forgreiningspunktet på stamledningsnettets inntil bruksenheten og for sikringsskap og elektriske ledninger og opplegg i bruksenheten. Seksjonseieren har plikt til å gjennomføre forsvarlig vedlikehold, slik at det ikke oppstår skade på fellesarealene eller andre bruksenheter, eller ulemper for andre seksjonseiere. Sameiet har ansvaret for å utbedre feil og mangler på all infrastruktur (rør, ledninger, kabler, kanaler, fiber, og brannvarslingsanlegg) som er bygget inn i vegger, tak og golv og hvor seksjonseier ikke har tilgang eller oversikt. Dog slik at Sameier er erstatningsansvarlig hvis feilen skyldes manglende vedlikehold.

Alt vedlikehold av tomten og andre fellesarealer og anlegg påhviler seksjonseierne i fellesskap. Styret er ansvarlig for at nødvendig vedlikehold blir gjennomført. For øvrig gjelder regler for vedlikehold i eierseksjonsloven §§ 32 — 35. Årsmøtet har vedtatt avsetning til fond til

fremtidig vedlikehold Avsetning til vedlikeholdsfondet innkreves sammen med de månedlige beløpene til dekning av felleskostnadene.»

§6. Fordeling av felleskostnader – ansvar utad.

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift og vedlikehold som ikke gjelder den enkelte bruksenhet, herunder nødvendige utbedringsutgifter, offentlige avgifter, forsikring, lys/oppvarming av fellesareal, utgifter til hagestell og eventuelle utgifter som gjelder sameiet. Sameiet tegner i fellesskap forsikring for bygninger og anlegg. Bygningene og anlegg skal være fullverdiforsikret.

Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditorer gjør krav gjeldende mot de enkelte sameiere for seksjonseiernes felles forpliktelser. Styret fastsetter størrelsen på de akonto beløp som den enkelte seksjonseier skal betale forskuddsvis pr. måned.

Felleskostnadene fordeles etter sameiebrøkene som beregnes ut fra den enkelte seksjonseier sin størrelse på leiligheten målt pr kvm. For seksjonseiernes felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte seksjonseier i forhold til sin sameiebrøk.

Nevneren i sameiebrøken er ~~3.455~~. **3.461** Telleren i sameiebrøkene er:

Leilighet nr	Seksjon nr	Teller		Leilighet nr	Seksjon nr	Teller
201	1	119		403	18	100
202	2	128		404	19	115
203	3	100		405	20	83
204	4	115		406	21	91
205	5	83		407	22	111
206	6	91		408	23	72
207	7	107		501	24	119
301	8	119		502	25	128
302	9	128		503	26	100
303	10	100		504	27	115
304	11	115		505	28	83
305	12	83		506	29	91
306	13	91		507	30	111
307	14		111	508	31	72
308	15		72	601	32	138
401	16	119		602	33	123
402	17	128				

Vedtektene som var vedlagt innkallingen til årsmøtet 2018 er feil med hensyn til areal for følgende leiligheter: 307, 308, 407, 408, 507, 508, 601, 602. Disse er nå korrigert slik at de er i overensstemmelse med tinglyst seksjonering av 21. mai 2012. TOBB sine systemer har alltid vært i hht seksjoneringen slik at alle er belastet korrekt felleskostnader.

§7 Panterett for seksjonseienes forpliktelse

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følge av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdenes grunnbeløp da tvangsdekningen beslutes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

§8 Årsmøter

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

8.1 Berammelse og innkalling

Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni måned. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og den siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Revidert årsregnskap skal sendes alle seksjonseierne med kjent adresse senest en uke før det ordinære årsmøtet. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelig i årsmøtet.

Ekstraordinært årsmøte holdes når styret finner det nødvendig eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst 1/10 av stemmene krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkalling til årsmøte skal skje med minst 8 og høyst 20 dagers varsel, ekstraordinært årsmøte kan, når det er nødvendig innkalles med kortere varsel, dog minst 3 dager. Styret har ansvar for innkalling til ordinære og ekstraordinære årsmøter.

Innkalling skal skje skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon. Når en seksjonseier ikke selv bruker seksjonen, skal innkallingen sendes til den adresse som seksjonseier har oppgitt. Innkallingen skal angi de saker som det skal treffes vedtak om i årsmøtet. Det skal ikke treffes vedtak i saker som ikke er angitt i innkallingen. Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøte skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det innen den fastsatte frist. Skal årsmøtet behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst 2/3 flertall, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

8.2 Deltakere

Styremedlemmer, forretningsfører og revisor har rett til å være til stede i årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder har plikt til å være til stede. Seksjonseieren, ektefelle/samboer eller et annet medlem av seksjonseierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg. En seksjonseier kan møte med fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Enhver seksjonseier har rett til å ta med seg en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren kan få rett til å uttale seg hvis årsmøtet gir tillatelse med vanlig flertall.

8.3 Ledelse og protokoll

Årsmøtet skal ledes av styrets leder, med mindre sameiet velger en annen møteleder som ikke behøver å være seksjonseier. Under møtelederens ansvar skal det føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av årsmøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst en seksjonseier som utpekes av årsmøtet.

8.4 Stemmeberegning og flertallskrav

I årsmøtet regnes stemmer etter antall seksjoner, og hver seksjon har en stemme. Når ikke loven eller vedtektene setter strengere krav, treffes alle vedtak med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning. For fastsettelse og endringer av vedtektsbestemmelser kreves minst 2/3 av de avgitte stemmer. Likeledes kreves det minst 2/3 flertall av de avgitte stemmer for vedtak om:

- a) Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold
- b) Omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter.
- c) Salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap.
- d) Andre rettslige disposisjoner og fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning.
- e) Samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål eller omvendt.
- f) Samtykke til reseksjonering som nevnt i § 20 andre ledd annet punktum.
- g) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne på mer enn 5 % av de årlige felleskostnadene.

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

- salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- oppløsning av sameiet
- tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter

- tiltak som går ut over seksjonseienes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere

Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:

- at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike
- innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige disposisjonsretten over seksjonen og som endrer fordeling av felleskostnadene i § 6
- tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket beslutes

8.5 Ugildhet (inhabilitet) i årsmøtet

Ingen kan selv eller ved fullmektig delta i avstemning om avtale med seg selv eller om sitt eget eller nærstående ansvar.

8.6 Saker som skal behandles i det ordinære årsmøtet:

1. Revidert årsregnskap
2. Orientering om budsjettet for inneværende år
3. Velge styreleder når denne er på valg
4. Velge styremedlemmer som er på valg
5. Valg av valgkomite
6. Behandle forslag fra styret
7. Behandle andre saker som nevnt i innkallingen

§ 9 Styret

9.1 Styrets oppgaver og myndighet

Sameiet skal ha et styre som skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltning av sameiets anliggender i samsvar med lov og vedtekter og vedtak i årsmøter. Ved utførelsen av sitt oppdrag kan styret treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter loven eller vedtektene skal vedtas av årsmøtet. Avgjørelse som skal tas av et vanlig flertall i årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av loven eller vedtektene eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

9.2 Valg av styre

Styret skal bestå av 3 til 5 medlemmer med leder, nesteleder og sekretær. Ved valgene anses den eller de kandidater som oppnår flest stemmer som valgt, selv om den enkelte ikke oppnår vanlig flertall av de avgitte stemmer. I forbindelse med valgordningen fastsetter årsmøtet tjenestetiden for den enkelte tillitsvalgte. Hvis det ikke fastsettes en bestemt tjenestetid er de tillitsvalgte valgt for 2 år. Styremedlemmene og varamedlemmene skal fortrinnsvis være

seksjonseiere, men kan unntaksvis rekrutteres utenfra sameiet, men alltid slik at seksjonseiere utgjør flertallet i styret.

9.3 Styremøter

Styrelederen har ansvaret for at styremøtet holdes så ofte det trengs. Styremøtene skal ledes av styrets leder. Hvis styreleder ikke er til stede og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder. Vedtak kan gjøres med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Protokollen skal underskrives av de styremedlemmene som var til stede.

9.4 Ugyldighet ved vedtak i styret

Et styremedlem må ikke delta i behandling eller avgjørelse i eller utenfor styremøtet av spørsmål som gjelder medlemmet selv eller som nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i. Det samme gjelder for forretningsfører.

9.5 Representasjon

Styret representerer seksjonseierne og forplikter dem ved underskrift av styrets leder og et styremedlem i fellesskap i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter, herunder vedtak som er truffet av årsmøtet eller styret. I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan forretningsføreren representere seksjonseierne på samme måte som styret.

§10 Mindretallsvern

Årsmøtet, styret eller andre som representerer sameiet kan ikke treffe beslutninger som er egnet til å gi visse seksjonseiere eller andre en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

§11 Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskap for foregående kalenderår skal legges frem i det ordinære årsmøtet. Sameiets revisor velges av årsmøtet og tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

§12 Mislighold

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen. Advarsel skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan bli solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn 6 måneder fra pålegget er mottatt. Er pålegget ikke etterkommet innen fristen kan seksjonen kreves solgt gjennom namsmyndighetene etter reglene om tvangssalg så lang de passer, jfr. eierseksjonsloven § 38.

Medfører seksjonseierne oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller at seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter reglene i tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13, jfr. eierseksjonsloven § 39. Denne regelen kommer også til anvendelse for beboere som ikke er seksjonseiere.

§ 13 Forholdet til lov om eierseksjoner

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65.

Innkalling til ordinært årsmøte i Jæktbyn 5 Sameie

Tid: Onsdag 17.04.2024 - kl.17:00

Sted: Garasjen

Det vil bli avholdt beboermøte umiddelbart etter årsmøte

Saksbehandling ifølge vedtektene etter følgende dagsorden:

1. Konstituering

- 1.1 Valg av møteleder**
- 1.2 Valg av sekretær**
- 1.3 Valg av en seksjonseier til å undertegne protokollen sammen med møteleder**
- 1.4 Registrering av antall stemmeberettigede og ev. fullmakter**
- 1.5 Godkjenning og ev. bemerkninger til innkallingen**

2. Årsoppgjør for 2023

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

Styrets innstilling: Det foreslås at det settes av 200.000,-kr til fremtidig vedlikehold.

- 2.3 Revisjonsberetning**

3. Styrets årsmelding for 2023

4. Godtgjørelse til styret og HMS- ansvarlig for perioden 2023-2024

Valgkomiteens innstilling:

Leder: Kr 25.000,-

Styremedlem : Kr 10.000,-

HMS-ansvarlig: Kr 10.000,-

Totalt Kr 55.000,-

5. Valg

5.1 Styremedlem for 2 år

På valg:

Torill Stokkedal

Valgkomiteens innstilling: Gjenvalg av Torill Stokkedal

5.2 Triveselskomite

Valgkomiteens innstilling:

Valgkomiteen innstiller på videreføring av siste års gjennomføring der styret kontakter personer etter behov for de enkelte arrangementer.

Kasserer: Grete Frøseth

Steinulf Kvarving fortsetter som revisor.

5.3 Valgkomite

På valg:

Sigrid Hansine Brandth

Venke Ringseth

Arne Ragnar Sæheim

Valgkomitéens innstilling:

Leder: Venke Ringseth for 1 år

Medlem: Sigrid Brandth for 2 år

Medlem : Asbjørn Mathisen 3 år

Årsmøtet kan bare treffe beslutning om saker som er angitt i innkallingen. Seksjonseier har rett til å delta i årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett, jfr. vedtektene. Seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseiers husstand, eller leier av boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg. En seksjonseier kan være representert ved fullmektig. En person kan ha ubegrenset antall fullmakter i årsmøtet. Dersom ektefelle eller samboer ikke er registrert som seksjonseier må det medbringes fullmakt. Seksjonseierne har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøtet gir tillatelse med vanlig flertall.

21.03.2024

Jæktbyn 5 Sameie
styret

J N ktbyn 5 Sameie - Resultatregnskap 2023

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Driftsinntekter					
Felleskostnader driftsdel		1 427 304	1 372 440	1 427 342	1 427 342
Andre driftsinntekter	1	19 855	14 817	0	0
Sum driftsinntekter		1 447 159	1 387 257	1 427 342	1 427 342
Driftskostnader					
Personalkostnader	2	-17 755	-17 755	-17 755	-16 345
Styrehonorar	3	-45 000	-45 000	-45 000	-45 000
Avskrivninger		-4 319	-4 319	-4 319	-4 319
Forretningsfjrrerhonorar		-60 827	-58 632	-59 800	-63 046
Honorar administrative tjenester		-20 808	0	-19 400	-21 511
Eksterne honorar	4	-10 510	-10 250	-10 350	-10 762
Drifts- og serviceavtaler	5	-156 956	-309 158	-95 550	-157 150
Vaktmestertjenester		-68 750	0	-74 160	-83 500
Renholdstjenester		-39 079	0	-31 500	-39 174
Ljpende vedlikehold	6	-85 306	-90 973	-50 000	-102 000
Periodisk vedlikehold	7	-400 000	-114 026	-100 000	-50 000
Elektroniske fellesavtaler		-177 804	-162 954	-185 000	-185 000
Forsikring		-107 152	-81 677	-105 000	-116 800
Kommunale tjenester og renovasjon		-111 789	-92 085	-104 000	-117 400
Eiendomsavgifter		0	-367	0	0
Energi, felles		-259 369	-243 240	-264 000	-281 350
Andre driftsutgifter	8	-13 862	-22 061	-18 100	-28 495
Sum driftskostnader		-1 579 286	-1 252 497	-1 183 934	-1 321 852
DRIFTSRESULTAT		-132 127	134 760	243 408	105 490
Finansinntekter og kostnader					
Finansinntekter		86 544	24 196	9 900	30 000
Netto finansposter		86 544	24 196	9 900	30 000
Resultat frjr skattekostnad		-45 583	158 956	253 308	135 490
OrdinN rt resultat etter skatt		-45 583	158 956	253 308	135 490
i RSRESULTAT	9, 13	-45 583	158 956	253 308	135 490
Disponering av totalresultat:		-45 583	158 956	253 308	135 490
Overfjrt til annen egenkapital		0	158 956	0	0
Overfjrt fra annen egenkapital		-45 583	0	0	0

J Nktbyn 5 Sameie - Balanse 2023

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Andre anleggsmidler	10	12 596	16 915
Finansielle anleggsmidler			
d remerkede bankinnskudd	9, 12	2 020 532	1 612 145
Sum anleggsmidler		2 033 128	1 629 060
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Periodiserte kostnader	11	113 264	107 152
Mellomregning Klare Finans	11	15 293	10 894
Opptjente renter	11	86 544	19 814
Bankinnskudd og kontanter			
Bankinnskudd	12	683 032	873 296
Sum omløpsmidler		898 133	1 011 156
SUM EIENDELER		2 931 262	2 640 216

J Nktbyn 5 Sameie - Balanse 2023

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	13	721 055	1 774 638
Sum egenkapital		721 055	1 774 638
GJELD			
Avsetninger og forpliktelser			
Andre avsetninger for forpliktelser	9, 14	1 976 000	568 000
Sum avsetninger og forpliktelser		1 976 000	568 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		170 624	171 093
Forskudd kunder		15 293	10 894
P ³ lnppte kostnader		48 289	115 591
Sum kortsiktig gjeld		234 206	297 578
Sum gjeld		2 210 206	865 578
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 931 262	2 640 216

Sted: _____, dato: _____

Anne Berit Wander³s
Leder

Steinulf Kvarving
Styremedlem

Torill Stokkedal
Styremedlem

Note 0 - REGNSKAPSPRINSIPP

Regnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven samt god regnskapsskikk for små foretak.

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

Inntektsføring er foretatt ut fra opptjeningsprinsippet.

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

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

Klare Finans forskutterer hver måned budsjetterte felleskostnader til sameiet. Iht. lov om eierseksjoner § 31 har de andre seksjonseierne panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et belopp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttet gjennomføres. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning. På bakgrunn av dette anses at det ikke foreligger risiko for vesentlige tap på utestående felleskostnader.

Note 1 - ANDRE DRIFTSINNTEKTER

	2023	2022
Kompensasjon/erstatning	10 994	0
Viderefakturerings	0	14 817
Viderefakturerings energi, strøm	8 861	0
Sum andre inntekter	19 855	14 817

Note 2 - PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Arbeidsgiveravgift	7 755	7 755
Andre lnnnskostnader	10 000	10 000
Sum personalkostnader	17 755	17 755

Samlet antall ³ rsverk: 0,00

Obligatorisk tjenestepensjon

Boligselskapet oppfyller ikke kravene for OTP, og har av den grunn ikke inng³ tt noen pensjonsordning.

Note 3 - STYREHONORAR

	2023	2022
Styrehonorar	45 000	45 000

Note 4 - EKSTERNE HONORARER

	2023	2022
Revisjonshonorar (inkl. mva)	10 510	9 750
Fakturerte tjenester	0	500
Sum eksterne honorarer	10 510	10 250

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjonen.

Note 5 - DRIFTS- OG SERVICEAVTALER

	2023	2022
Avtale om HMS-tjenester	0	4 720
Andre administrasjonsavtaler	0	497
Avtale om vaktmestertjenester	0	66 000
Avtale om renholdstjenester	0	38 545
Avtale om drifts- og serviceavtaler heis	24 973	17 615
Avtale om drift og kontroll port/garasje	7 665	7 378
Avtale om varme, ventilasjon og sanit ³ rtjenester	85 642	113 188
Avtale om adgangskontroll og dnrer	0	6 655
Avtale om kontroll og drift av branntekniske anlegg	38 676	35 991
Sum drifts- og serviceavtaler	156 956	309 158

J fr ny kontoplan fra 01.01.23 er vaktmestertjenester (vinter- og sommervedlikehold), renhold og tilleggssavtaler med TOBB fr³ rt p³ egne kontoer.

Note 6 - LdPENDE VEDLIKEHOLD

	2023	2022
Reparasjon og vedlikehold bygningsmessig	20 341	0
Reparasjon og vedlikehold el-anlegg	8 289	0
Reparasjon og vedlikehold VVS-anlegg	54 847	0
Reparasjon og vedlikehold uteomr ³ de	1 232	0
Reparasjon og vedlikehold annet	598	0
Sum vedlikehold	85 306	90 973

P³ grunn av endring i underspesifikasjon i kontoplanen, vil ikke 2022-tall vN³ re spesifisert.

Note 7 - PERIODISK VEDLIKEHOLD

	2023	2022
Periodisk vedlikehold	0	114 026
Avsetning fremtidig vedlikehold	400 000	0
Sum periodisk vedlikehold	400 000	114 026

Note 8 - ANDRE DRIFTSUTGIFTER

	2023	2022
Verktøy, driftsmateriell, inventar	1 028	4 154
Kontorrekvisita, trykksaker	1 019	1 325
Kontingent	2 900	0
Gaver	588	1 350
Generalforsamling ^β rsmpte	6 304	0
Bankgebyrer	674	728
Andre gebyrer	1 348	2 873
Tilskudd bomiljø	0	7 496
Dagligvarer	0	111
Andre kostnader	0	-3
Sum andre driftsutgifter	13 862	22 061

Note 9 - DISPONIBLE MIDLER

	2023	2022
Disponible midler 01.01	713 578	554 685
Endring i disponible midler:		
i rets resultat	-45 583	158 956
Tilført avsetninger	400 000	0
Tilbakeført avskrivning	4 319	4 319
Overført nremerkede midler	-408 387	-3 607
i rets endring i disponible midler	-49 651	159 668
Disponible midler i periodens slutt	663 927	713 578
nremerkede midler avsatt til vedlikehold 01.01.	1 612 145	1 607 763
Endring nremerkede midler:		
i rets midler satt av til vedlikehold	408 387	3 607
Totale nremerkede midler i periodens slutt	2 020 532	1 612 145
Vedlikeholdsavsetning 01.01.	-568 000	-568 000
Endring langsiktige avsetninger:		
i rets vedlikeholdsavsetning	-400 000	0
Totale langsiktige avsetninger i periodens slutt	-1 976 000	-568 000
Disponible og nremerk. midler justert for langsiktige avsetninger	708 459	1 757 723

Note 10 - ANLEGGSMIDLER

	Andre anl.m.
Anskaffelseskost pr.01.01 :	21 594
i rets tilgang :	0
i rets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	21 594
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	8 997
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	12 596

Note 10 - ANLEGGSMIDLER

i rets avskrivninger: 4 319

Antatt levetid i år: 5

Hjertestarter

Note 11 - UTEST; ENDE FORDRINGER

Utest³ ende fordringer er gjennomg³tt og vurdert. Boligselskapet behøver ikke ³ regne med fremtidige tap p³ disse og det er derfor ikke foretatt tapsavsetning.

Note 12 - BANKINNSKUDD OG ð REMERKEDE AVSETNINGER

	2023	2022
ð remerkede bankinnskudd		
ð remerkede bankinnskudd vedlikehold	2 020 532	1 612 145
Sum ð remerkede bankinnskudd	2 020 532	1 612 145
Bundne midler og bankinnskudd		
Bundne midler for skattetrekk	28	28
Bankinnskudd	683 004	873 268
Sum bankinnskudd	683 032	873 296

Note 13 - EGENKAPITAL

	2023	2022
SUM EGENKAPITAL 01.01	1 774 638	1 615 682
Annen egenkapital 01.01	1 774 638	1 615 682
; rets resultat	-45 583	158 956
Annen egenkapital 31.12	721 055	1 774 638
SUM EGENKAPITAL 31.12	721 055	1 774 638

Differansen mellom inng³ende og utg³ende egenkapital er, i tillegg til ³rsresultatet, en korrigering av tidligere ³rs feil. Avsetning til vedlikehold var ikke frjrt som kostnad. Dette er n³ korrigert i 2023.

Note 14 - FREMTIDIGE AVSETNINGER

	2023	2022
Vedlikeholdsavsetning	1 976 000	568 000
Sum avsetninger	1 976 000	568 000

Resultat og balanse med noter for Jæktbyn 5 Sameie.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Jæktbyn 5 Sameie

Styreleder	Anne Berit Wanderås (sign.)	18.03.2024
Styremedlem	Torill Stokkedal (sign.)	18.03.2024
Styremedlem	Steinulf Kvarving (sign.)	12.03.2024

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Jæktbyen 5 sameie

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Jæktbyen 5 sameie.

Årsregnskapet består av: • Balanse per 31. desember 2023 • Resultatregnskap 2023 • Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	Etter vår mening: • Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og • Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regler og god regnskapsskikk i Norge.
---	--

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet 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.

Annen informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av årsmelding.

Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjonen.

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med 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 sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS

John Christian Løvaas
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

PENNEO

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

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

John Christian Løvaas

Partner

På vegne av: BDO AS

Serienummer: UN:NO-9578-5999-4-1731660

IP: 188.95.xxx.xxx

2024-03-19 07:02:42 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: NBG75-EWFTM-UCCF3-0EQUK-10008-SSDK6

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>

Styrets arbeid i siste periode.

Styret ble valgt på Årsmøtet den 30.03.2023, og vi har hittil i vår funksjonsperiode arbeidet med følgende saker. De fleste tiltakene har skjedd i samarbeid med beboerne i Molovegen 15.

Dugnader - Vi har hatt dugnader, både inne og ute. Det har vært vasking av fellesarealer i inngangspartiet og etasje-vis i de ulike svalgangene. Spyling av garasjene. Vi har leid inn firmaet «Niliv» til å vaske vinduene i inngangspartiet. Utvendig har det vært vårpuss av uteområdet, planting av blomster og klipping av busker.

Bomiljøtiltak – I juni, juli og august hadde vi sosiale samlinger på fellesterrassen vår. Det ble spandert kaffe og noe å bite i. Takk til alle som deltok i planleggingen og gjennomføringen av disse samlingene. De ble arrangert på kort varsel slik at værmeldinga ble styrende for **når** vi gjennomførte dem, og dermed var vi «heldige» med været. Det var godt oppmøte på disse samlingene – 25 til 32 personer deltok på hver samling.

29. november gjennomførte vi julebord i garasjen. Maten ble bestilt fra Baker'n, og det var 34 personer som var påmeldt. Mange hjalp til med oppvarming og pynting av «festlokalet» vårt, dekking og pynting av bord, rengjøring av lokalet, pynting av juletre, planlegging og gjennomføring av konkurranse, uventet nissebesøk, og avslutningsvis ble det dansemusikk.

Den 13. desember ble Luciadagen markert. Alle beboerne fikk besøk av to strålende Lucia-damer som sang og spanderte «Lussekatter». Håper på gjentakelse i 2024!

Vi har deltatt i møte sammen med representanter for de øvrige blokkene på Jæktby'n vedr. fordeling av utearealer, kostnader, vedlikehold osv.

Vedlikehold – Oppmerking av parkeringsplassene våre, både i garasjene og på uteplassene. Skifte av motor i avfukteren i garasjen. Skiftet ut varmeovn i garasjen. Ryddet opp i ringeapparatene og postkassene. Måleravlesning av vannmåler og el-ladere, og anskaffelse av div. nøkler til beboere.

Informasjon - Årlig HMS-informasjon utarbeidet av Arnold Sundli. Han har også deltatt på to styremøter for å orientere oss om HMS-arbeidet. Styret har utgitt to utgaver med «Smått og stort fra styret i Molovegen 15». Vi har hatt diverse korrespondanse med ulike instanser.

Takk for god hjelp og positiv støtte i arbeidet for at vi alle skal ha en god heim!

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Jæktbyn 5 Sameie torsdag 20.03.2025 kl. 17:00 - Garasjen i JB5 (Molovegen 15).

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Kun ett forslag, - Anne-Berit Wanderås

Vedtak:

Valgt ble: Anne-Berit Wanderås

1.2 Valg av sekretær

Kun ett forslag: Torill Stokkedal

Vedtak:

Valgt ble: Torill Stokkedal

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

Vedtak:

Valgt ble:

Tove Adele Ness

1.4 Registrering av antall stemmeberettigede og ev. fullmakter

Vedtak:

Antall seksjonseiere med stemmerett:19

Antall fullmakter:0

Totalt stemmeberettigede:19

1.5 Godkjenning og ev. bemerkninger til innkallingen

Vedtak:

Bemerkninger til innkallingen:

Årsmøtet ble erklært lovlig satt.

2. Årsoppgjør for 2024

2.1 Godkjennelse av regnskap

Vedtak:

Regnskapet ble godkjent.

2.2 Disponering av resultat

Vedtak:

Årets resultat disponeres som angitt i resultatregnskapet.

2.3 Revisjonsberetning

Vedtak:

Revisjonsberetningen ble tatt til orientering.

3. Styrets årsmelding for 2024

Vedtak:

Årsmeldingen ble tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret for perioden 2024 - 2025

Valgkomiteens innstilling:

Godtgjørelse til styret og HMS-ansvarlig for perioden 2024-2025

Leder: kr 30 000,-

Styremedlem: kr 10 000,-

HMS-ansvarlig: kr 10 000,-

Totalt kr 60 000,-

Vedtak:

Styrehonorar for perioden ble fastsatt til totalt kr:

Styreleder Kr.30.000,-

Styremedlemmer Kr. 10.000,- pr medlem.

HMS-ansvarlig Kr. 10.000,-

Totalt kr. 60.000,-

5. Saker fra styret/eierne

5.1 Avsetning til framtidig vedlikehold

Styret foreslår at det settes av til framtidig vedlikehold i 2025. Beløpet kreves inn via felleskostnadene etter sameiebrøk, og overføres øremerka bankkonto.

Ihht. tidligere år foreslås det å sette av kr.200 000,- i 2025. Beløpet er tatt høyde for i budsjettet.

Vedtak:

Det settes av kr.200 000,- til framtidig vedlikehold i 2025. Midlene kreves inn via felleskostnadene etter sameiebrøk, og overføres til øremerka bankkonto.

6. Valg

6.1 Styreleder for 2 år, ved særskilt valg

På valg:

Anne-Berit Wanderås

Vedtak:

Valgt som styreleder for 2 år ble: Steinulf Kvarving.

6.2 Styremedlem for 2 år

På valg:

Steinulf Kvarving

Vedtak:

Valgt som styremedlem for 2 år ble: Tor Morten Lorvik.

6.3 Trivselskomite for 1 år

På valg:

Grethe Frøseth
Steinulf Kvarving

Vedtak:

Valgt som valgkomite for 1 år ble:

Grethe Frøseth.

Steinulf Kvarving.

6.4 Valgkomite

På valg:

Venke Ringseth

Vedtak:

Valgkomiteens innstilling:

Anne-Berit Wanderås for 3 år

(sittende i valgkomite er Sigrid Hansine Brandth til 2026 og Asbjørn Mathisen til 2027)

Protokoll for Jæktbyn 5 Sameie

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Anne Berit Wanderås (sign.)	25.03.2025
Sekretær	Torill Stokkedal (sign.)	25.03.2025
Protokollvitne	Tove Ness (sign.)	25.03.2025

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Jæktbyn 5 Sameie onsdag 17.04.2024 kl. 17:00 - Garasjen .

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Valgt ble: Anne Berit Wandås

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:

Valgt ble: Toru Stokkedal

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

Vedtak:

Valgt ble: Alf Følstad

1.4 Registrering av antall stemmeberettigede og ev. fullmakter

Vedtak:

Antall seksjonseiere med stemmerett:

Antall fullmakter: 0

Totalt stemmeberettigede:

25

1.5 Godkjenning og ev. bemerkninger til innkallingen

Vedtak:

Bemerkninger til innkallingen:

Årsmøtet ble erklært lovlig satt.

Ja

2. Årsoppgjør for 2023

2.1 Godkjennelse av regnskap

Vedtak:

Regnskapet ble godkjent.

Ja
Godkjent

2.2 Disponering av resultat

Vedtak:

Årets resultat disponeres som angitt i resultatregnskapet.

Styrets innstilling avs. 200 000,-
Vedtatt; 200.000,-

2.3 Revisjonsberetning

Vedtak:

Revisjonsberetningen ble tatt til orientering.

OK

3. Styrets årsmelding for 2023

Vedtak:

Årsmeldingen ble tatt til orientering.

OK

4. Godtgjørelse til styret og HMS- ansvarlig for perioden 2023-2024

Valgkomiteens innstilling:

Leder: Kr 25.000,-

Styremedlem : Kr 10.000,-

HMS-ansvarlig: Kr 10.000,-

Totalt Kr 55.000,-

Vedtak:

Styrehonorar for perioden ble fastsatt til totalt kr: 55.000

✓

5. Valg

5.1 Styremedlem for 2 år

På valg:

Torill Stokkedal

Valgkomiteens innstilling: Gjenvalg av Torill Stokkedal

Vedtak:

Valgt som styremedlem for 2 år ble:

Torill Stokkedal

5.2 Triveselskomite

Valgkomiteens innstilling:

Valgkomiteen innstiller på videreføring av siste års gjennomføring der styret kontakter personer etter behov for de enkelte arrangementer.

Kasserer: Grete Frøseth

Vedtatt

Steinulf Kvarving fortsetter som revisor.

Vedtatt

Vedtak:

~~Valgt som varamedlem for 1 år ble:~~

5.3 Valgkomite

På valg:

Sigrd Hansine Brandth

Venke Ringseth

Arne Ragnar Sæheim

Valgkomitéens innstilling:

Leder: Venke Ringseth for 1 år

Medlem: Sigrd Brandth for 2 år

Medlem : Asbjørn Mathisen 3 år

Vedtak:

Valgt som valgkomite for 1 år ble:

Leder: Venke Ringseth for 1 år

Medlem: Sigrd Brandth for 2 år

Medlem : Asbjørn Mathisen 3 år


Møteleder


Protokollvitne

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.

Eiendomsdata (Seksjon)

Bruksnavn		Beregnet areal	0
Etablert dato	21.05.2012	Arealmerknader	
Oppdatert dato	20.12.2023	Antall teiger	0
Seksjonsformål	Boligseksjon	Tilleggsareal (Bygg)	True
Sameiebrøk	91/3461	Bruk av grunn	()

- ☒ Tinglyst ☐ Del i samla fast eiendom ☐ Grunnforurensning ☐ Avtale/Vedtak om gr.erverv
☒ Bestående ☐ Under sammenslåing ☐ Kulturminne
☐ Klage er anmerket ☐ Ikke fullført oppmålingsforr. Frist fullføring:
☐ Har fester ☐ Jordskifte er krevd ☐ Mangel ved matrikkelføringskrav Frist retting:

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	192/706, 192/706/0/1, 192/706/0/2, 192/706/0/3, 192/706/0/4, 192/706/0/5, 192/706/0/6, 192/706/0/7, 192/706/0/8, 192/706/0/9, 192/706/0/10, 192/706/0/11, 192/706/0/12, 192/706/0/13, 192/706/0/14, 192/706/0/15, 192/706/0/16, 192/706/0/17, 192/706/0/18, 192/706/0/19, 192/706/0/20, 192/706/0/21, 192/706/0/22, 192/706/0/23, 192/706/0/24, 192/706/0/25, 192/706/0/26, 192/706/0/27, 192/706/0/28, 192/706/0/29, 192/706/0/30, 192/706/0/31, 192/706/0/32, 192/706/0/33
Omnummerering Omnummerering	01.01.2018 01.01.2018		Tinglyst 02.01.2018	192/706, 192/706/0/1, 192/706/0/2, 192/706/0/3, 192/706/0/4, 192/706/0/5, 192/706/0/6, 192/706/0/7, 192/706/0/8, 192/706/0/9, 192/706/0/10, 192/706/0/11, 192/706/0/12, 192/706/0/13, 192/706/0/14, 192/706/0/15, 192/706/0/16, 192/706/0/17, 192/706/0/18, 192/706/0/19, 192/706/0/20, 192/706/0/21, 192/706/0/22, 192/706/0/23, 192/706/0/24, 192/706/0/25, 192/706/0/26, 192/706/0/27, 192/706/0/28, 192/706/0/29, 192/706/0/30, 192/706/0/31, 192/706/0/32, 192/706/0/33
Seksjonering Seksjonering	09.05.2012 09.05.2012	20121659	Tinglyst 24.05.2012	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
INGULFSVANN BJØRG F260433*****	Hjemmelshaver (H) 1/1		Død (D)

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Molovegen 15	H0406	192/706/0/21	91	3	1	1	Kjøkken

Andel i sameier

Matrikelnr for sameie	Eiendomstype	Andel
5006-192/782	Grunneiendom	1/276

Adresse

Vegadresse: Molovegen 15

Adressetilleggsnavn:

Poststed	7714 STEINKJER	Kirkesogn	09150401 Steinkjer
Grunnkrets	201 Sørsileiret	Tettsted	7003 Steinkjer
Valgkrets	1 Steinkjer		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	300206131		Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer (143)	Igangsettingstillatelse (IG)	18.05.2011

1: Bygning 300206131: Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer (143), Igangsettingstillatelse 18.05.2011

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	4673
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	4673
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	1222
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	33

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	02.03.2011	02.03.2011
Igangsettingstillatelse	18.05.2011	18.05.2011

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Molovegen 15	H0406	192/706/0/21	91	3	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H06	2	262	0	262	0	0	0
H05	8	815	0	815	0	0	0
H04	8	815	0	815	0	0	0
H03	8	815	0	815	0	0	0
H02	7	744	0	744	0	0	0
H01	0	1222	0	1222	0	0	0

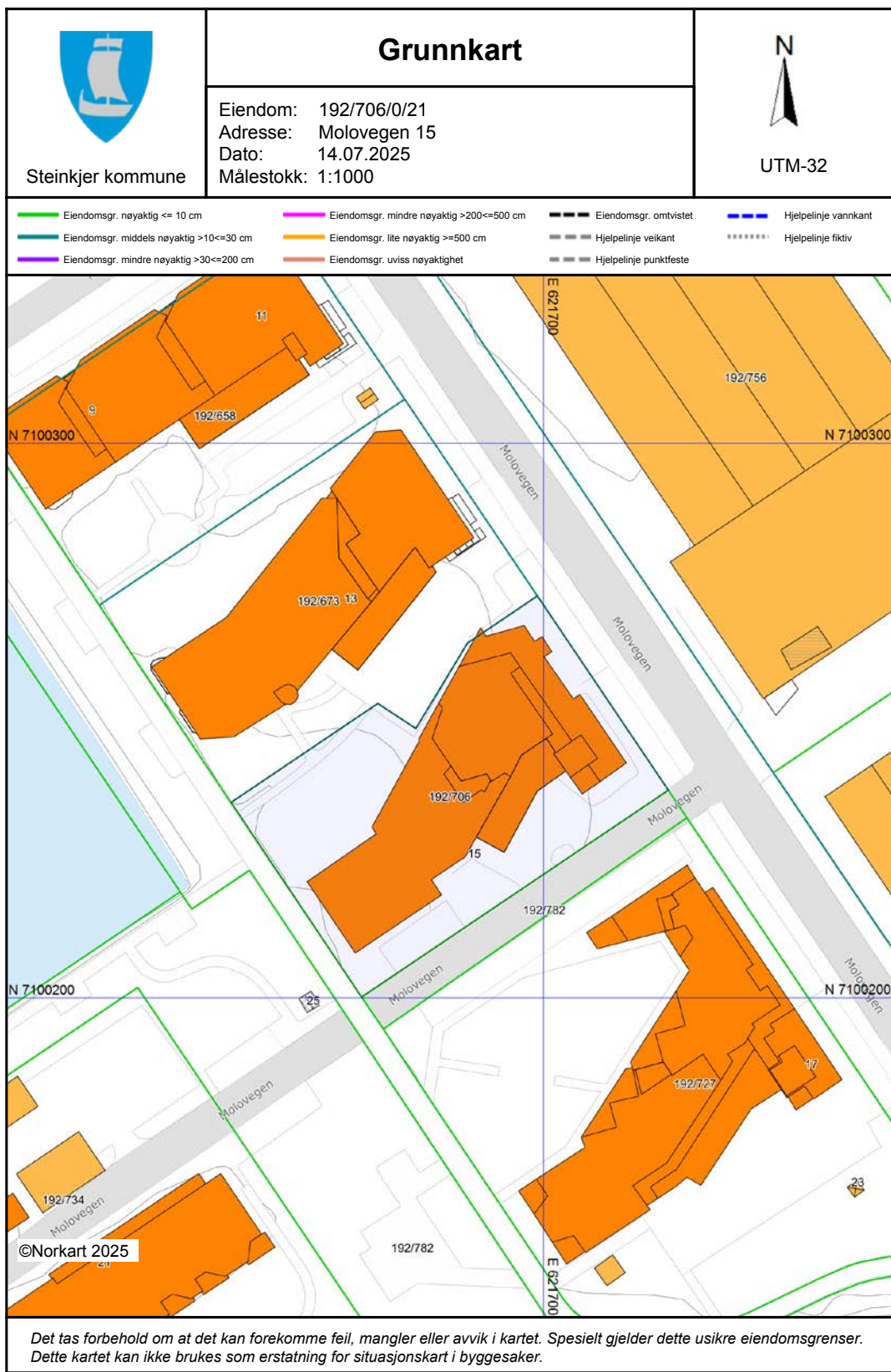
Seksjonert eiendom: Grunneiendom 192/706

Bruksnavn	Jæktbyn område B 2B	Beregnet areal	2743.1
Etablert dato	21.06.2011	Historisk oppgitt areal	0
Oppdatert dato	20.12.2023	Historisk arealkilde	Ikke oppgitt (0)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			

Arealmerknader			
☒ Tinglyst	☐ Del i samla fast eiendom	☐ Grunnforurensning	☐ Avtale/Vedtak om gr.erverv
☒ Bestående	☐ Under sammenslåing	☐ Kulturminne	
☒ Seksjonert	☐ Klage er anmerket	☐ Ikke fullført oppmålingsforr.	Frist fullføring:
☐ Har fester	☐ Jordskifte er krevd	☐ Mangel ved matrikkelføringskrav	Frist retting:

Teiger

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	7100236.17	621684.46		Ja	2743.1	



Jæktbyn A/S
Sør - Beitstad

7724 STEINKJER

Vår ref.:
2011/83-15448/2012/ODVE

Arkiv:
192/632/L42

Deres ref.:

Dato:
31.05.2012

Jæktbyn AS - Molovegen 15, 192/ 632 - Ferdigattest for boligblokk

Kommunen har mottatt anmodning om ferdigattest fra ansvarlig søker for ovennevnte tiltak. Ansvarlig søker bekrefter at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat i samsvar med gitte tillatelse datert 18.05.2011, og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

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

Med hilsen

Geir Gilde
enhetsleder

Odd Vengstad
avd. ingeniør

Kopi til:

Lyngstad Arkitekter AS
Skatt Midt - Norge Steinkjer

Jakob Weidemanns gate 8
Postboks 2060

7713 STEINKJER
6402 MOLDE

EiendomsMegler 1 Midt-Norge AS
Postboks 2503

7729 STEINKJER

Vår ref.:
2012/1659-11750/2012/ODVE

Arkiv:
192/706/L36

Deres ref.:

Dato:
24.04.2012

Tillatelse til oppdeling i eierseksjoner

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 192/706	Adresse: Molovegen 15	
Hjemmelshaver: Jæktbyn AS		
Begjæringen fremmet av: EiendomsMegler 1 Midt – Norge AS		
Tiltakets art: Seksjonering	Bruksareal i m ²	Byggets art: Boligbygg

Det vises til begjæring om seksjonering mottatt her 19.03.2012. Bygningsmyndigheten har fattet følgende

Vedtak:

Med hjemmel i eierseksjonslovens § 8 gis tillatelse til oppdeling i eierseksjoner av boligbygg på eiendommen Molovegen 15, gnr. 192, bnr. 706. Tillatelse gis på følgende vilkår:

- Seksjonering skjer i henhold til seksjoneringsbegjæring datert 15.03.2012.

Vedtaket er hjemlet i eierseksjonslovens § 9.

Saksopplysninger:

Seksjoneringen omfatter

Seksjon nr. 1 – Boligseksjon – Bruksareal = 119 m²
Seksjon nr. 2 – Boligseksjon – Bruksareal = 128 m²
Seksjon nr. 3 – Boligseksjon – Bruksareal = 100 m²
Seksjon nr. 4 – Boligseksjon – Bruksareal = 115 m²
Seksjon nr. 5 – Boligseksjon – Bruksareal = 83 m²
Seksjon nr. 6 – Boligseksjon – Bruksareal = 91 m²
Seksjon nr. 7 – Boligseksjon – Bruksareal = 107 m²
Seksjon nr. 8 – Boligseksjon – Bruksareal = 119 m²

Seksjon nr. 9 – Boligseksjon – Bruksareal = 128 m²
Seksjon nr. 10 – Boligseksjon – Bruksareal = 100 m²
Seksjon nr. 11 – Boligseksjon – Bruksareal = 115 m²
Seksjon nr. 12 – Boligseksjon – Bruksareal = 83 m²
Seksjon nr. 13 – Boligseksjon – Bruksareal = 91 m²
Seksjon nr. 14 – Boligseksjon – Bruksareal = 111 m²
Seksjon nr. 15 – Boligseksjon – Bruksareal = 72 m²
Seksjon nr. 16 – Boligseksjon – Bruksareal = 119 m²
Seksjon nr. 17 – Boligseksjon – Bruksareal = 128 m²
Seksjon nr. 18 – Boligseksjon – Bruksareal = 100 m²
Seksjon nr. 19 – Boligseksjon – Bruksareal = 115 m²
Seksjon nr. 20 – Boligseksjon – Bruksareal = 83 m²
Seksjon nr. 21 – Boligseksjon – Bruksareal = 91 m²
Seksjon nr. 22 – Boligseksjon – Bruksareal = 111 m²
Seksjon nr. 23 – Boligseksjon – Bruksareal = 72 m²
Seksjon nr. 24 – Boligseksjon – Bruksareal = 119 m²
Seksjon nr. 25 – Boligseksjon – Bruksareal = 128 m²
Seksjon nr. 26 – Boligseksjon – Bruksareal = 100 m²
Seksjon nr. 27 – Boligseksjon – Bruksareal = 115 m²
Seksjon nr. 28 – Boligseksjon – Bruksareal = 83 m²
Seksjon nr. 29 – Boligseksjon – Bruksareal = 91 m²
Seksjon nr. 30 – Boligseksjon – Bruksareal = 111 m²
Seksjon nr. 31 – Boligseksjon – Bruksareal = 72 m²
Seksjon nr. 32 – Boligseksjon – Bruksareal = 138 m²
Seksjon nr. 33 – Boligseksjon – Bruksareal = 123 m²

Seksjoneringsbegjæringen foreligger i 3 eksemplarer, og inneholder tegninger. Begjæringen til kommunen inneholder opplysninger om eiendommens betegnelse (gnr. 192, bnr. 706), seksjonenes formål (boligseksjon B) og samlebrøk. Begjæringen er bekreftet med egenerklæring. Med begjæringen følger situasjonskart over eiendommen og plantegning over bygningen. På plantegningene er grensene for bruksenhetene angitt. Samevedtekter for Jæktbyn 5 Sameie er vedlagt søknaden.

Planstatus

Gjeldende plan for området er reguleringsplan for Jæktbyn, planformål bolig.

Saksvurdering:

Omsøkte seksjonering er i samsvar med gjeldende plan for området. Seksjoneringen foreligger korrekt og fullstendig.

Øvrige opplysninger:

Kopi av dette vedtaket sendes sammen med seksjoneringsbegjæringen til Statens Kartverk Tinglysingen.

For tinglysing av seksjoneringsbegjæringen skal det betales et tinglysningsgebyr. Gebyret blir forskuttet av kommunen, og blir innkrevd når seksjoneringsbegjæringen er tinglyst. For

behandlingen av søknaden skal det betales gebyr for saksbehandling jfr. gjeldende betalingsregulativ. Beløpet bes innbetalt til Steinkjer kommune. Faktura ettersendes.

Vedtaket kan påklages, jfr. Forvaltningslovens § 28. Klagefristen er 3 uker fra den dag dette brevet kom fram. Klageinstans er fylkesmannen. Evt. klage skal sendes via kommunen.

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

Med hilsen

Geir Gilde
enhetsleder

Odd Vengstad
avd. ingeniør



Steinkjer kommune

Adresse: Seviceboks 2530, 7729 Steinkjer

Telefon: 74 16 90 00

Utskriftsdato: 14.07.2025

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Steinkjer kommune

Kommunenr.	5006	Gårdsnr.	192	Bruksnr.	706	Festenr.		Seksjonsnr.	21
Adresse	Molovegen 15, 7714 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.

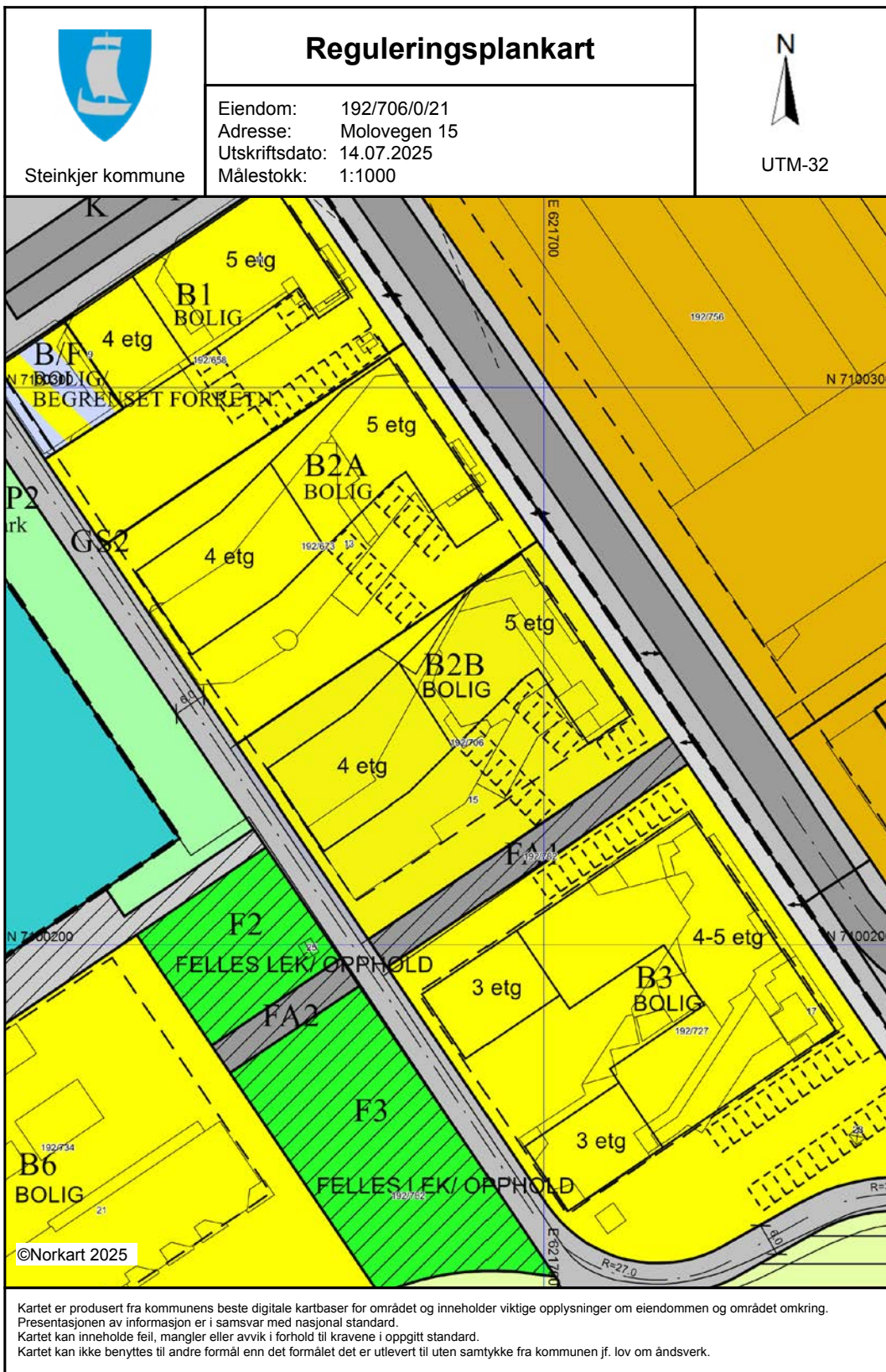
Id	50042018002		
Navn	Kommunedelplan Sentrum		
Plantype	Kommunedelplan		
Status	Endelig vedtatt arealplan		
Ikrafttredelse	25.10.2018		
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/5006/dokumenter/1473/2018001_bestemmelser.pdf		
Delarealer	Delareal	2 743 m ²	
	KPHensynsonenavn	1702327	
	KPDetaljering	Reguleringsplan skal fortsatt gjelde	

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	50041702327
Navn	Jæktbyen

Plantype	Eldre reguleringsplan		
Status	Endelig vedtatt arealplan		
Ikrafttredelse	31.08.2006		
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/5006/dokumenter/652/1702327_best.pdf		
Delarealer	Delareal	60 m ²	
	Formål	Gang-/sykkelvei	
	Feltnavn	GS2	
	Delareal	2 682 m ²	
	Formål	Boliger	
	Feltnavn	B2B	



Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

	Regulerings- og bebyggelsesplan - arealbruks
	Område for boliger med tilhørende anlegg
	Kjøreveg
	Annen veggrunn
	Gang-/sykkelveg
	Torg
	Parkeringsplass
	Friområder
	Park
	Småbåthavn
	Friluftsområde (på land)
	Friluftsområde i sjø og vassdrag
	Felles avkjørsel
	Felles gangareal
	Felles lekeareal for barn
	Bolig/Forretning
	Grense for restriksjonsområde
	Frisiktsone ved veg

Reguleringsplan PBL 2008

	Boligbebyggelse - blokkbebyggelse
	Bevertning
	Kjøreveg
	Småbåthavn

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

	Regulerings- og bebyggelsesplanområde
	Planens begrensning
	Formålsgrense
	Byggegrense
	Planlagt bebyggelse
	Bebyggelse som inngår i planen
	Regulert senterlinje
	Frisiktslinje
	Regulert parkeringsfelt
	Målelinje/Avstandslinje
	Avkjørsel
	Påskrift feltnavn
	Påskrift reguleringsformål/arealformål
	Påskrift bredde
	Påskrift radius
	Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift



Steinkjer kommune



TILKNYTNING KOMMUNALT VANN OG AVLØP FOR EIENDOMMEN

GnrBnr: 192/706/0/21

Adresse: Molovegen 15, seksjon 21

Tilknyttet kommunalt:	JA	NEI
Vann	X	
Avløp	X	

Hvis Steinkjer Kommune ikke har registrert at eiendommen er tilknyttet kommunalt vann og/eller avløp, må dette innrapporteres omgående.

Ulovlig tilknytning av kommunalt vann/avløp er straffbart.

For nærmere opplysninger om tilknytningen, ta kontakt med Vann og Avløpsetaten, 74 16 90 00 eller via postmottak@steinkjer.kommune.no



KOMMUNALE EIENDOMSGEBYR FOR EIENDOM:

Gnr: 192

Bnr: 706

Snr: 21

Adresse: Molovegen 15, seksjon 21

VANNAVGIFT - FAST	Kr.	1 453,00		
Forbruksgebyr måler	Kr.	0,00	Basert på siste års forbruk	0 m3
Forbruksgebyr stipulert	Kr.	0,00	Basert på reg. bruksareal	0 m2
AVLØPSAVGIFT - FAST	Kr.	1 535,00		
Forbruksgebyr måler	Kr.	0,00	Basert på siste års forbruk	0 m3
Forbruksgebyr stipulert	Kr.	0,00	Basert på reg. bruksareal	0 m2
SEPTIKTØMMING:	Kr.	0,00		
SUM eks. mva.	Kr.	2 988,00		
15% mva.	Kr.	448,20		
SUM inkl. mva.		3 436,20		
			Fra 01.07.2025 er det 15% mva på vann, avløp og slamtømming.	
RENOVASJONSAVGIFT:	Kr.	2 980,00		
SUM eks. mva.	Kr.	2 980,00		
25% mva.	Kr.	745,00		
SUM inkl. mva.		3 725,00		
EIENDOMSSKATT:	Kr.	7 774,00		Det beregnes ikke mva. av eiendomsskatt
FESTEAVGIFT:	Kr.	0,00		Det beregnes ikke mva. av festeavgift
Sum pr. år		Kr.	14 935,20	
Vannmålerstand pr 01.01.2025:			0 m3	
Totalt utfakt. forskudd 2025:			0 m3	

Forbruket av vann og avløp går over felles vannmåler for boligsameiet.

MEGLEROPPLYSNINGER

Gårdsnr:	192	Bruksnr:	706	Festenr:	0	Seksjonsnr:	21
Adresse:	Molovegen 15, 7714 STEINKJER						
Dato:	16.07.2025	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:	27.08.2012	
Merknader:		

Melding til tinglysing

Det er ført en seksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Seksjonering

Løpenummer for forretning: 601260503
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
974782286	STEINKJER KOMMUNE	Serviceboks 2530, 7729 STEINKJER

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse
936159419	EIENDOMSMEGLER 1 MIDT-NORGE AS		Postboks 6054 Sluppen, 7434 TRONDHEIM

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
1702	192	706

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt utareal
1702	192	706	0	1	119 / 3461	Boligseksjon	Ja	Nei
1702	192	706	0	2	128 / 3461	Boligseksjon	Ja	Nei
1702	192	706	0	3	100 / 3461	Boligseksjon	Ja	Nei
1702	192	706	0	4	115 / 3461	Boligseksjon	Ja	Nei
1702	192	706	0	5	83 / 3461	Boligseksjon	Ja	Nei
1702	192	706	0	6	91 / 3461	Boligseksjon	Ja	Nei
1702	192	706	0	7	107 / 3461	Boligseksjon	Ja	Nei
1702	192	706	0	8	119 / 3461	Boligseksjon	Ja	Nei
1702	192	706	0	9	128 / 3461	Boligseksjon	Ja	Nei
1702	192	706	0	10	100 / 3461	Boligseksjon	Ja	Nei
1702	192	706	0	11	115 / 3461	Boligseksjon	Ja	Nei
1702	192	706	0	12	83 / 3461	Boligseksjon	Ja	Nei
1702	192	706	0	13	91 / 3461	Boligseksjon	Ja	Nei
1702	192	706	0	14	111 / 3461	Boligseksjon	Ja	Nei
1702	192	706	0	15	72 / 3461	Boligseksjon	Ja	Nei
1702	192	706	0	16	119 / 3461	Boligseksjon	Ja	Nei
1702	192	706	0	17	128 / 3461	Boligseksjon	Ja	Nei
1702	192	706	0	18	100 / 3461	Boligseksjon	Ja	Nei
1702	192	706	0	19	115 / 3461	Boligseksjon	Ja	Nei

15.05.2012 09:26

Side 1 av 2

Doknr: 393759 Tinglyst: 21.05.2012
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålkode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
1702	192	706	0	20	83 / 3461	Boligseksjon	Ja	Nei
1702	192	706	0	21	91 / 3461	Boligseksjon	Ja	Nei
1702	192	706	0	22	111 / 3461	Boligseksjon	Ja	Nei
1702	192	706	0	23	72 / 3461	Boligseksjon	Ja	Nei
1702	192	706	0	24	119 / 3461	Boligseksjon	Ja	Nei
1702	192	706	0	25	128 / 3461	Boligseksjon	Ja	Nei
1702	192	706	0	26	100 / 3461	Boligseksjon	Ja	Nei
1702	192	706	0	27	115 / 3461	Boligseksjon	Ja	Nei
1702	192	706	0	28	83 / 3461	Boligseksjon	Ja	Nei
1702	192	706	0	29	91 / 3461	Boligseksjon	Ja	Nei
1702	192	706	0	30	111 / 3461	Boligseksjon	Ja	Nei
1702	192	706	0	31	72 / 3461	Boligseksjon	Ja	Nei
1702	192	706	0	32	138 / 3461	Boligseksjon	Ja	Nei
1702	192	706	0	33	123 / 3461	Boligseksjon	Ja	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Returneres etter tinglysing til

Begjæring¹⁾ om oppdeling i eierseksjoner/reseksjonering

(stryk det som ikke passer)

Opplysninger i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen			
Kommunenr	Kommunens navn	Gnr	Bnr
1702	STEINKJER	192	706

2. Hjemmelshaver(e)		
Fødselsnr/Org.nr (11/9 siffer) ²⁾	Navn	Ideell andel ³⁾
982 175 674	JÆKTBYN AS	1/1

3. Begjæring															
Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.															
S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾	S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾	S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾	S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾
1	B	119	B	13	B	91	B	25	B	128	B	37			
2	B	128	B	14	B	111	B	26	B	100	B	38			
3	B	100	B	15	B	72	B	27	B	115	B	39			
4	B	115	B	16	B	119	B	28	B	83	B	40			
5	B	83	B	17	B	128	B	29	B	91	B	41			
6	B	91	B	18	B	100	B	30	B	111	B	42			
7	B	107	B	19	B	115	B	31	B	72	B	43			
8	B	119	B	20	B	83	B	32	B	138	B	44			
9	B	128	B	21	B	91	B	33	B	123	B	45			
10	B	100	B	22	B	111	B	34				46			
11	B	115	B	23	B	72	B	35				47			
12	B	83	B	24	B	119	B	36				48			
Sum tellere:				3.461				= nevner:				3.461			

4. Supplerende tekst ⁷⁾
OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

5. Egenerklæring	
Undertegnede erklærer at	
a)	☒ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt, eller ☐ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd
b)	☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenheter i eiendommen
c)	☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter
d)	☒ bruksenhets formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål, eller ☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven
e)	☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov
f)	☒ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)
g)	☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom
h)	☒ hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom, eller ☐ boligseksjonen er en fritidsbolig, eller ☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig
i)	☒ det er fastsatt vedtekter (§ 28).
Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).	

6. Tegninger m v	
Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:	
a)	Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
b)	Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft. På tegningene er grensene for bruksenheter, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
c)	Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)
d)	Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)
e)	Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter		
Sted, dato	Hjemmelshaver (§7) / Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering krevas samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres)
STØINKJØK 1573-12	 PÅL TULLER FÆKTBYN AS	ROLF LYNSTAD DAVID LETNES

8. Styrets samtykke m v ved reseksjonering ⁸⁾	
☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12), eller ☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)	
Sted, dato	Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering	
☐ Befaring er foretatt ☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt ⁹⁾ ☐ Tillatelsen er inntatt nedenfor ☒ Tillatelsen følger vedlagt	
Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering er gitt for:	
Gnr	Bnr
192	706
Steinkjer kommune	
Dato	Stempel og underskrift
25.04.2012	 Steinkjer Kommune Avd. plan og natur Odd Vengstad

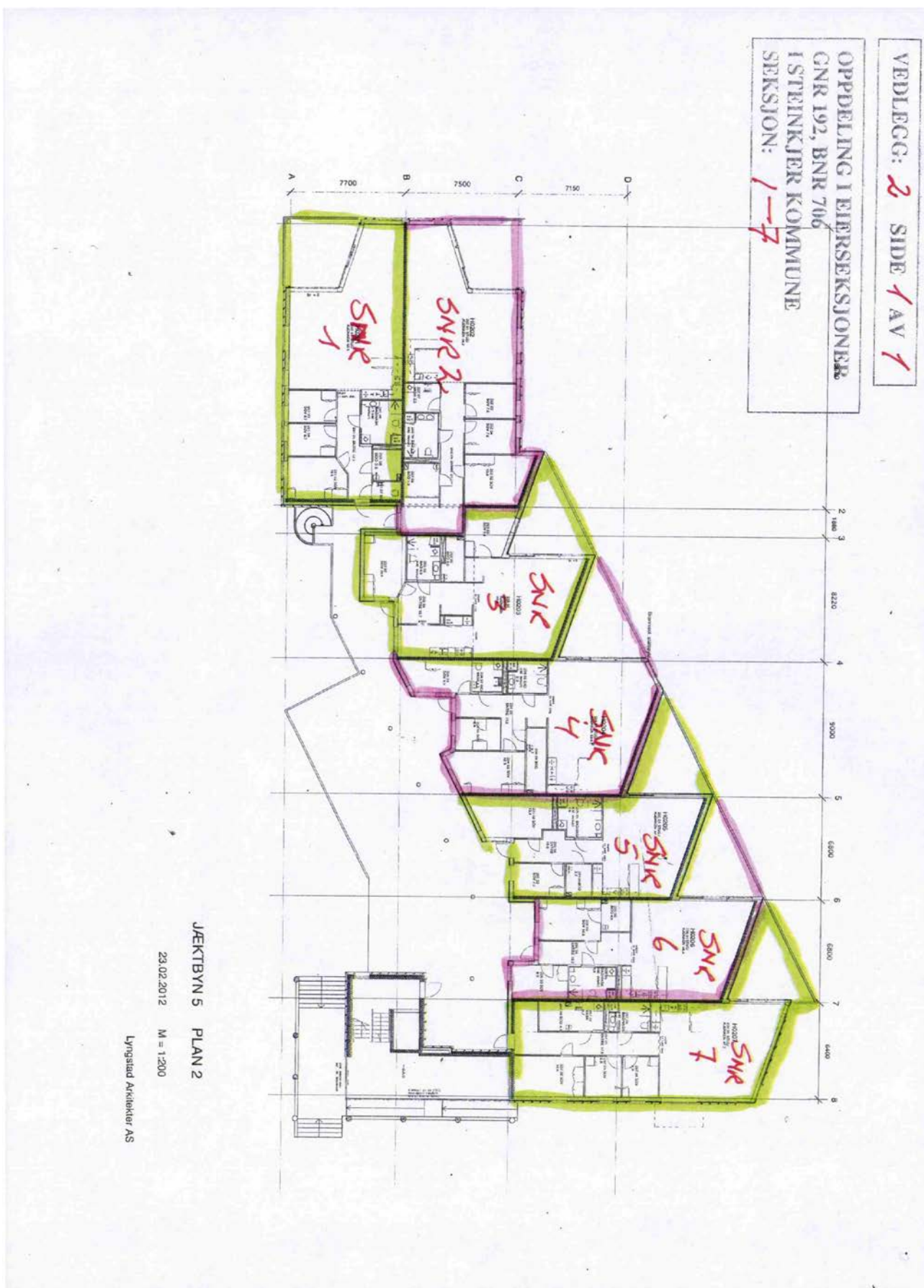
Noter:
1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir. 2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes. 3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere. 4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring. 5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner. 6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn. 7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag. 8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf § 30. 9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.

Kan tinglyses

EiendomsMegler 1
MIDT-NORGE AS


Sigveit Haugdahl
EiendomsMegler 1
MIDT-NORGE AS

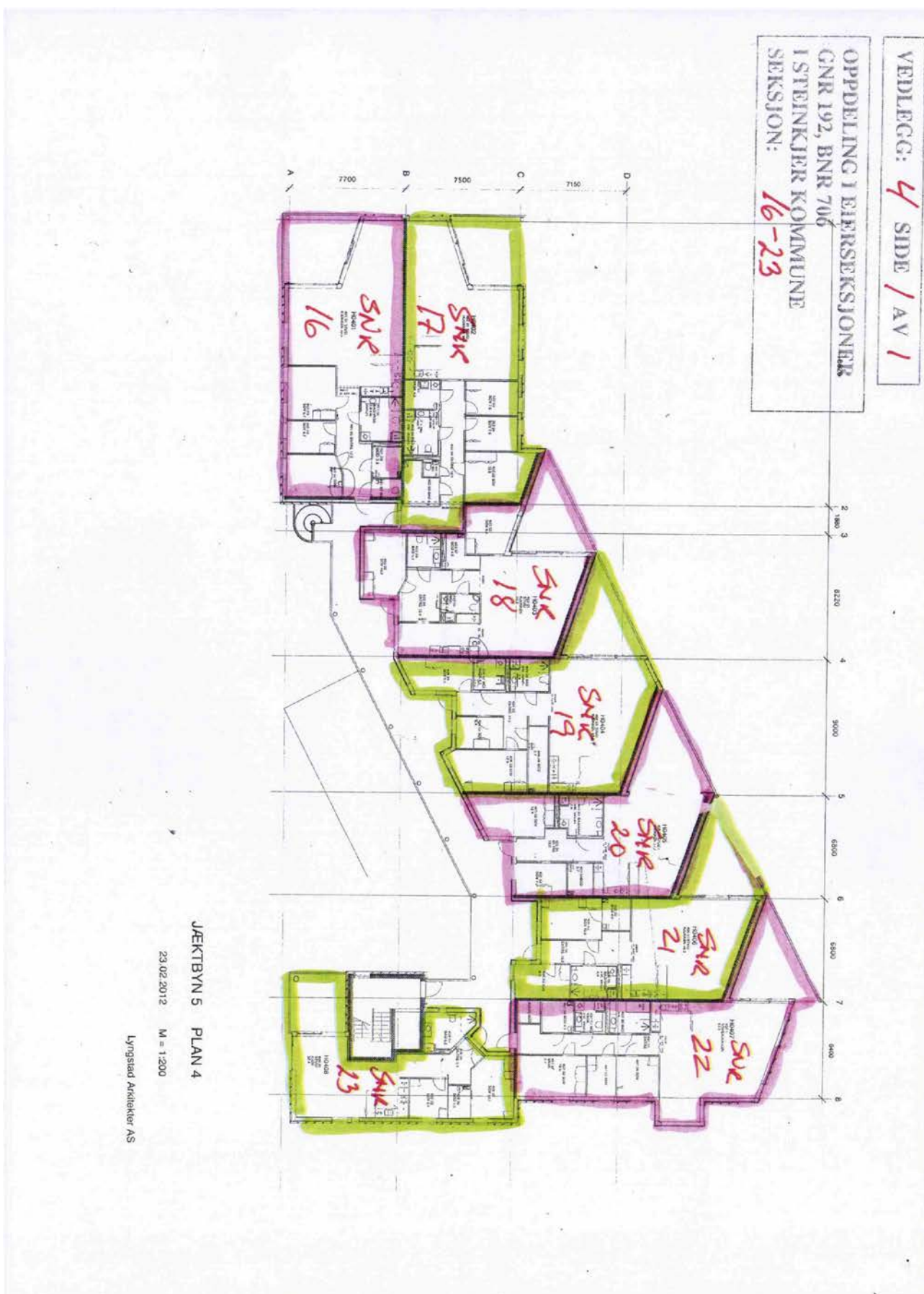




VEDLEGG: 3 SIDE 1 AV 1
OPPDELING I EIERSEKSJONER
GNR 192, BNR 706
I STEINKJER KOMMUNE
SEKSJON: 8-15



JÆKTBYN 5 PLAN 3
23.02.2012 M = 1:200
Lyngstad Arkitektur AS



VEDLEGG: **5** SIDE / AV /
OPPDELING I EIERSEKSJONER
GNR 192, BNR 706
I STEINKJER KOMMUNE
SEKSJON: **24-31**

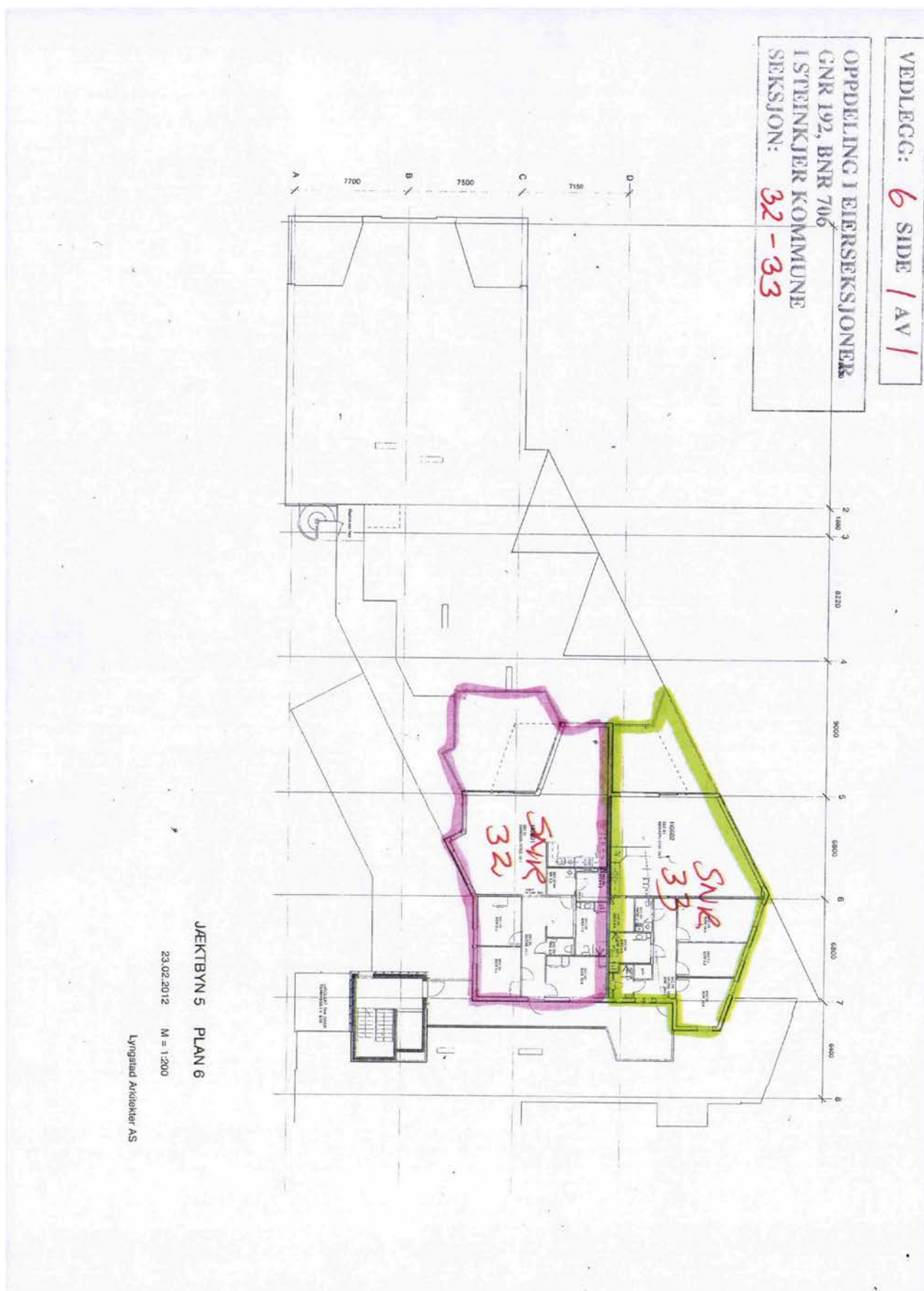


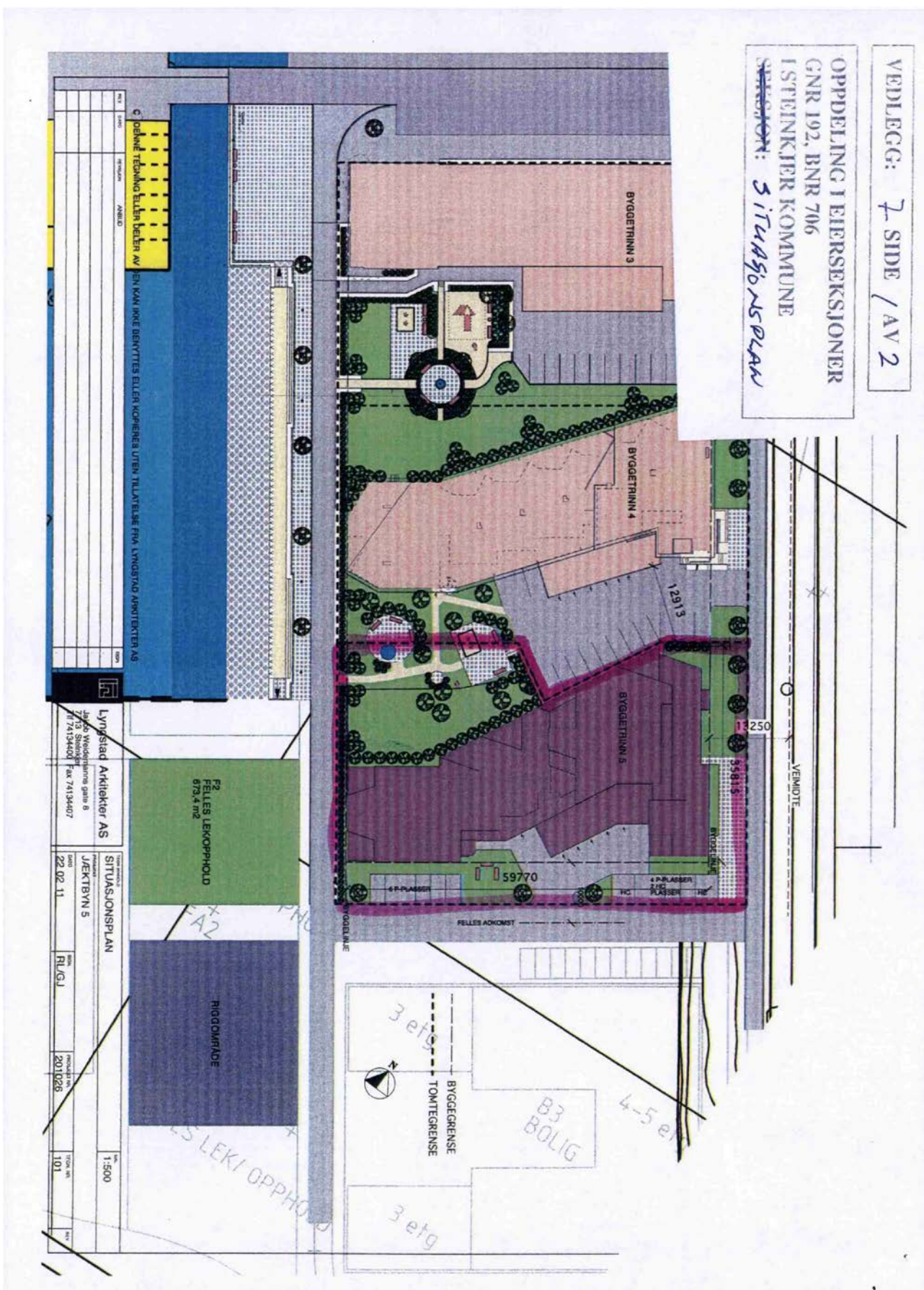
JÆKTBYN 5 PLAN 5

23.02.2012

M = 1:200

Lyngstødt Arkitekt AS







Nabolagsprofil

Molovegen 15 - Nabolaget Midtbyen/Sørsileiret - vurdert av 27 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Etablerere
- Eldre



Offentlig transport

AMFI Steinkjer	5 min	0.4 km
Linje 455, 630, 690, 722, 733		
Steinkjer stasjon	12 min	1 km
Linje F7, R70		
Namsos lufthavn	1 t 11 min	
Trondheim Værnes	1 t 22 min	

Skoler

Steinkjer skole (1-7 kl.)	16 min	1.3 km
342 elever, 21 klasser		
Lø skole (1-7 kl.)	22 min	1.9 km
160 elever, 9 klasser		
Steinkjer Montessoriskole (1-10 kl.)	7 min	2.6 km
113 elever, 9 klasser		
Steinkjer ungdomsskole (8-10 kl.)	7 min	2.8 km
499 elever, 37 klasser		
Egge ungdomsskole (8-10 kl.)	8 min	4.1 km
293 elever, 17 klasser		
Steinkjer vgs	7 min	2.8 km
750 elever, 44 klasser		
Mære landbruksskole	13 min	12.5 km
165 elever		



Kvalitet på skolene

Veldig bra 81/100



Opplevd trygghet

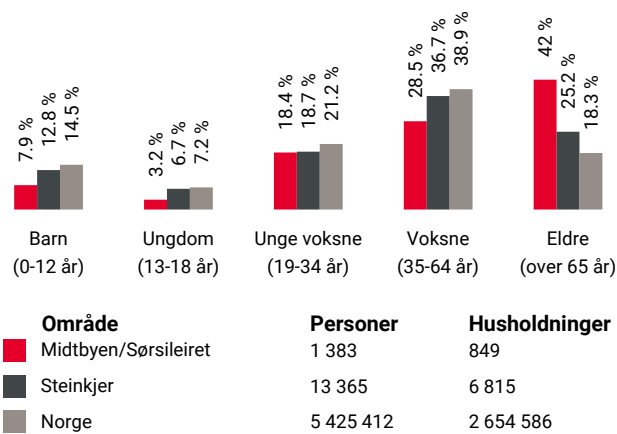
Veldig trygt 80/100



Naboskapet

Høflige 62/100

Aldersfordeling



Barnehager

Steinkjer studentbarnehage (1-5 år)	15 min	1.3 km
16 barn		
Steinkjersannan barnehage (1-5 år)	15 min	1.3 km
82 barn		
Poppellunden barnehage Stiftelse (1-5 år)	15 min	1.3 km
53 barn		

Dagligvare

Rema 1000 Sørsia	5 min	
Post i butikk, PostNord	0.4 km	
Bunnpris Steinkjer	9 min	



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Gående



Gateparkering

Lett 85/100



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 82/100



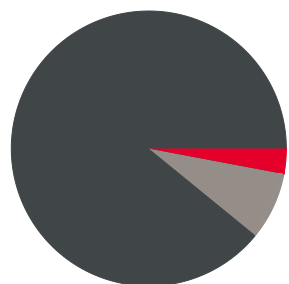
Vedlikehold veier

Godt velholdt 78/100

Sport

⚽	Løpebane	15 min	🚶
	Friidrett	1.2 km	
⚽	Steinkjer skole ballfelt 2	17 min	🚶
	Ballspill	1.4 km	
🚴	Care Treningssenter Steinkjer	9 min	🚶
🚴	Motus Treningssenter	12 min	🚶

Boligmasse



3% enebolig
90% blokk
8% annet

Varer/Tjenester



AMFI Steinkjer

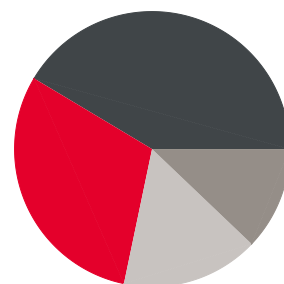
7 min



Vitusapotek Elgen

5 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



30% i barnehagealder
41% 6-12 år
12% 13-15 år
16% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



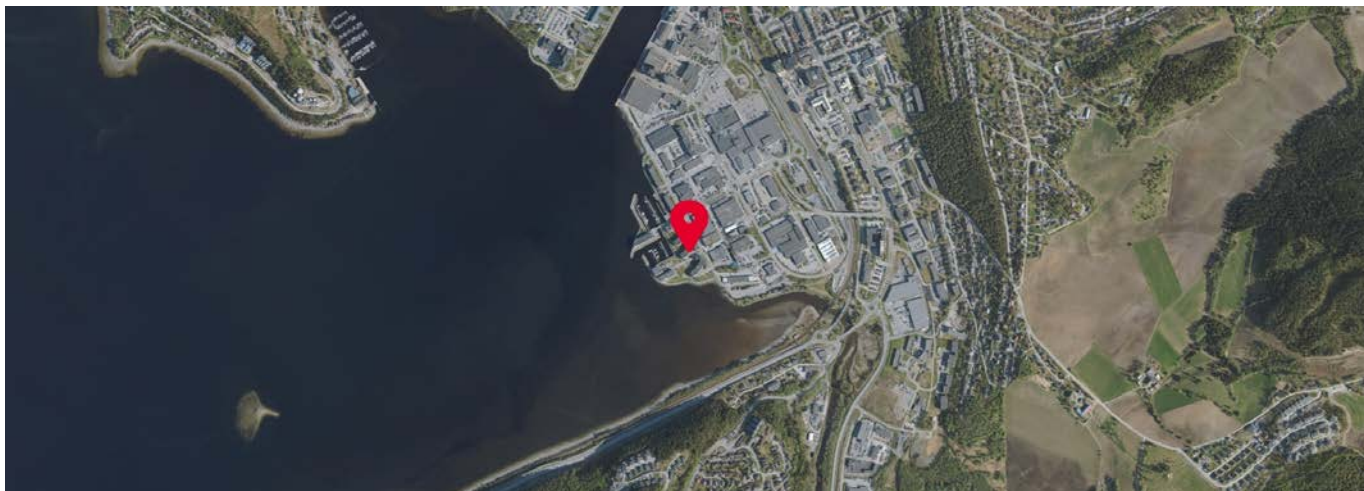
0%

58%

Midtbyen/Sørsileiret
Steinkjer
Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	36%	33%
Ikke gift	37%	54%
Separert	14%	9%
Enke/Enkemann	13%	4%





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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

HELP Renteforsikring

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

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

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

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



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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Molovegen 15
7714 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