

aktiv.

Molovegen 5, 7714 STEINKJER

**Jæktby'n - Endeleilighet på 100 m<sup>2</sup>. 3 soverom. Vaskerom med ekstra wc. P-plass. Heis. Bod. Prima sjøutsikt.**



Eiendomsmegler

## Anders Borgsø

**Mobil** 928 92 938

**E-post** anders.borgso@aktiv.no

### Aktiv Eiendomsmegling Steinkjer

Torggata 2, 7713 Steinkjer. TLF. 474 79 990

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 3 690 000,-  
**Fellesgjeld:** Kr 1 355 224,-  
**Omkostn.:** Kr 7 850,-  
**Total ink omk.:** Kr 5 053 074,-  
**Felleskostn.:** Kr 13 852,-  
**Selger:** Tor Eldar Veie  
Øystein Veie  
Elisabeth Bustadmo

**Salgsobjekt:** Andelsleilighet  
**Eierform:** Andel  
**Byggeår:** 2005  
**BRA-i/BRA Total** 100/100 kvm  
**Tomtstr.:** 2771.7 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 3  
**Antall rom:** 4  
**Gnr./bnr.** Gnr. 192, bnr. 657  
**Andelsnr.:** 1  
**Oppdragsnr.:** 1708240326

# Jæktby'n - Endeleilighet på 100 m<sup>2</sup>. 3 soverom. Vaskerom med ekstra wc. P-plass. Heis. Sjøutsikt

Velkommen til Molovegen 5.

Nyt livet ved vannkanten i denne innholdsrike 4-roms leiligheten beliggende direkte ved sjøen. Like ved småbåthavn og kort avstand til kjøpesenter og bysentrum.

### Nøkkeldetaljer:

- Str: 100 m<sup>2</sup> (Entre', 3 sov, stue, kjøkken, vaskerom, bad og bod)
- Beliggenhet: Helt nede ved sjøkanten på Sørsileiret. Tilgang til brygge/småbåthavn, kjøpesenter, cafe'/bakeri, promenade langs sjøkanten m.m.
- Utvendig: Stor terrasse med sjøutsikt, sol fra morgen til kveld med sen kveldssol.
- Innvendig: Gjennomgående planløsning med inngang fra svalgang, via gang, stue og frem til terrasse mot sjøen. Lyse flater gjennom store vinduer.

Vannb. varme, balansert ventilasjon.

P-plass i garasje, mulighet for el-billader.

Ekstern bod i kjeller.

Beboere disponerer et utvendig fellesrom.



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Plantegning .....	30
Tilstandsrapport .....	33
Egenerklæring .....	54
Energiattest .....	59
El-rapport Tensio .....	65
Boligopplysninger .....	66
Husordensregler .....	68
Vedtekter .....	71
Innkalling ord.generalforsamling .....	77
Protokoll .....	93
Innkalling ekstra ord.generalforsamling .....	96
Protokoll .....	99
Matrikkelrapport .....	102
Ferdigattest .....	108
Bygningsskisser .....	109
Planopplysninger .....	114
Reguleringsplankart .....	116
Nabolagsprofil .....	118
Budskjema .....	127

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 100 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 100 m<sup>2</sup>

TBA: 32 m<sup>2</sup>

### Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 100 m<sup>2</sup> Bad, kjøkken, entré, stue, vaskerom, 3 Soverom og Bod

### TBA fordelt på etasje

1. etasje

32 m<sup>2</sup> Terrasse- og balkongareal

### Takstmannens kommentar til arealoppmåling

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

Kommentar: Plantegning er kontrollert.

Opplyst nettingbod i felles kjeller, denne ble ikke lokalisert ved befaringen og er ikke medregnet som

BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

2771.7 m<sup>2</sup>

### Tomtebeskrivelse

Felles eiertomt for borettslaget/aksjelaget/eierseksjonssameiet. Eiertomt på ca. 2771.7 kvm.

Tomtestørrelse/-areal er hentet fra matrikelutskrift (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**

Pent beliggende like ovenfor småbåthavna på Jæktby'n.  
Fra leiligheten er det kort veg til kjøpesenter, dagligvare, cafe'/bakeri. Fint park/uteområde langs sjøkanten. Sushirestaurant 50 meter unna.  
Sørvestvendt utsikt utover Beitstadfjorden. Gode lys/solforhold med sen kveldssol.

### **Adkomst**

Passer forbi Amfi kjøpesenter, og kjør rett ned mot Jæktby'n. Leiligheten ligger i den første blokka på høyre side. Se etter tilsalgsskilt fra Aktiv. Det vil bli skiltet ved fellesvisninger.

### **Bebyggelsen**

Området består av blokkbebyggelse og næringseiendommer.

### **Barnehage/Skole/Fritid**

Barnehager:

Steinkjer studentbarnehage (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 Montessoriskole (1-10 kl.)

Steinkjer ungdomsskole (8-10 kl.)

Egge ungdomsskole (8-10 kl.)

Steinkjer vgs

Mære landbruksskole

### **Offentlig kommunikasjon**

Buss: AMFI Steinkjer, Linje 455, 630, 690, 722, 733

Tog: Steinkjer stasjon, Linje F7, R70

Fly: Namsos lufthavn 1 t 8 min

Fly: Trondheim Værnes

### **Bygningssakkyndig**

Stian Hallan Iversen

## **Type takst**

Tilstandsrapport

## **Byggemåte**

Taksert objekt er en leilighet på ett plan, beliggende i 1. etasje i et større leilighetsbygg. (En avsats opp).

Adkomst via felles trappegang med heis. Inngangsdør via ytterdør i svalgang, utgang til balkong via en

skyvedør fra stue. Ikke opplyst om byggemåte i tilstandsrapporten datert 17.01.2025

## **Sammendrag selgers egenerklæring**

Er det dødsbo?

Svar: Ja

Avdødes navn: Birgit Josefine Veie

I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringselskap: Borettslag

Polise/avtalenr: Jektbyn borettslag 1

Tilleggs kommentar:

1 stk steinhelle på verandaen er knekt. Sentralstøvsuger defekt og fjernet. Komfyr av eldre årgang. Usikker på den funksjonsmessig, derfor er den ikke rengjort helt innvendig. Skinne på screen-duk - Løst øvre feste på en duk.

## **Innhold**

Bad, kjøkken, entré, stue, vaskerom, 3 Soverom og Bod

## **Standard**

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

Forhold som har fått TG2:

Vinduer:

Vinduer er i all hovedsak en kombinasjon av åpningsvinduer og fastkarmen, med 2-lags isolerglass stemplet 2005.

Vurdering av avvik: Det er avvik:

Et vindu på soverom og et på stue tar i karm ved åpning. Stedvis avskallinger/ slitasjer i foringer.

Konsekvens/tiltak:

Normal vedlikehold. Justering

Balkonger, terrasser og rom under balkonger:

Hellebelagt balkong ut fra stue. Rekkverk av stålprofiler med glass. Håndreim av trevirke. Deler er overbygd iht. ovenforliggende balkong

Vurdering av avvik:

Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Balkong/terrasse ligger over innredede boligrom, usikker konstruksjon. Konstruksjonsutforming gir økt fare for skader. Noen bygningsdeler, slik som rekkverk og trapper osv. vil den bygningssakkyndige vurdere opp mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG 2 eller 3, uten at det nødvendigvis er et krav om at avviket lukkes.

Brekkasje i en helle, samt ujevnheter i heller. Heller er ikke åpnet for kontroll av underliggende tettesjikt. Ukjent oppbygging.

Konsekvens/tiltak:

Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav. Kontroll av skadet heller og konstruksjon under disse.

Overflater:

Gulv: Parkett, belegg og flis.

Vegger: Malt strie, malte plater og flis.

Himlinger: Malt dekke og malte plater.

Vurdering av avvik: Det er avvik:

Normale alders og brukslitasjer som må kunne forventes etter daglig bruk over tid. Stedvis økende på parkettgulv, med oppsprekninger og svelling grunnet fukt. Stedvis oppsprekninger i hjørner/ strie.

Konsekvens/tiltak:

Løpende vedlikehold og utbedringer

Etasjeskille/gulv mot grunn:

Etasjeskiller av støpt dekke. Virker og være oppforet over dekket.

Vurdering av avvik:

Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt ca. 25 mm avvik i gang.

Konsekvens/tiltak:

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring

Radon:

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak:

Det bør gjennomføres radonmålinger.

1. ETASJE > BAD: Overflater Gulv:

Gulvet er flislagt.

Vurdering av avvik:

Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under). Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Registrert bom i enkeltfliser ved sluk. Tilnærmet flatt gulv utenfor dusj, lokalt bra med fall inn mot sluk i dusjsonen. Noe kanting i flis

Konsekvens/tiltak:

Det er ikke behov for utbedringstiltak. Men forholdet ang. bom i fliser anbefales holdes under oppsikt, evt. utvikling i negativ retning vil kreve tiltak. Jevnlig rens av sluk for og sikre rask avrenning.

1. ETASJE > BAD: Sluk, membran og tettesjikt:

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

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

Plastpluggen etter tidligere montasje i våtsone, samt håndtak skrudd fast i vegg i dusj.

Bakenforliggende tettesjikt vil være punktert

Konsekvens/tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Montere tett dusjkabinett og jevnlig rens av sluk

1. ETASJE > VASKEROM: Overflater vegger og himling:

Vegger har malt strie. Lettvegg iht. plassbygd skap til ventilasjon og bereder.

Vurdering av avvik: Det er avvik:

Mindre misfarging, samt hull etter tidligere oppheng. Må kunne påregnes etter daglig bruk over tid.

Evt. lekkasje fra bereder vil påføre følgeskader iht. oppbygging. Ingen større skader observert.

Konsekvens/tiltak:

Løpende vedlikehold og lokale utbedringer

1. ETASJE > VASKEROM: Sluk, membran og tettesjikt:

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Vurdering av avvik: Det er avvik:

Ikke tett ved gjennomføring i gulv fra plassbygd skap til ventilasjon og bereder. Alder på 20 år er oppnådd på sluk og tettesjikt.

Konsekvens/tiltak:

Ettergå belegg/ tettesjikt for og sikre tett utførelse. Jevnlig rens av sluk

1. ETASJE > KJØKKEN: Overflater og innredning:

Kjøkkenet i leiligheten er fra byggeåret. Kjøkkeninnredning med folierte skrog og glatte fronter. Glass i deler av overskap. Benkeplater med vask. Avsatt plass og opplegg for



oppvaskmaskin, komfyr og et kjøleskap.

Vurdering av avvik: Det er avvik:

Normal alders og brukslitasjer etter daglig bruk over tid. Skader i parkettgulv, med svelling grunnet fukt. Ingen utslag ved fuktsøk. Et løst håndtak. Folieslipp underside benkeplate over oppvaskmaskin.

Konsekvens/tiltak:

Løpende vedlikehold og lokale utbedringer

1. ETASJE > KJØKKEN: Avtrekk:

Mekanisk avtrekk over kokeplass.

Vurdering av avvik: Det er avvik:

Enkel test med papirark viser lite avtrekk fra vifte. Se egen kommentar for ventilasjon forøvrig.

Konsekvens/tiltak:

Service

Ventilasjon:

Boligen har mekanisk ventilasjon via et Villaventanlegg. Aggregat er plassert på vaskerom.

Vurdering av avvik: Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegget. Noe ulyd i aggregat.

Konsekvens/tiltak:

Iht. alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Kontroll av aggregat bør utføres

Varmtvannstank:

Varmtvannsbereder er plassert på vaskerommet, denne rommer 161 liter og er fra 2005

Vurdering av avvik: Det er avvik:

Alder på ca. 20 er oppnådd, ligger i øvre sjikt av forventet levetid.

Konsekvens/tiltak:

Løpende observasjoner, ukjent restlevetid. Tilkobling til et fastpunkt for strøm på bereder anbefales.

Vannbåren varme:

Vannboren gulvvarme. Fordelerskap etablert i entre.

Vurdering av avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

Konsekvens/tiltak:

Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Ukjent om det er utført tiltak på anlegget via borettslaget.

Elektrisk anlegg:

Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og

fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?  
Ja, alder på 20 år er oppnådd, kontroll som følge av dette anbefales

Forhold som har fått TG3: Ingen forhold bemerket med TG3 i tilstandsrapport datert 17.01.25

### **Innbo og løsøre**

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Se også beskrivelser under punktet om standard. Løsøre/tilbehør som gardinstenger/ oppheng, frittstående hvitevarer samt dekodere og modem følger i utgangspunktet ikke med i handelen. Dekodere og modem kan være borettslagets/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 på TV i borettslaget

### **Parkering**

Felles garasjeanlegg

### **Forsikringsselskap**

If Skadeforsikring Nuf

### **Polisenummer**

SP588996

### **Diverse**

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

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges ved fullmektig.

Fullmaktshaver(e) (selger(e)) 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.

## Energi

### Oppvarming

Elektrisk og fjernvarme. Dersom det er rom i boligen som ikke har vegg- /fastmonterte ovner så følger det heller ikke med ovner i handelen for disse.

### Energikarakter

D

### Energifarge

Grønn

### 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 m<sup>2</sup>. 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](http://www.energimerking.no). Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

## Borettslaget/Økonomi

### Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 3 690 000

### Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

### Formuesverdi primær

Kr 889 290

### Formuesverdi primær år

2023

### Formuesverdi sekundær

Kr 3 557 159

### Formuesverdi sekundær år

2023

**Andre utgifter**

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold.

**Tilbud lånefinansiering**

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

## Boenheten

**Felleskostnader inkluderer**

Kabel-TV, renter på fellesgjeld, fellesutgifter, renter på fellesgjeld og avdrag på fellesgjeld

**Felleskostnader pr. mnd**

Kr 13 852

**Felleskostnader etter avdragsfri periode**

Ut i fra dagens lånebetingelser vil neste avdrag som forfaller til betaling 07.10.2034 utgjøre ca kr 3 033,00 per måned for denne leiligheten. Og fellesutgiftene vil evt. stige med kr 3033,-.

**Andel Fellesgjeld**

Kr 1 355 224

**Andel fellesgjeld år**

2025

**Fellesgjeld pr. dato**

21.01.2025

**Kommentar fellesgjeld**

Borettslaget har 2 låneengasjement. Det ene betales det avdrag på, mens det andre har avdragsfrihet til oktober 2034. Se vedlegg fra forretningsfører.

**Avdrag Fellesgjeld**

Kr 1 522

**Rentekost. fellesgjeld**

Kr 5 994

**Andel fellesformue**

Kr 48 697

**Andel fellesformue dato**

21.01.2025

## Borettslaget

**Borettslagsnavn**

Jæktbyn Borettslag 1

**Organisasjonsnummer**

988069353

**Andelsnummer**

1

**Sikringsordning fellesgjeld**

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

**Forkjøpsrett**

Vi har forhåndsprøvd forkjøpsretten på denne leiligheten. Det er ingen som har meldt inn krav om at de vil benytte seg av den. En utenforstående budgiver vil da i dette tilfellet slippe å bekymre seg for at den vil bli tatt på forkjøpsrett etter budrunden.

**Regnskap/budsjett**

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 146282397, Husbanken

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 21.01.2025: 4.65% pa.

Antall terminer til innfrielse: 45

Saldo per 21.01.2025: 6 373 930

Andel av saldo: 263 342

Første termin: 01.06.2007Første avdrag: 01.06.2014 ( siste termin 01.03.2036 )

Lånenummer: 44254, DNB Bank ASA

Serielån, 4 terminer per år.

Rentesats per 21.01.2025: 5.82% pa.

Antall terminer til innfrielse: 158

Saldo per 21.01.2025: 22 184 205

Andel av saldo: 1 091 883

Første termin: 07.10.2024Neste avdrag: 07.10.2034 ( siste termin 07.07.2064 )  
Ut i fra dagens lånebetingelser vil neste avdrag som forfaller til betaling 07.10.2034  
utgjøre ca kr 3 033,00 per måned for denne boligen

### **Styregodkjennelse**

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

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

### **Vedtekter/husordensregler**

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

### **Dyrehold**

Det er lov å ha ett firbent dyr pr. husstand. Dette skal holdes i bånd! Hundeposer skal brukes.

## Forretningsfører

### **Forretningsfører**

Boligbyggelaget Midt

## Offentlige forhold

### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 192, bruksnummer 657 i Steinkjer kommune. Andelsnr. 1 i Jæktbyn  
Borettslag 1 med orgnr. 988069353

### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

5006/192/657:

13.11.2006 - Dokumentnr: 6615 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:5006 Gnr:192 Bnr:632

01.01.2018 - Dokumentnr: 57997 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1702 Gnr:192 Bnr:657

01.01.2020 - Dokumentnr: 619927 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:5004 Gnr:192 Bnr:657

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen datert 22.01.2008.

### **Ferdigattest/brukstillatelse datert**

22.01.2008.

### **Vei, vann og avløp**

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

### **Regulerings og arealplaner**

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/](https://www.arealplaner.no/5006/dokumenter/1473/2018001_bestemmelser.pdf)

2018001\_bestemmelser.pdf

Delarealer Delareal 2 772 m

KPHensynsonenavn1702327

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](https://www.arealplaner.no/5006/dokumenter/652/1702327_best.pdf)

Delarealer Delareal 51 m

Formål Felles lekeareal

Feltnavn F1

Delareal 6 m

Formål Torg

Feltnavn T

Delareal 5 m

Formål Gang-/sykkelvei

Feltnavn GS1

Delareal 4 m

Formål Frisiktsone

Delareal 2 709 m

Formål Boliger

Feltnavn B4

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser kan sees hos megler.

#### **Adgang til utleie**

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

#### **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**

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

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

### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken

11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

#### Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

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

#### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

3 690 000 (Prisantydning)

---

1 355 224 (Andel av fellesgjeld)

---

5 045 224 (Pris inkl. fellesgjeld)

---

#### Omkostninger

6 500 (Gebyr avklaring forkjøpsrett)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument )

7 200 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

---

7 850 (Omkostninger totalt)

15 050 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

17 850 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

---

5 053 074 (Totalpris. inkl. omkostninger)

5 060 274 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

5 063 074 (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 7 850

### **Betalingsbetingelser**

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

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

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

### **Hvitvaskingsreglene**

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

Det gir selger rett til å heve og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

### **Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Boligselgerforsikring**

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

### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på [help.no](http://help.no). Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 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.

### **Meglere vederlag**

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,80% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgaven. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

6 500 Kommunale opplysninger (Kan bli litt billigere i om at dette er borettslag)

16 500 Markedspakke

5 900 Oppgjørshonorar

2 500 Søk eiendomsregister og elektronisk signering

10 000 Tilretteleggingsgebyr

1 875 Visninger per stk. (Visninger etter avtale gjør jeg gratis med kunde)

500 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

3 500 Utlegg fotograf

240 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter (avg. fritt) pr stk

Totalt kr: 134 089

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

### **Oppdragsansvarlig**

Anders Borgsø

Eiendomsmegler

anders.borgso@aktiv.no

Tlf: 928 92 938

### **Ansvarlig megler**

Anders Borgsø

Eiendomsmegler

anders.borgso@aktiv.no

Tlf: 928 92 938

Boli Eiendomsmegling AS, Torggata 2

7713 Steinkjer

Tlf: 474 79 990

### **Salgsoppgavedato**

17.02.2025



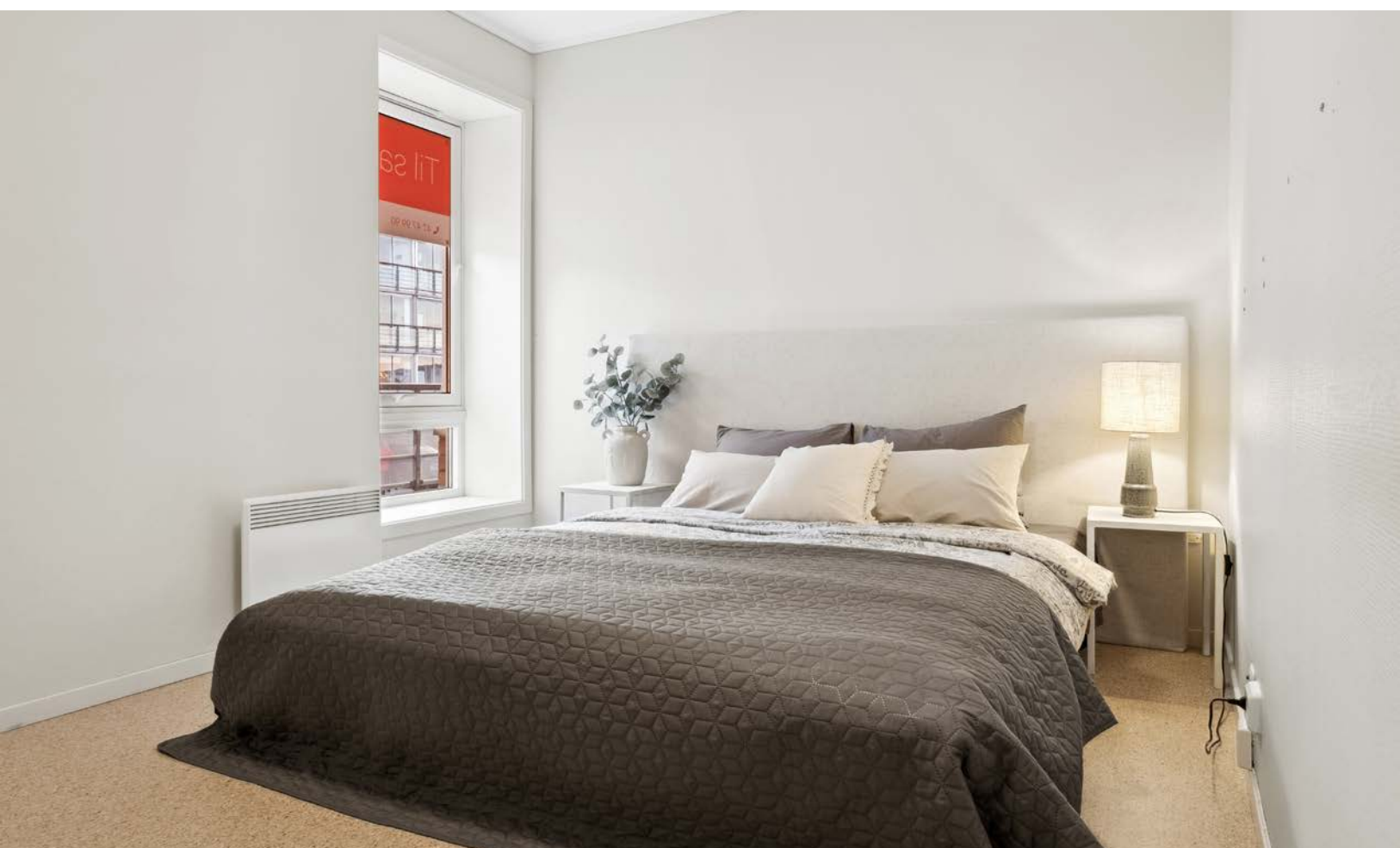






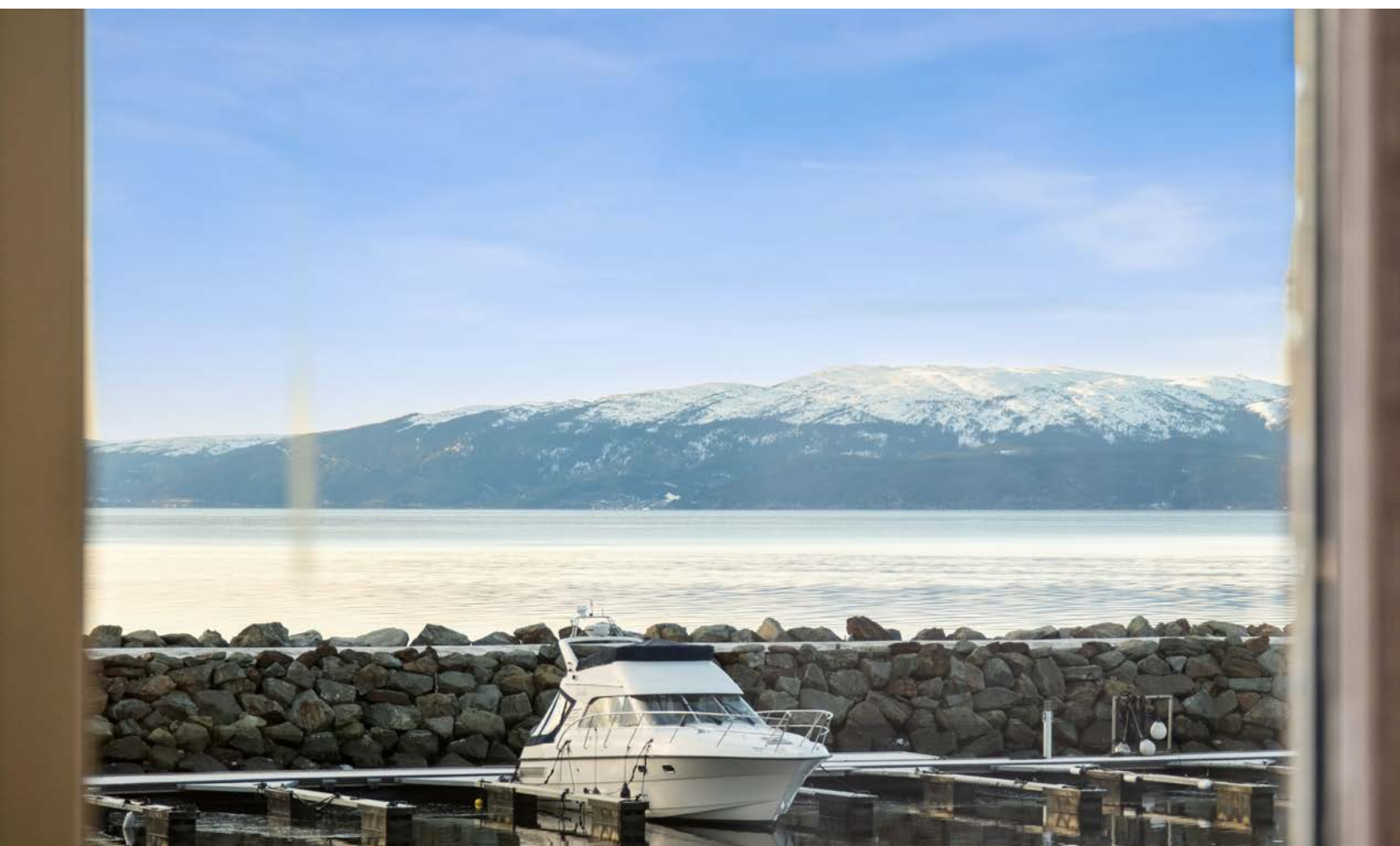




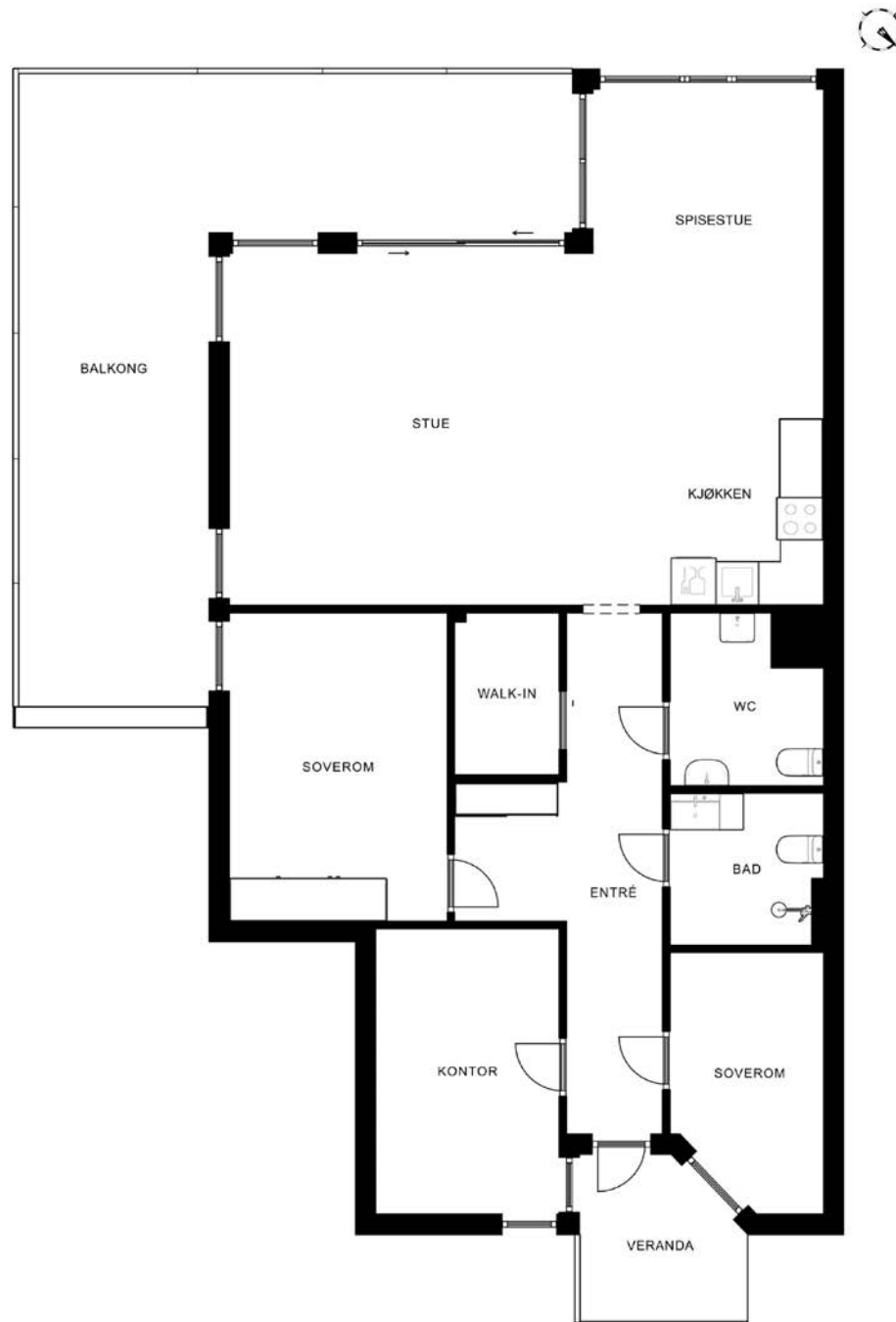








# Plantegning



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



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

# Et trygt valg

## Har du funnet drømmeboligen?

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

### STEINKJER:



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



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



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



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



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



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

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








VERDENS BESTE LOKALBANK – DER DU ER

# Vedlegg



# Tilstandsrapport

 Leilighet  
 Molovegen 5, 7714 STEINKJER  
 STEINKJER kommune  
 gnr. 192, bnr. 657  
 Andelsnummer 1

Sum areal alle bygg: BRA: 100 m<sup>2</sup> BRA-i: 100 m<sup>2</sup>



# TAKST midt

T a k s t o g E i e n d o m

Befaringsdato: 17.01.2025

Rapportdato: 23.01.2025

Oppdragsnr.: 20346-1511

Referansenummer: SW1074

Autorisert foretak: Takst Midt AS

Sertifisert Takstingeniør: Stian Hallan Iversen

Vår ref:



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. 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.

## Takst Midt AS

Takst Midt AS ble etablert i 2019.

Takstgruppen består i dag av totalt 4 personer.

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

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

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

Takst Midt AS er medlem av Norsk Takst (Tidligere Norges Takseringsforbund).

Vårt kontor ligger i sentrum av Verdal.



### Rapportansvarlig

*Stian Iversen*

Stian Hallan Iversen  
Uavhengig Takstingeniør  
stian@takstmidt.no  
473 74 562



# 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 bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 fuktøk.

## 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 byggeår

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskeom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

## 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, annek, 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
- løspore 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 bygningsakkyndig, 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 bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningsakkyndige 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

Taksert objekt er en leilighet på ett plan, beliggende i 1. etasje i et større leilighetsbygg. (En avsats opp). Adkomst via felles trappegang med heis. Inngangsdør via ytterdør i svalgang, utgang til balkong via en skyvedør fra stue. God utsikt mot sjøen.

## HOVEDKONKLUSJON:

Normalt vedlikeholdt eiendom, fremstår i all hovedsak som fra byggeåret. De fleste bygningsdeler har en gjennomsnittlig levetid på 15-40 år, fortløpende vedlikehold må derfor påregnes.

For videre info. henvises det til rapportens enkeltpunkter.

## Leilighet - Byggeår: 2005

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Oppvarming med vannboren gulvvarme.

### Arealer

[Gå til side](#)

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

### Lovlighet

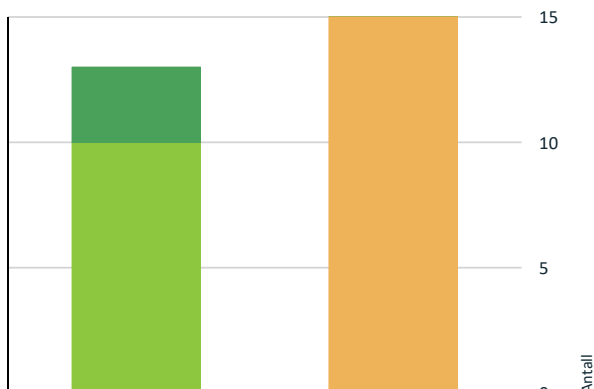
[Gå til side](#)

### Leilighet

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
- Plantegning er kontrollert.

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

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

## Oppsummering av avvik

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

## Leilighet

### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)
- Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Vannbåren varme [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## LEILIGHET

### Byggeår

2005

### Kommentar

Infoland. no

### Standard

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

## UTVENDIG

### TG 2 Vinduer

Vinduer er i all hovedsak en kombinasjon av åpningsvinduer og fastkarmen, med 2- lags isolerglass stemplet 2005.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Et vindu på soverom og et på stue tar i karm ved åpning.  
Stedvis avskallinger/ slitasjer i foringer.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Normal vedlikehold.  
Justering.

### TG 1 Dører

Utadslående ytterdør fra byggeåret, døren har malt overflate.  
Heve/skyvedør plassert på stue, døren har 2-lags isolerglass som er datostemplet 2005.

Mindre brukslitastjer tatt alder i betraktning.  
Noe sår og striper i karmen og dørblad.

Løpende vedlikehold må påregnes.

### TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Hellebelagt balkong ut fra stue.  
Rekkverk av stålprofiler med glass.  
Håndreim av trevirke.  
Deler er overbygd iht. ovenforliggende balkong.

#### Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Balkong/terrasse ligger over innredede boligrom, usikker konstruksjon. Konstruksjonsutforming gir økt fare for skader.

Noen bygningsdeler, slik som rekkverk og trapper osv. vil den bygningssakkyndige vurdere opp mot dagens regelverk.  
Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG 2 eller 3, uten at det nødvendigvis er et krav om at avviket lukkes.  
Brekkasje i en helle, samt ujevnheter i heller.  
Heller er ikke åpnet for kontroll av underliggende tettesjikt. Ukjent oppbygging.

#### Konsekvens/tiltak

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

Kontroll av skadet heller og konstruksjon under disse.

## INNVENDIG

### TG 2 Overflater

Gulv: Parkett, belegg og flis.  
Vegger: Malt strie, malte plater og flis.  
Himlinger: Malt dekke og malte plater.

# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Normale alders og brukslitasjer som må kunne forventes etter daglig bruk over tid. Stedvis økende på parkettgulv, med oppsprekninger og svelling grunnet fukt. Stedvis oppsprekninger i hjørner/ strie.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Løpende vedlikehold og utbedringer.

## TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller av støpt dekke. Virker og være oppforet over dekket.

## Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Målt ca. 25 mm avvik i gang.

## Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

## TG 2 Radon

## Vurdering av avvik:

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

## Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

## TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører fra byggeåret. Skyvedør til bod.

Normale alders og brukslitasjer etter daglig bruk over tid. Liten sprekk i terskel til vaskerom.

## VÅTROM

### 1. ETASJE > BAD

#### Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.

Badet er fra byggeåret. Rommet har gulv med gulvvarme. Gulv er belagt med flis, vegger har flis og himling har malte plater. Innredet med et gulvmontert wc, servantinnredning og et åpent dusjhjørne med forheng. Mekanisk avtrekk, tilluftspalte i dør. Plastluk i gulv.

### 1. ETASJE > BAD

#### TG 1 Overflater vegger og himling



# Tilstandsrapport

Veggene har fliser.

Mindre misfarging i fuger.

## 1. ETASJE > BAD

### TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Registrert bom i enkeltfliser ved sluk.

Tilnærmet flatt gulv utenfor dusj, lokalt bra med fall inn mot sluk i dusjsonen.

Noe kanting i flis.

#### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Men forholdet ang. bom i fliser anbefales holdes under oppsikt, evt. utvikling i negativ retning vil kreve tiltak.

Jevnlig rens av sluk for og sikre rask avrenning.

## 1. ETASJE > BAD

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

#### Vurdering av avvik:

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

Plastplugger etter tidligere montasje i våtsone, samt håndtak skrudd fast i vegg i dusj.

Bakenforliggende tettesjikt vil være punktert.

#### Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Montere tett dusjkabinett og jevnlig rens av sluk.

## 1. ETASJE > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Vannlås til servant var under skifte ved befaring, opplyses ordnet etter befaringen.

Normale alders og brukslitasjer tatt alder på 20 år i betraktning.

## 1. ETASJE > BAD

### TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

Enkel test viser avtrekk, se eget punkt for ventilasjon.

## 1. ETASJE > BAD

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Liten skade i plate ned mot bunnsvill, ingen tegn til fukt. Trolig fra montasje.

# Tilstandsrapport

## 1. ETASJE > VASKEROM

### Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.

Vaskerommet er fra byggeåret.  
Rommet har gulv med gulvvarme.  
Gulv er belagt med beleg med oppbrett, vegger har malt strie og himling har malte plater.  
Innredet med en utslagsvask, uttak til vaskemaskin og en enkel servant.  
Plassbygd skap til bereder og ventilasjon.  
Mekanisk avtrekk, tilluftspalte i dør.  
Plastsluk i gulv.

## 1. ETASJE > VASKEROM

### TG 2 Overflater vegger og himling

Vegger har malt strie.  
Lettvegg iht. plassbygd skap til ventilasjon og bereder.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mindre misfarging, samt hull etter tidligere oppheng.  
Må kunne påregnes etter daglig bruk over tid.  
Evt. lekkasje fra bereder vil påføre følgeskader iht. oppbygging.  
Ingen større skader observert.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Løpende vedlikehold og lokale utbedringer.

## 1. ETASJE > VASKEROM

### TG 1 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg.

## 1. ETASJE > VASKEROM

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ikke tett ved gjennomføring i gulv fra plassbygd skap til ventilasjon og bereder.

Alder på 20 år er oppnådd på sluk og tettesjikt.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ettergå belegg/ tettesjikt for og sikre tett utførelse.  
Jevnlige rens av sluk.

## 1. ETASJE > VASKEROM

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

# Tilstandsrapport

## 1. ETASJE > VASKEROM

### TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

Enkel test viser avtrekk, se eget punkt for ventilasjon.

## 1. ETASJE > VASKEROM

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Stikkprøvekontroll med fuktmåling er utført via skap til vannboren gulvvarme mot vaskerommet.

Ingen tegn til skader eller fukt.

## KJØKKEN

## 1. ETASJE > KJØKKEN

### TG 2 Overflater og innredning

Kjøkken i leiligheten er fra byggeåret.  
Kjøkkeninnredning med folierte skrog og glatte fronter. Glass i deler av overskap.  
Benkeplater med vask.  
Avsatt plass og opplegg for oppvaskmaskin, komfyr og et kjøleskap.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Normal alders og brukslitasjer etter daglig bruk over tid.  
Skader i parkettgulv, med svelling grunnet fukt. Ingen utslag ved fuksøk.  
Et løst håndtak.  
Folieslipp underside benkeplate over oppvaskmaskin.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Løpende vedlikehold og lokale utbedringer.

## 1. ETASJE > KJØKKEN

### TG 2 Avtrekk

Mekanisk avtrekk over kokeplass.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Enkel test med papirark viser lite avtrekk fra vifte.  
Se egen kommentar for ventilasjon forøvrig.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Service.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 1 Vannledninger

Innvendige vannrør av typen rør i rørsystem.  
Fordelerskap er plassert i entre, tilstøtende vaskerommet.

# Tilstandsrapport

Det er noe irring på kobberrør og koblinger i fordelerskapet.  
Alder på 20 år er oppnådd og kontroll av rørlegger kan være anbefalt.

## 1 TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

## 1 TG 2 Ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon via et Villaventanlegg.  
Aggregat er plassert på vaskerom.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegget.  
Noe ulyd i aggregat.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Iht. alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.  
Kontroll av aggregat bør utføres.

## 1 TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereider er plassert på vaskerommet, denne rommer 161 liter og er fra 2005.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Alder på ca. 20 er oppnådd, ligger i øvre sjikt av forventet levetid.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Løpende observasjoner, ukjent restlevetid.  
Tilkobling til et fastpunkt for strøm på bereider anbefales.

## 1 TG 2 Vannbåren varme

Vannboren gulvvarme.  
Fordeleskap etablert i entre.

### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

### Konsekvens/tiltak

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

Ukjent om det er utført tiltak på anlegget via borettslaget.

## 1 TG 2 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.*

Sikringskap er plassert på boden.

# Tilstandsrapport

Skapet inneholder automatsikringer og måler.

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

**Nei**

## Spørsmål til eier

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

## Generelt om anlegget

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

## Inntak og sikringsskap

9. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?  
**Nei**
10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ja**
11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?  
**Ja Alder på 20 år er oppnådd, kontroll som følge av dette anbefales.**

## 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 bygnings sakkyndig 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.*

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



# Tilstandsrapport

4. Er det skader på røykvarslere?

**Nei Ikke funksjonstestet.**

# 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

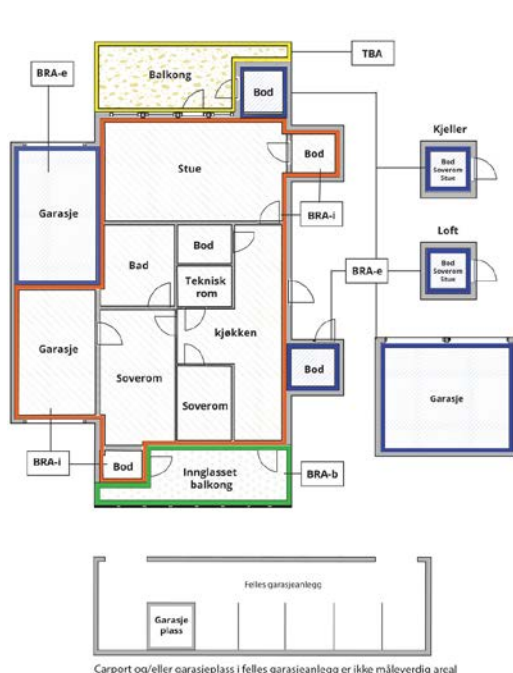
## Hva er måleverdig areal?

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 en dør eller luke, og gangbart gulv.

## Hva er bruksareal?

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

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



Carpport 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 boden
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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk 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 bygningsakkyndige 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

## Leilighet

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	100			100	32
<b>SUM</b>	<b>100</b>				<b>32</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>100</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Bad , Kjøkken , Entré , Stue , Vaskerom , Soverom , Soverom 2, Soverom 3, Bod		

### Kommentar

### Lovlighet

#### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Plantegning er kontrollert.

#### Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtknisk 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)
<b>Leilighet</b>	97	3



---

**Kommentar**

Leilighet

Opplyst nettingbod i felles kjeller, denne ble ikke lokalisert ved befaringen og er ikke medregnet som BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
17.1.2025	Stian Hallan Iversen	Takstingeniør

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5006 STEINKJER	192	657		0	2771.7 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Molovegen 5

### Hjemmelshaver

Jæktbyn Borettslag 1

## Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/JÆKTBYN BORETTSLAG 1	988069353			Veie Birgit Josefine

## Innskudd, pålydende mm

### Andelsnummer

1

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Leilighetsbygg beliggende på Jæktbyn i Steinkjer Kommune.  
Kort avstand til kjøpesenter og Steinkjer sentrum.  
Flott utsikt mot fjorden.

### Bebyggelsen

Opplyst felles bodanlegg i kjeller.  
Taksert leilighet opplyses og disponere egen netting bod i denne.

Bemerkes om at boden ikke omfattes av oppdraget og er ikke nærmere vurdert for feil eller mangler.  
De fleste bygningsdeler har en gjennomsnittlig levetid på 15-40 år, fortløpende vedlikehold må derfor påregnes.

## Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
62 070 000	2006	Annet

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	23.01.2025	Ikke fylt ut	Ikke gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	23.01.2025		Gjennomgått		Nei
Infoland.no	21.01.2025		Gjennomgått		Nei

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholds krav 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 omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.

• 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. Straks tiltak 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 godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspæren 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 funksjonsprøving 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 fuktinnhold 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 godkjennelse 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 godkjennelse 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 bolig-omsetningen. 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/SW1074>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemd.no](http://www.takstklagenemd.no) for mer informasjon

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

<b>Meglerfirma</b>	
Aktiv EM Steinkjer	
<b>Oppdragsnr.</b>	
1708240326	
<b>Selger 1 navn</b>	
Tor Eldar Veie	
<b>Gateadresse</b>	
Molovegen 5	
<b>Poststed</b>	<b>Postnr</b>
STEINKJER	7714
Er det dødsbo?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	Birgit Josefine Veie
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2005
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	
Antall måneder	
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	Borettslag
Polise/avtalnr.	Jektbyn borettslag 1

Document reference: 1708240326

## Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
- Nei  Ja

Initialer selger: TEV

1

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?  
Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?  
 Nei  Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?  
Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?  
 Nei  Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?  
 Nei  Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?  
 Nei  Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?  
 Nei  Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?  
 Nei  Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?  
 Nei  Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?  
Svar
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?  
 Nei  Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?  
 Nei  Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?  
 Nei  Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?  
 Nei  Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?  
Svar
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?  
 Nei  Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?  
 Nei  Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?  
 Nei  Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?  
 Nei  Ja

- 21 Er det foretatt radonmåling?  
 Nei  Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?  
 Nei  Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?  
 Nei  Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?  
 Nei  Ja

**Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:**

- 25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?  
 Nei  Ja
- 26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?  
 Nei  Ja
- 27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?  
 Nei  Ja
- 28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?  
 Nei  Ja



## Tilleggs kommentar

1 stk steinhelle på verandaen er knekt. Sentralstøvsuger defekt og fjernet. Komfyr av eldre årgang. Usikker på den funksjonsmessig, derfor er den ikke rengjort helt innvendig. Skinne på screen-duk - Løst øvre feste på en duk.

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 forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.
- Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

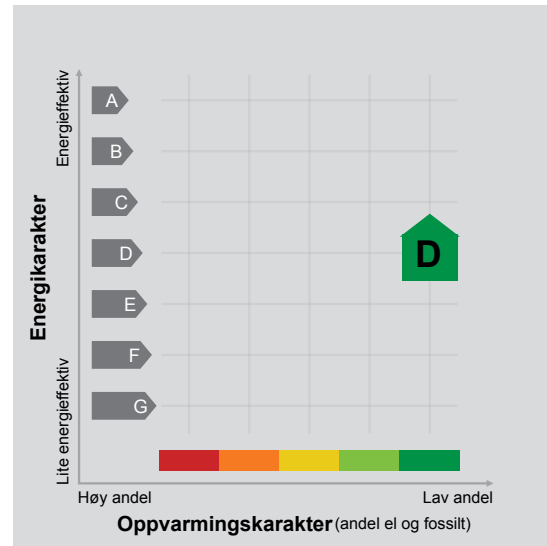
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Tor Eldar Veie	a5b34e9103b649130017ce3 d0423c889336dc05a	22.01.2025 18:24:02 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1708240326

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

# ENERGIATTEST

Adresse	Molovegen 5
Postnummer	7714
Sted	STEINKJER
Kommunenavn	Steinkjer
Gårdsnummer	192
Bruksnummer	657
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	18324075
Bruksenhetsnummer	H0201
Merkenummer	Energiattest-2025-70472
Dato	23.01.2025



**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](http://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 energi bruken i boligen**

**Tips 2: Luft kort og effektivt**

**Tips 3: Redusér innnetemperaturen**

**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Tiltak utendørs**
- **Luft kort og effektivt**

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

- **Slå av lyset og bruk sparepærer**
- **Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg**

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inn klima og forebygging av fukt skader og andre byggs kader.



## 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.

<b>Bygningskategori:</b>	Boligblokker
<b>Bygningstype:</b>	Leilighet
<b>Byggeår</b>	2005
<b>Bygningsmateriale:</b>	Betong
<b>BRA:</b>	100
<b>Ant. etg. med oppv. BRA:</b>	1
<b>Detaljert vegger:</b>	Nei
<b>Detaljert vindu:</b>	Nei

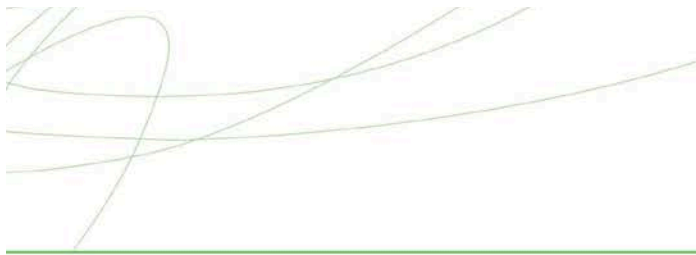
### Teknisk installasjon

**Oppvarming:** Elektrisk  
Fjernvarme

**Ventilasjon** Mekanisk avtrekk

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





## Om grunnlaget for energiattesten

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

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

## Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking).

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

# Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

## Brukertiltak

### Tiltak 1: 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 2: Luft kort og effektivt

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

### Tiltak 3: 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 4: 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 5: 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 6: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

### Tiltak 7: Spar strøm på kjøkkenet

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

### Tiltak 8: 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 9: 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. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

### 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: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg**

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

### **Tiltak 12: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon**

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

## **Tiltak på elektriske anlegg**

### **Tiltak 13: Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

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

## **Tiltak på varmeanlegg**

### **Tiltak 14: 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.

## **Tiltak utendørs**

### **Tiltak 15: 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 16: 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 17: 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 18: Montere urbryter på motorvarmer**

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



## MEGLEROPPLYSNINGER

Gårdsnr:	192	Bruksnr:	692	Festenr:	657	Seksjonsnr:	0
Adresse:	Molovegen 5, 7714 STEINKJER						
Dato:	24.01.2025	Målnummer:					

### 4210 FEIL OG MANGLER PÅ ELEKTRISKE ANLEGG

	Ja	Nei
Foreligger det pålegg vedrørende elektriske anlegg	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
I tilfelle ja, hvilke?		
Dato for siste kontroll av anlegget:		
Merknader:	Anlegget er ikke kontrollert.	

## Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot Bomidt

Dato utkjrt: 21.01.25 Side 1 av 2

J N ktbyn Borettslag 1	V <sup>3</sup> r ref.: 40/1	Fjdselsdato eier:	01.06.1930
Molvegen 5	Type: Borettslag		
7714 STEINKJ ER	Eiere: Birgit Veie		
Organisasjonsnr: 988 069 353	Andelsnr: 1		

### 1: Felleskostnader

Tot. innev. m<sup>3</sup> ned: 13 852

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Kabel-TV	470
	Renter p <sup>3</sup> fellesgjeld	988
	Fellesutgifter	5 866
	Renter p <sup>3</sup> fellesgjeld	5 006
	Avdrag p <sup>3</sup> fellesgjeld	1 522

### 3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (l<sup>3</sup> n): 1 355 224Gjeld siste <sup>3</sup> rsoppg.: 1 372 799Klient ajourf. l<sup>3</sup> n: 37 697 097,13Klient gj. s. <sup>3</sup> rsoppg.: 31 582 981Spesifikasjon av l<sup>3</sup> n:L<sup>3</sup> nenummer: 146282397, HusbankenAnnuitetsl<sup>3</sup> n, 4 terminer per <sup>3</sup> r.

Rentesats per 21.01.2025: 4.65% pa.

Antall terminer til innfrielse: 45

Saldo per 21.01.2025: 6 373 930

Andel av saldo: 263 342

Fjrste termin: 01.06.2007Fjrste avdrag: 01.06.2014 ( siste termin 01.03.2036 )

L<sup>3</sup> nenummer: 44254, DNB Bank ASASeriel<sup>3</sup> n, 4 terminer per <sup>3</sup> r.

Rentesats per 21.01.2025: 5.82% pa.

Antall terminer til innfrielse: 158

Saldo per 21.01.2025: 22 184 205

Andel av saldo: 1 091 883

Fjrste termin: 07.10.2024Neste avdrag: 07.10.2034 ( siste termin 07.07.2064 )

Ut i fra dagens l<sup>3</sup> nebetingelser vil neste avdrag som forfaller til betaling 07.10.2034 utgjre ca kr 3 033,00 per m<sup>3</sup> ned for denne boligen

### 4: SNrskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Per d rjan Hansen

Adresse: Molveien 5

Postnr/-sted: 7714 STEINKJ ER

Telefon: Mob.: 90029319

E-post: perorjanhansen@gmail.com

Webside: bomidt.no

Klienten har mulighet for individuell nedbetalingsplan (IN-ordning)

Boliginfoen fra Forretningsfjrer baserer seg p<sup>3</sup> inngitte opplysninger og er prisgitt at borettslaget har oversendt all relevant informasjon. Det anbefales i alle tilfeller at megler selv sjekker med borettslaget/styret om det foreligger planer, disponeringer eller avvik som p<sup>3</sup> virker andelens nkonomi.

2TV 3644

### 5: Restanse felleskostnader pr. 21.01.2025

Utest <sup>3</sup> ende saldo:	0		
Felleskostnader:	0	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

**Boligopplysninger:**

Saksbehandler: Robot Bomid

Dato utkjrt: 21.01.25 Side 2 av 2

J N ktbyn Borettslag 1	V³ r ref.: 40/1	Fjdselsdato eier: 01.06.1930
Molovegen 5	Type: Borettslag	
7714 STEINKJ ER	Eiere: Birgit Veie	
Organisasjonsnr: 988 069 353		

**6: Ligning - 2022**

Annen formue: 48 697	Gjeld: 1 391 410	Andre inntekter: 613
	Utgifter: 40 008	

**7: P³ lydende**

P³ lydende: 1 000	Opprinnelig innskudd: 475 000
Andelsnr: 1	Partialobligasjonsnr: 1

**8: Bygning/eiendom**

Bygge³ r: 2005  
G³ rds/bruksnr: 192/657  
Bygningstype: Blokk  
Feste/eiet tomt: Eiet

**9: Forsikring**

Forsikret i: If Skadeforsikring Nuf	Polisenr: SP588996
-------------------------------------	--------------------

**10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger**

Ferdigstillt: 01.01.2006	Fjrste innflytting: 01.01.2006	SS Bnr: H0201
Etasje: 2	Oppvarmingstype: Fjernvarme	
Heis: Ja		
Parkeringstype: Felles garasjeanlegg ()		
System³ s: Ja	Antall rom: 4	
Husdyrhold: Se vedtekter	Oppr. antall rom: 4	
Livslnp standard: Ja	Kategori: 4 roms 201	
Ansiennitetsregler: 1 - Borettslag - 1. innflyttingsdato		
2 - Felles forkjpsrett		
2 - Andel BBL		

Fasiliteter:

Forh³ ndsprvng kr.6 500,- Boliginfo kr.4 000,- Eierskiftegebyr kr.5500,- Eierskiftegebyr familie kr.1500,-

Forretningsfjrer avregner felleskostnader ved restansesjekk

## Velkommen til Jæktbyen borettslag!

I dette heftet har vi prøvd å samle viktig informasjon for deg som bor her i Jæktby`n borettslag. Her vil du finne opplysninger som forhåpentligvis kan gjøre det enklere å orientere seg. Du vil også finne regler for samarbeid og trivsel.

### Organisering og tillitsvern.

- Borettslaget heter Jæktby`n borettslag 1
- Jæktby`n borettslag er et andelslag.
- Generalforsamlingen er lagets høyeste organ, som foretar valg av tillitsvalgte og tar stilling til større vesentlige saker. Jfr. Vedtektene. Ordinær generalforsamling avholdes hvert år innen **1. Mai**.
- Styret har det daglige ansvar for driften av laget, og skal lede lagets virksomhet i samsvar med lov og vedtekter, og etter pålegg fra generalforsamlingen.

### Meldinger til styret.

- Andelseiere som ønsker å få styrebehandlet saker, må gjøre dette skriftlig. Meldingen må, foruten selve saken, ha med vedkommendes navn, adresse, dato og eventuelt telefonnummer. Styret plikter å behandle alle mottatte saker.

### Ro i leiligheten.

- Leiligheten må ikke brukes slik at det sjenerer andre. Ved eventuelle klager plikter andelseieren å etterkomme disse. Det skal være alminnelig ro i hele området mellom klokken 23 og 07, og helligdagsfreden må respekteres.

- Oppussing som medfører støy kan bare forekomme i tidsrommet 08 – 22 mandag til lørdag.
- Ved fester og annen støy utover de generelle bestemmelsene, skal det gis nabovarsel i minst 2 dager i forveien. Det samme må gjøres forut for oppussingsarbeider og lignende.

### Vedlikehold.

- Ved innvendig vedlikehold påhviler den enkeltes andelseier.
- Ved ombygging av leiligheten må det alltid søkes tillatelse på forhånd fra styret i borettslaget.
- Hvis det oppdages veggdyr eller andre skadedyr i leiligheten, må dette straks meldes til styret.
- Leieboerne er selv ansvarlig for at sluk og avløp er åpne, og at alt håndverksarbeid utføres på en forsvarlig og fagkyndig måte.

### Balkonger.

- Risting og lufting av tøy gjennom vinduer eller balkong- gelender er **ikke** tillatt. På balkongen må tøy henges slik at det ikke er til sjenanse for naboene.
- Blomsterkasser må sikres forsvarlig.

### Oppvarming og lufting.

- Leiligheten må holdes såpass varm at vannrør ikke fryser.

### Forsikring.

- Borettslaget har tegnet eiendomsforsikring hos *IF Skade forsikring*
- Beboerne må selv sørge for egen innboforsikring.

**Dyrehold.**

- Det er lov å ha ett firbent dyr pr. husstand. Dette skal holdes i bånd!  
Hundeposer skal brukes.

# Vedtekter for Jæktbyn Borettslag 1 org nr 988069353

Tilknyttet Boligbyggelaget Midt AL

vedtatt på ekstraordinær generalforsamling 28.04.2009, sist endret 12.06.2020.

## 1. Innledende bestemmelser

### 1-1 Formål og organisering

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

(2) Jæktbyn Borettslag 1 har etablert ordning for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning). Gjennom IN-ordningen kan andelseierne innbetale hele eller deler av fellesgjelden som er knyttet til andelene i borettslaget.

### 1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

(2) Borettslaget er tilknyttet Boligbyggelaget Midt som er forretningsfører.

## 2. Andeler og andelseiere

### 2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 1000,-

(2) Bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

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

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

### 2-2 Sameie i andel

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

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

### 2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

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

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

### **3. Forkjøpsrett**

#### **3-1 Hovedregel for forkjøpsrett**

(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

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

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

#### **3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende**

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

#### **3-3 Nærmere om forkjøpsretten**

(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg utpeker boligbyggelaget hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

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

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider, ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte.

### **4. Boret og bruksoverlating**

#### **4-1 Boretten**

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

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

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

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

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



## 4-2 Bruksoverlating

- (1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.
- (2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:
  - andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
  - andelseieren er en juridisk person
  - andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
  - et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
  - det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.Godkjenning kan bare nektes dersom brukers forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.  
Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.
- (3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året.
- (4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

## 5. Vedlikehold

### 5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

- (1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.
- (2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.
- (3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o.l.
- (4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.
- (5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.
- (6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.
- (7) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

### 5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

- (1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.
- (2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.
- (3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

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

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

## **6. Pålegg om salg og fravikelse**

### **6-1 Mislighold**

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

### **6-2 Pålegg om salg**

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

### **6-3 Fravikelse**

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

## **7. Felleskostnader og pantessikkerhet**

### **7-1 Felleskostnader**

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

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

### **7-2 Borettslagets pantessikkerhet**

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

## **8. Styret og dets vedtak**

### **8-1 Styret**

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av 1 styreleder og 2 andre medlemmer med 2 varamedlemmer.

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

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

### **8-2 Styrets oppgaver**

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

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

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

### **8-3 Styrets vedtak**

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

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

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

### **8-4 Representasjon og fullmakt**

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

## **9. Generalforsamlingen**

### **9-1 Myndighet**

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

### **9-2 Tidspunkt for generalforsamling**

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

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

### **9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling**

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

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

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

### **9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling**

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

### **9-5 Møteledelse og protokoll**

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

## **9-6 Stemmerett og fullmakt**

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

## **9-7 Vedtak på generalforsamlingen**

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

## **10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern**

### **10-1 Inhabilitet**

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

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

### **10-2 Taushetsplikt**

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

### **10-3 Mindretallsvern**

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

## **11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene**

### **11-1 Vedtektsendringer**

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

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf borettslagslovens § 7-12:

- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

### **11-2 Forholdet til borettslovene**

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

\*\*\*

# Innkalling til ordinær generalforsamling

## INNKALLING

De innkalles herved til ordinær generalforsamling for 2023 for Jæktbyn Borettslag 1. Generalforsamlingen avholdes på Baker'n (Wist-Bygget) **mandag 27.05.2024, klokken 17:00.**

### 1. KONSTITUERING

#### 1.1 Registrering av fremmøtte, stemmeberettigede og fullmakter

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

#### 1.2 Valg av møteleder

#### 1.3 Valg av referent

#### 1.4 Valg av representant til å underskrive protokoll med møteleder

#### 1.5 Godkjenning av innkalling og dagsorden

**Forslag til vedtak:** Møtet erklæres lovlig innkalt og satt

### 2. ÅRSREGNSKAP OG REVISORS BERETNING

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

### 3. GODTGJØRELSE TIL TILLITSVALGTE

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

Fjorårets honorar var kr 50 000,- som styret fordelte selv.

**Forslag til vedtak:** *Valgkomiteens innstilling: Kr 50.000,- som styret selv fordeler.*

### 4. VALG AV TILLITSVALGTE

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder: Per Ørjan Hansen til 2024

Styremedlem: Toril Bade til 2025

Styremedlem: Torstein Gjevik til 2024

Varamedlem: Liv Karin Solberg Holøyen til 2024

Varamedlem: Geir Rennan til 2024

Valgkomite: Aase Tessem til 2024

Valgkomite: Øystein Troset til 2025

#### **4.1 Valg av styreleder**

**Forslag til vedtak:** *Valgkomiteens innstilling: Per Ørjan Hansen til 2026 (gj.v)*

#### **4.2 Valg av styremedlem**

**Forslag til vedtak:** *Valgkomiteens innstilling: Toril Bade til 2025 (gj.s)*  
*Valgkomiteens innstilling: Geir Rennan til 2026 (ny)*

#### **4.3 Valg av varamedlem**

**Forslag til vedtak:** *Valgkomiteens innstilling: Liv Karin S. Holøyen til 2025 (gj.v)*  
*Valgkomiteens innstilling: Kirsten Bruheim til 2025 (ny)*

#### **4.4 Valg av valgkomite**

**Forslag til vedtak:** *Valgkomiteens innstilling: Turid Holte til 2025 (gj.s)*  
*Valgkomiteens innstilling: Aase Tessem til 2026 (ny)*

#### **4.5 Valg av delegat til boligbyggelagets generalforsamling**

Jæktbyn Borettslag 1 er tilknyttet Boligbyggelaget Midt og kan sende delegat til boligbyggelagets generalforsamling

### **5. INNKOMNE SAKER (Ingen saker skal behandles)**

## Disponible midler

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
A. Disponible midler IB	1 337 960	1 838 266
B. Endringer disponible midler		
i rets resultat	683 037	43 194
Tilbakeføring avskrivninger	21 179	33 732
Avdrag langsiktig gjeld	-517 688	-577 231
IN-midler til nedbetaling av gjeld	-1 206 817	-377 144
IN-innbetaling fra andelseier	1 206 817	377 144
Inntektsføring IN	9	0
B. i rets endring disponible midler	186 538	-500 306
C. Disponible midler UB	1 524 498	1 337 960
Omløpsmidler	1 714 105	1 684 383
- Kortsiktig gjeld	189 607	346 423
C. Disponible midler	1 524 498	1 337 960

## Resultat 2023 J Nktbyn Borettslag 1 988069353

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>Inntekter</b>					
Innkrevde felleskostnader		1 645 944	1 554 624	1 646 046	1 806 963
Renter		1 280 340	569 906	1 290 644	1 826 300
Avdrag		539 595	594 768	540 900	509 350
TV/Internett		177 804	177 804	177 804	186 120
M <sup>3</sup> lingsbaserte inntekter		10 775	2 814	0	0
Andre driftsinntekter		2 091	33 450	2 100	3 420
<b>Sum inntekter</b>		<b>3 656 548</b>	<b>2 933 366</b>	<b>3 657 494</b>	<b>4 332 153</b>
<b>Driftskostnader</b>					
Ljnnskostnader / styrehonorar	1	57 050	57 050	57 050	57 050
Revisjonshonorar		8 106	7 749	8 500	9 000
Forretningsfjrrerhonorar		66 175	61 428	69 069	72 387
Andre forvaltningstjenester		7 375	7 375	7 000	8 000
Andre fremmede tjenester		23 285	90 404	29 000	29 000
Vedlikehold	2	154 450	559 085	396 149	415 470
Renhold, fellesareal		94 477	81 903	90 000	98 980
Verktjy, driftsmatriell, inventar		17 407	11 397	10 000	12 500
TV/Internett		181 764	171 864	181 764	190 080
Forsikring	3	86 058	92 320	89 618	94 940
Energi og strjym		219 770	155 647	160 000	230 000
Brensel, fjernvarme, olje		0	184 062	160 000	150 000
Kontorrekvisita, trykksaker		358	0	6 000	6 000
Porto		1 903	1 376	2 500	2 500
Kontingenter		12 226	12 260	13 200	13 200
Kommunale avgifter	4	450 291	400 382	478 300	516 260
Andre driftsutgifter	5	13 728	25 235	22 800	17 800
Bomiljy		14 282	10 152	10 000	15 000
Avskrivninger	7	21 179	33 732	0	18 336
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>1 429 884</b>	<b>1 963 421</b>	<b>1 790 950</b>	<b>1 956 503</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>2 226 664</b>	<b>969 945</b>	<b>1 866 544</b>	<b>2 375 650</b>
<b>Finansinntekt og -kostnad</b>					
Renteinntekter		32 745	17 388	10 000	10 000
Rentekostnad		1 576 372	944 139	1 290 644	1 826 300
<b>Resultat av finansinntekt og -kostnad</b>		<b>-1 543 627</b>	<b>-926 751</b>	<b>-1 280 644</b>	<b>-1 816 300</b>
<b>Resultat som overfjres fri egenkapital</b>		<b>683 037</b>	<b>43 194</b>	<b>585 900</b>	<b>559 350</b>
Av dette overfjres til fond	10	274 125	356 696	0	0



## Balanse 2023 J Nktbyn Borettslag 1 988069353

	Note	2023	2022
<b>EIENDELER</b>			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	6, 13	62 070 000	62 070 000
Garasjer/ boder	6, 13	2 240 000	2 240 000
Andre driftsmidler	7	41 258	62 437
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>64 351 258</b>	<b>64 372 437</b>
Omløpsmidler			
Aksjer			
Fordringer			
Husleierestanser	8	52	0
Andre kortsiktige fordringer	9	109 380	101 339
Bankinnskudd og kontanter			
Innest <sup>3</sup> ende p <sup>3</sup> bankkonti		1 604 673	1 583 044
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>1 714 105</b>	<b>1 684 383</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>66 065 363</b>	<b>66 056 820</b>

## Balanse 2023 J Nktbyn Borettslag 1 988069353

	Note	2023	2022
<b>EGENKAPITAL OG GJ ELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Innskutt egenkapital		33 000	33 000
Fond/ avsetninger	10	218 053	0
Opptjent egenkapital		6 343 581	6 835 760
i rets resultat		957 163	0
<b>Sum egenkapital</b>		<b>7 551 797</b>	<b>6 868 760</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Avsetninger og forpliktelser</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Husbanken	11	7 567 053	8 331 728
Annen langsiktig pantegjeld	11	24 015 928	24 975 759
Borettsinnskudd	12	17 898 000	17 898 000
Garasjeinnskudd	12	2 240 000	2 240 000
Innbetalt p <sup>3</sup> IN	12	6 602 976	5 396 149
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>13</b>	<b>58 323 958</b>	<b>58 841 636</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		125 553	302 993
Annen kortsiktig gjeld		64 054	43 430
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>189 607</b>	<b>346 423</b>
<b>SUM GJ ELD</b>		<b>58 513 565</b>	<b>59 188 060</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJ ELD</b>		<b>66 065 363</b>	<b>66 056 820</b>

31.12.2023

Boligbyggelaget Midt

Sted: \_\_\_\_\_, dato: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Per Ørjan Hansen  
Leder

\_\_\_\_\_  
Torstein Gevik  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Toril Bade  
Styremedlem

## Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

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

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

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

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

Borettslagets årsregnskap er avlagt under forutsetning av fortsatt drift.

## Note 1 - Lønnskostnader/honorar

	2023	2022
Godtgjørelse til styre- og bedriftsforsamling	50 000	50 000
Arbeidsgiveravgift	7 050	7 050
Sum	57 050	57 050

Det har ikke vært ansatte i selskapet i løpet av året.

Borettslaget er ikke pliktig å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

## Note 2 - Vedlikehold

	2023	2022
Sommer- og vinterkostnader	0	750
Reparasjon og vedlikehold bygninger	7 643	316 742
Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	11 119	116 701
Reparasjon og vedlikehold uteområde	6 183	1 394
Reparasjon og vedlikehold annet/Vaktmester	71 206	65 524
Løpende drifts- og serviceavtaler	58 299	57 974
Sum	154 450	559 085

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

## Note 3 - Forsikring

	2023	2022
Forsikringskadesaker	0	10 000
Forsikringspremie	80 397	77 942
Premie sikringsfond felleskostnader	5 661	4 378
Sum	86 058	92 320

## Note 4 - Kommunale avgifter

	2023	2022
Renovasjon, vann, avløp o.l.	203 264	185 005
Eiendomsskatt	247 027	215 377
Sum	450 291	400 382

## Note 5 - Andre driftsutgifter

	2023	2022
Generalforsamling/styremjete	6 806	18 288
d redifferanser	0	1
Bank og kortgebyrer	6 922	6 946
Sum	13 728	25 235

## Note 6 - Bygninger

Ikke avskrivbare.

	Bygninger	Garsjer
Anskaffelseskost pr.01.01 :	62 070 000	2 240 000
i rets tilgang :	0	0
i rets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	62 070 000	2 240 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokfjrt verdi pr.31.12:	62 070 000	2 240 000
Anskaffelses <sup>3</sup> r :	2006	2006
Antatt levetid i <sup>3</sup> r :		

Eiendommen er oppfjrt med anskaffelsesverdi med tillegg for evt. p<sup>3</sup> kostnader. Bygningene er ikke avskrevet, man har i stedet vurdert om tilstrekkelig vedlikehold er gjennomfjrt, jfr. note 2 om vedlikehold.

## Note 7 - Andre anleggsmidler

Stjre varige investeringer aktiveres og avskrives over antatt levetid.

	Brannvarslingsanlegg	Ladeinfrastruktur
Anskaffelseskost pr.01.01 :	56 850	91 683
i rets tilgang :	0	0
i rets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	56 850	91 683
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	56 850	50 425
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokfjrt verdi pr.31.12:	0	41 258
i rets avskrivninger :	2 843	18 336
Anskaffelses <sup>3</sup> r :	2018	2021
Antatt levetid i <sup>3</sup> r :	5	5

## Note 8 - Husleierestanser og tapsavsetninger

	2023	2022
Restanser felleskostnader	52	0
Sum	52	0

Andre fordringer/husleierestanser er vurdert til p<sup>3</sup> lydende og anses som sikre fordringer.

## Note 9 - Andre fordringer

	2023	2022
Forskuddsbetalt	109 380	101 339

2023

2022

---

### Note 9 - Andre fordringer

Sum	109 380	101 339
-----	---------	---------

### Note 10 - Avsetning til forpliktelser/vedlikeholdsfond

Sum disposisjonsfond 2023: kr. 218 053,- Differanse mellom finanskostnader og inntekter utgjorde negativ kr. 274 125,- i 2023.

## Note 11 - Pantegjeld

Kreditor:	DANSKE BANK	Husbanken
Form <sup>3</sup> l:	Refinansiering	Kjøp av bygningene
L <sup>3</sup> nenummer:	86731256618	146282397
L <sup>3</sup> netype:	Serie	Annuitet
Opptaks <sup>3</sup> r:	2014	2005
Rentesats:	5.80 %	3.854 %
Betingelser:	1,1 % margin + NIBOR3M	Flytende rente, kvartalsvis
Beregnet innfridd:	22.05.2024	01.03.2036
Opprinnelig l <sup>3</sup> nebeløp:	30 372 000	44 172 000
L <sup>3</sup> nesaldo 01.01:	24 975 759	8 331 728
Avdrag i perioden:	959 831	764 675
L <sup>3</sup> nesaldo 31.12:	24 015 928	7 567 053
Saldo 5 <sup>3</sup> r frem i tid:	0	4 963 785
Andelssaldo 01.01:	5 396 150	0
Innbetalt IN i perioden:	959 866	246 952
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	-9	0
Andelssaldo 31.12:	6 356 025	246 952
Sum pantegjeld for l <sup>3</sup> n:	30 371 953	7 814 005

## Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld for enheter	1	1 514 575	1 514 575
	1	1 479 995	1 479 995
	1	1 448 874	1 448 874
	1	1 372 800	1 372 800
	7	1 206 819	8 447 733
	1	1 175 697	1 175 697
	5	1 172 239	5 861 195
	7	1 127 286	7 891 002
	1	1 002 801	1 002 801
	2	302 852	605 704
	1	302 852	302 852
	1	239 876	239 876
	1	239 876	239 876

Det er inng<sup>3</sup> tt avtaler om individuell nedbetaling i borettslaget.

## Note 12 - Borettsinnskudd

	2023	2022
Borettsinnskudd	14 223 000	14 223 000
Tinglyst IN	3 675 000	3 675 000
Garasjeinnskudd - Trinn 1	2 240 000	2 240 000
IN innskudd fra andelseierne	6 602 976	5 396 149
Sum	26 740 976	25 534 149

Borettsinnskudd, innskudd fra andre og IN p n andelseiere er sikret med pant i eiendommen. Garasjeinnskudd er ikke sikret med pant i eiendommen.

## Note 13 - Pantstillelser

Av lagets bokførte gjeld er kr. 56 083 958,- sikret ved pant.  
Eiendommen som er stilt som sikkerhet hadde pr. 31.12 en bokført verdi p³ kr. 64 310 000,-

## Resultat og balanse med noter for Jæktbyn Borettslag 1.

Dokumentet er signert elektronisk av:

### **For Jæktbyn Borettslag 1**

Styreleder	Per Ørjan Hansen (sign.)	09.05.2024
Styremedlem	Toril Bade (sign.)	06.05.2024
Styremedlem	Torstein Gevik (sign.)	09.05.2024



## UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Jæktbyn Borettslag 1

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Jæktbyn Borettslag 1 som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

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

### Grunnlag for konklusjon

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

### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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

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

Steinkjer, 10. mai 2024  
ERNST & YOUNG AS

*Revisjonsberetningen er signert elektronisk*

---

Tore Eggen  
statsautorisert revisor

# PENNEO

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

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

**Eggen, Tore**

**Statsautorisert revisor**

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: no\_bankid:9578-5999-4-1237630

IP: 147.161.xxx.xxx

2024-05-10 08:23:09 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: D7441-VY6TO-XJCY-JZD6L-JJV4N-D6BKN

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>

## Fullmakt

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

Fullmakten skal leveres til møteleder før møtet starter.

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

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

Fullmakten gjelder for generalforsamling/årsmøte den .... / .... / ....

\_\_\_\_\_  
Sted, dato

\_\_\_\_\_  
Underskrift, fullmaktsgiver

\_\_\_\_\_  
Underskrift, fullmaktshaver

# Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Jæktbyn Borettslag 1 mandag 27.05.2024 kl. 17:00 - Avholdt på Baker'n (Wist-Bygget).

## 1. KONSTITUERING

### 1.1 Registrering av fremmøtte, stemmeberettigede og fullmakter

Antall fremmøtte, stemmeberettigede og fullmakter.

#### Vedtak:

Totalt 21 stk. stemmeberettigete var tilstede.

### 1.2 Valg av møteleder

#### Vedtak:

Per Ørjan Hansen

### 1.3 Valg av referent

#### Vedtak:

Thomas Totland (Boligbyggelaget Midt).

### 1.4 Valg av representant til å underskrive protokoll med møteleder

#### Vedtak:

Knut Åge Brosveet

### 1.5 Godkjenning av innkalling og dagsorden

#### Vedtak:

Møtet erklæres lovlig innkalt og satt

## 2. ÅRSREGNSKAP OG REVISORS BERETNING

#### Vedtak:

Årsregnskapet ble enstemmig vedtatt og revisors beretning tas til etterretning

## 3. GODTGJØRELSE TIL TILLITSVALGTE

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

Fjorårets honorar var kr 50 000,- som styret fordelte selv.

#### Vedtak:

Kr 50.000,- som styret selv fordeler.

## **4. VALG AV TILLITSVALGTE**

### **4.1 Valg av styreleder**

**Vedtak:**

*Per Ørjan Hansen til 2026 (gj.v)*

### **4.2 Valg av styremedlem**

**Vedtak:**

*Toril Bade til 2025 (gj.s)*

*Geir Rennan til 2026 (ny)*

### **4.3 Valg av varamedlem**

**Vedtak:**

*Liv Karin S. Holøyen til 2025 (gj.v)*

*Kirsten Bruheim til 2025 (ny)*

### **4.4 Valg av valgkomite**

**Vedtak:**

*Turid Holte til 2025 (gj.s)*

*Aase Tessem til 2026 (ny)*

### **4.5 Valg av delegat til boligbyggelagets generalforsamling**

Jæktbyn Borettslag 1 er tilknyttet Boligbyggelaget Midt og kan sende delegat til boligbyggelagets generalforsamling

**Vedtak:**

Styrets leder velges som delegat.

## **5. INNKOMNE SAKER (Ingen saker skal behandles)**

**Vedtak:**

Ingen innkomne saker ble behandlet. Saken tas til orientering.

## Protokoll for Jæktbyn Borettslag 1

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Per Ørjan Hansen (sign.)	06.06.2024
Sekretær	Thomas Totland (sign.)	06.06.2024
Protokollvitne	Knut Åge Brosveet (sign.)	06.06.2024

# Innkalling til ekstraordinær generalforsamling

## INNKALLING

De innkalles herved til ekstraordinær generalforsamling for Jæktbyn Borettslag 1. Ekstraordinær generalforsamling avholdes i "Jæktbua". **mandag 06.05.2024 17:00**

### 1. Konstituering

#### 1.1 Registrering av fremmøtte, stemmeberettigede og fullmakter

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

#### 1.2 Valg av møteleder

#### 1.3 Valg av referent

#### 1.4 Valg av representant til å underskrive protokoll med møteleder

#### 1.5 Godkjenning av innkalling og dagsorden

**Forslag til vedtak:** Møtet erklæres lovlig innkalt og satt

### 2. Refinansiering av borettslagets fellesgjeld

Borettslaget lån hos Danske Bank skal innbetales i sin helhet i mai 2023. I den forbindelse har styret innhentet tilbud på refinansiering av borettslagets fellesgjeld. (Gjelder kun andel lån hos Danske Bank).

Styret har innhentet tilbud fra flere banken, styret ønsker å gå videre med tilbud om refinansiering fra DNB.

Ref. inngåtte avtaler om tilrettelegging av individuell innbetaling (IN-ordning) må refinansiering av borettslagets felleslån vedtas på generalforsamling.

Samtykke om endring av borettslagets felleslån må også godkjennes av samtlige andelseiere. (Se vedlegg).

**Styrets innstilling:** Generalforsamlingen vedtar tilbud om refinansiering av lån fra

DNB med følgende betingelser:

- Lånetype: Serielån

- Lånebeløp: kr. 24 975 759,-

- Formål: Refinansiering av lån hos DanskeBank.

- Løpetid: 10 års avdragsfrihet deretter 30 års nedbetaling.

Som sikkerhet for lån kan DNB etablere pant totalt kr 35 000 000,

- foran pantehaverobligasjonen i borettslagets eiendom gnr. 192,

bnr. 657, i Steinkjer kommune.



## Samtykke til endring av allerede inngått avtale om IN

Det vises til avtale om tilrettelegging av individuell innbetaling datert 10.10.2014, inngått mellom Jæktbyn Borettslag 1 og Boligbyggelaget Midt.

Det vises også til avtale om tilrettelegging av IN-ordning for borettslag mellom Boligbyggelaget Midt og lånegiver Danske Bank ASA, datert 21.11.2014.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld avtales mellom flere parter. Boligbyggelaget tilrettelegger og administrerer ordningen, långiver må akseptere å motta innbetalinger fra andre enn skyldner, borettslagets generalforsamling må vedta at de vil inngå denne typen avtaler, og den enkelte andelseier inngår avtale om å benytte seg av ordningen. Avtalene som er inngått har avhengigheter til hverandre. Endring av forutsetningene for avtalen, nemlig vilkårene i låneavtalen, vil ikke være tillatt uten alle parters samtykke.

Det vil si at borettslaget må vedta endringen i generalforsamling, med samme flertall som avtalen ble vedtatt. Deretter må både långiver, boligbyggelaget, og alle andelseierne som har inngått avtale om IN, samtykke til endringene.

Gjennom dette tillegget samtykker undertegnede til følgende endring av inngått IN-avtale.

Godkjenner tilbud om refinansiering av lån fra DNB med følgende betingelser:

- *Lånetype: Serielån*
- *Lånebeløp: kr. 24 975 759,-*
- *Formål: Refinansiering av lån hos DanskeBank.*
- *Løpetid: 10 års avdragsfrihet deretter 30 års nedbetaling.*

*Som sikkerhet for lån kan DNB etablere pant totalt kr 35 000 000,- foran pantehaverobligasjonen i borettslagets eiendom gnr. 192, bnr. 657, i Steinkjer kommune.*

Sted/dato:

---

Andelseier til andel nr:      Navn:

---

Boligbyggelaget Midt

---

Långiver DNB ASA

## Fullmakt

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

Fullmakten skal leveres til møteleder før møtet starter.

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

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

Fullmakten gjelder for generalforsamling/årsmøte den .... / .... / ....

\_\_\_\_\_  
Sted, dato

\_\_\_\_\_  
Underskrift, fullmaktsgiver

\_\_\_\_\_  
Underskrift, fullmaktshaver

# Protokoll

Fra ekstraordinær generalforsamling i Jæktbyn Borettslag 1. Mandag 06.05.2024 kl. 17:00 - Avholdt i "Jæktbua".

## 1. Konstituering

### 1.1 Registrering av fremmøtte, stemmeberettigede og fullmakter

**Vedtak:**

Antall fremmøtte: 25 stk. Hvorav 22 stk. stemmeberettigede. (Inkl. 3 stk. fullmakter).

### 1.2 Valg av møteleder

**Vedtak:**

Per Ørjan Hansen

### 1.3 Valg av referent

**Vedtak:**

Toril Bade

### 1.4 Valg av representant til å underskrive protokoll med møteleder

**Vedtak:**

Geir Rennan

### 1.5 Godkjenning av innkalling og dagsorden

**Vedtak:**

Møtet erklæres lovlig innkalt og satt

## 2. Refinansiering av borettslagets fellesgjeld

Borettslaget lån hos Danske Bank skal innbetales i sin helhet i mai 2023. I den forbindelse har styret innhentet tilbud på refinansiering av borettslagets fellesgjeld. (Gjelder kun andel lån hos Danske Bank).

Styret har innhentet tilbud fra flere banken, styret ønsker å gå videre med tilbud om refinansiering fra DNB.

Ref. inngåtte avtaler om tilrettelegging av individuell innbetaling (IN-ordning) må refinansiering av borettslagets felleslån vedtas på generalforsamling.

Samtykke om endring av borettslagets felleslån må også godkjennes av samtlige andelseiere. (Se vedlegg).

### **Vedtak:**

Generalforsamlingen vedtar tilbud om refinansiering av lån fra DNB med følgende betingelser:

- Lånetype: Serielån
- Lånebeløp: kr. 24 975 759,-
- Formål: Refinansiering av lån hos DanskeBank.
- Løpetid: 10 års avdragsfrihet deretter 30 års nedbetaling.

Som sikkerhet for lån kan DNB etablere pant totalt kr 35 000 000,- foran pantehaverobligasjonen i borettslagets eiendom gnr. 192, bnr. 657, i Steinkjer kommune.

Styrets innstilling vedtatt enstemmig.

## Protokoll ekstraordinært møte for Jæktbyn Borettslag 1

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Per Ørjan Hansen (sign.)	13.05.2024
Sekretær	Toril Bade (sign.)	14.05.2024
Protokollvitne	Geir Rennan (sign.)	14.05.2024

## Matrikkelkart og -rapport (tilsvarende målebrev)

### Matrikkelenhets registerbetegnelse og adresse

<b>Matrikkelenhets:</b>	Gårdsnr 192, Bruksnr 657	<b>Kommune:</b>	5006 Steinkjer
<b>Adresse:</b>		<b>Grunnkrets:</b>	201 Sørsileiret
Veiadresse:	Molovegen 5, gatenr 5830	<b>Valgkrets:</b>	1 Steinkjer
	7714 Steinkjer	<b>Kirkesogn:</b>	9150401 Steinkjer
Oppdatert:	28.09.2019	<b>Tettsted:</b>	7003 Steinkjer

### Eiendomsopplysninger

#### Matrikkel:

<b>Type:</b>	Best. grunneiendom	<b>Tinglyst:</b>	Ja	<b>Reg.landbruksreg.:</b>	Nei
<b>Bruksnavn:</b>	Jæktbyn område B4	<b>Matrikkelført:</b>	Ja	<b>Antall teiger:</b>	1
<b>Etableringsdato:</b>	10.11.2006	<b>Har festegrunn:</b>	Nei	<b>Seksjonert:</b>	Nei
<b>Areal:</b>	2 771,7 kvm	<b>Skyld:</b>			
<b>Arealkilde:</b>	Beregnet Areal				
<b>Arealmerknad:</b>					

#### Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

#### Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

#### Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

#### Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

#### Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

**Forretninger:**

Type	Dato	Rolle	Matrikkel	Arealendring	
Annen forretningstype	Forretning:	30.06.2023	Berørt	5006/192/1	0,0
	Matrikkelført:	30.06.2023	Berørt	5006/192/632	0,0
			Berørt	5006/192/655	0,0
			Berørt	5006/192/657	0,0
			Berørt	5006/192/780	0,0
			Berørt	5006/192/782	0,0
Annen forretningstype	Forretning:	29.06.2023	Berørt	5006/192/632	0,0
	Matrikkelført:	29.06.2023	Berørt	5006/192/657	0,0
Oppmålingsforretning	Forretning:	29.06.2023	Avgiver	5006/192/632	-5 220,5
	Matrikkelført:	29.06.2023	Berørt	5006/192/1	0,0
			Berørt	5006/192/655	0,0
			Berørt	5006/192/657	0,0
			Berørt	5006/192/658	0,0
			Berørt	5006/192/673	0,0
			Berørt	5006/192/706	0,0
			Berørt	5006/192/727	0,0
			Mottaker	5006/192/780	5 220,5
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	5006/192/657	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Omnummerering	Forretning:	01.01.2018	Mottaker	5006/192/657	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2018			
Annen forretningstype	Forretning:	07.02.2013	Berørt	5006/192/1	0,0
	Matrikkelført:	07.02.2013	Berørt	5006/192/632	0,0
			Berørt	5006/192/655	0,0
			Berørt	5006/192/657	0,0
			Berørt	5006/192/658	0,0
			Berørt	5006/192/706	0,0
Oppmålingsforretning	Forretning:	09.06.2011	Avgiver	5006/192/632	-2 681,5
	Matrikkelført:	14.06.2011	Berørt	5006/192/1	0,0
			Berørt	5006/192/655	0,0
			Berørt	5006/192/657	0,0
			Berørt	5006/192/673	0,0
			Mottaker	5006/192/706	2 681,5
Kart- og delingsforretning	Forretning:	10.11.2006	Avgiver	5006/192/632	-2 768,3
	Matrikkelført:		Mottaker	5006/192/657	2 768,3

**Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter****Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Molovegen 5	H0201	Bolig	101,0	Kjøkken	4	1	2
Molovegen 5	H0202	Bolig	79,0	Kjøkken	3	1	1
Molovegen 5	H0203	Bolig	79,0	Kjøkken	3	1	1
Molovegen 5	H0204	Bolig	79,0	Kjøkken	3	1	1
Molovegen 5	H0205	Bolig	79,0	Kjøkken	3	1	1
Molovegen 5	H0206	Bolig	79,0	Kjøkken	3	1	1
Molovegen 5	H0207	Bolig	79,0	Kjøkken	3	1	1
Molovegen 5	H0208	Bolig	79,0	Kjøkken	3	1	1
Molovegen 5	H0209	Bolig	79,0	Kjøkken	3	1	1
Molovegen 5	H0301	Bolig	103,0	Kjøkken	4	1	2
Molovegen 5	H0302	Bolig	79,0	Kjøkken	3	1	1
Molovegen 5	H0303	Bolig	79,0	Kjøkken	3	1	1
Molovegen 5	H0304	Bolig	79,0	Kjøkken	3	1	1
Molovegen 5	H0305	Bolig	79,0	Kjøkken	3	1	1
Molovegen 5	H0306	Bolig	79,0	Kjøkken	3	1	1
Molovegen 5	H0307	Bolig	79,0	Kjøkken	3	1	1
Molovegen 5	H0308	Bolig	79,0	Kjøkken	3	1	1
Molovegen 5	H0309	Bolig	79,0	Kjøkken	3	1	1
Molovegen 5	H0401	Bolig	103,0	Kjøkken	4	1	2
Molovegen 5	H0402	Bolig	79,0	Kjøkken	3	1	1
Molovegen 5	H0403	Bolig	79,0	Kjøkken	3	1	1
Molovegen 5	H0404	Bolig	79,0	Kjøkken	3	1	1
Molovegen 5	H0405	Bolig	79,0	Kjøkken	3	1	1
Molovegen 5	H0406	Bolig	79,0	Kjøkken	3	1	1
Molovegen 5	H0407	Bolig	79,0	Kjøkken	3	1	1
Molovegen 5	H0408	Bolig	146,0	Kjøkken	5	2	2
Molovegen 5	H0409	Bolig	146,0	Kjøkken	5	2	2
Molovegen 5	H0501	Bolig	204,0				
Molovegen 5	H0502	Bolig	101,0	Kjøkken	4	1	2
Molovegen 5	H0503	Bolig	101,0	Kjøkken	4	1	1
Molovegen 5	H0504	Bolig	101,0	Kjøkken	4	1	2
Molovegen 5	H0505	Bolig	101,0	Kjøkken	4	1	2

**Bygningsopplysninger:**

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	24.09.2004
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	4 262,0	Igangset.till.:	24.10.2004
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	4 262,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	06.01.2006
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	32
Bygningsnr:	18324075			Antall etasjer:	6

**Etasjeopplysninger:**

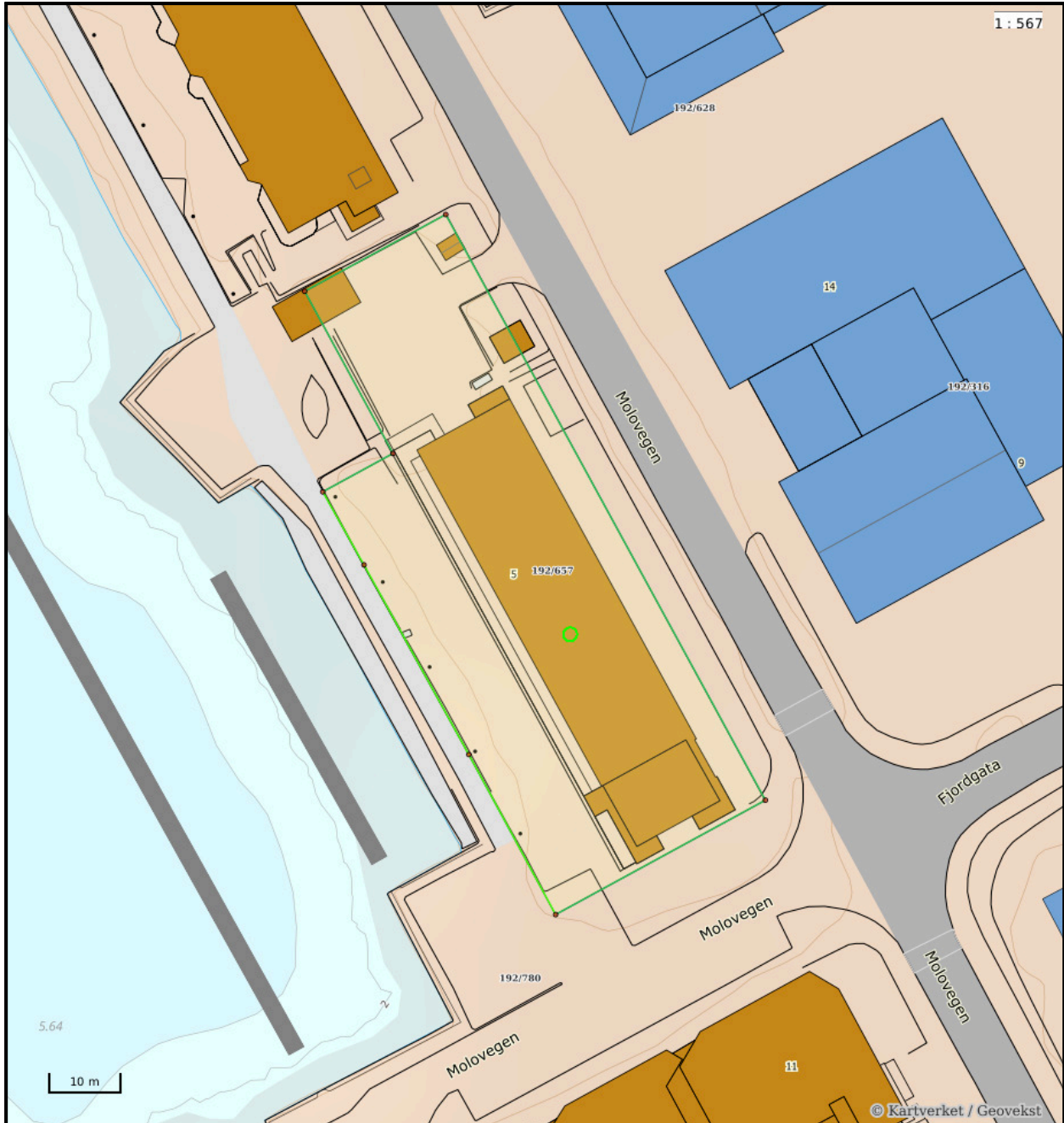
Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H02	9		776,0		776,0				
H03	9		768,0		768,0				
H04	9		768,0		768,0				
H05	5		762,0		762,0				

**Kulturminner:**

Ingen kulturminner registrert på bygningen.



Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

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

Hjelpelinjer

- Vannkant
- - Veikant
- ..... Fiktiv / Teigdeler
- ..... Punktfeste

Symboler

- Bygningspunkt
- ▲ Sefrak kulturminne  
se [ambita.com/sefrak](http://ambita.com/sefrak) for fargeforklaring

**Teig 1 (Hovedteig)**



**Nøyaktighet (standardavvik)**

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

**Hjelpelinjer**

- Vannkant
- Veikant

- ..... Fiktiv / Teigdeler
- ..... Punktfeste

**Symboler**

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

**Areal og koordinater****Areal:** 2 771,70m<sup>2</sup>**Arealmerknad:****Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32**Ytre avgrensing**

Punkt	Nord	Øst	Lengde <sup>1</sup>	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	7 100 396,42	621 575,14	11,04m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	7 100 402,59	621 584,29	25,50m	Terrengmålt	13		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
3	7 100 423,73	621 570,03	22,23m	Terrengmålt	13		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
4	7 100 436,16	621 588,46	92,19m	Terrengmålt	13		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
5	7 100 359,73	621 640,01	33,00m	Terrengmålt	13		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
6	7 100 341,29	621 612,64	25,17m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	7 100 362,18	621 598,60	29,89m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
8	7 100 386,84	621 581,70	11,61m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

(\*) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Jæktbyn AS  
Postboks 2064

7707 Steinkjer

Vår ref:  
2004/3635-1866/2008/ODVE

Arkiv  
192/657/L42

Deres ref:

Dato:  
22.01.2008

### **Jæktbyn AS - Molovegen 5, 192/657 - Ferdigattest for boligblokk 1. byggetrinn.**

Fra ansvarlig søker har kommunen mottatt anmodning om ferdigattest med vedlagte kontrollerklæringer for ovennevnte bygg. Det bekreftes at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat i samsvar med den gitte tillatelsen og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 99 nr. 1 utstedes med dette ferdigattest for ovennevnte bygg.

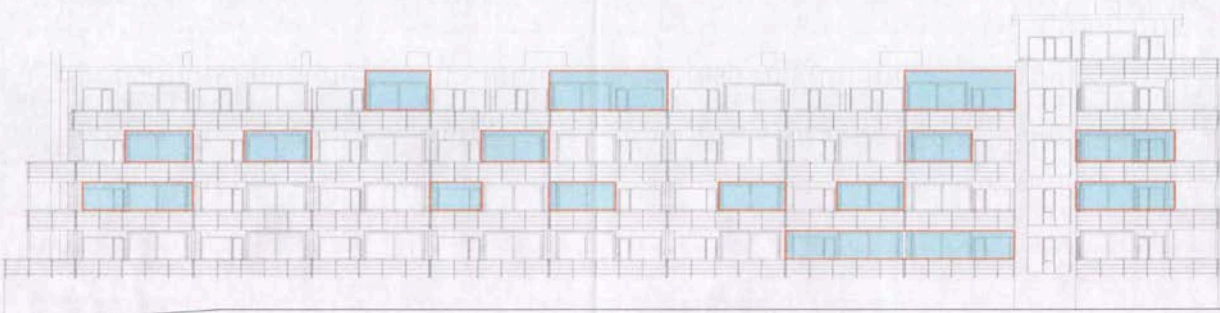
Med hilsen

Geir Gilde  
tjenesteenhetsleder

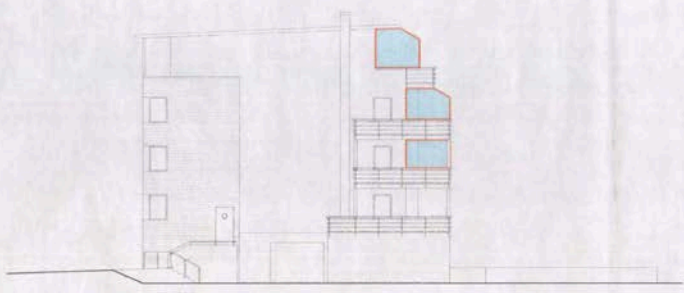
Odd Vengstad  
avd. ingeniør

***Kopi til:***

Lyngstad Arkitekter A/S    Jakob Weidemanns gate 8    7713    Steinkjer



MOT VEST



MOT NORD

NOTATT  
16. SEPTEMBER 2011

ANVENDNING AV BALKONDER ELLER DELER AV BALKONGER VED  
SØKTEKYN I FOLKESPISSESTUE ETTER ØNNSKE FRA BESØKERE  
LYNGSTAD ARKITEKTER AS 01 07 301178

*Redusert 50%  
til målestokk 1:200*

© 2008. Forbeholdt alle rettigheter. Ingen deling eller offentliggjøring av innholdet uten tillatelse fra Lyngstad Arkitektur AS.

Prosjekt	Prosjekt
Dato	Dato
Utarbeidet av	Utarbeidet av
Godkjent av	Godkjent av

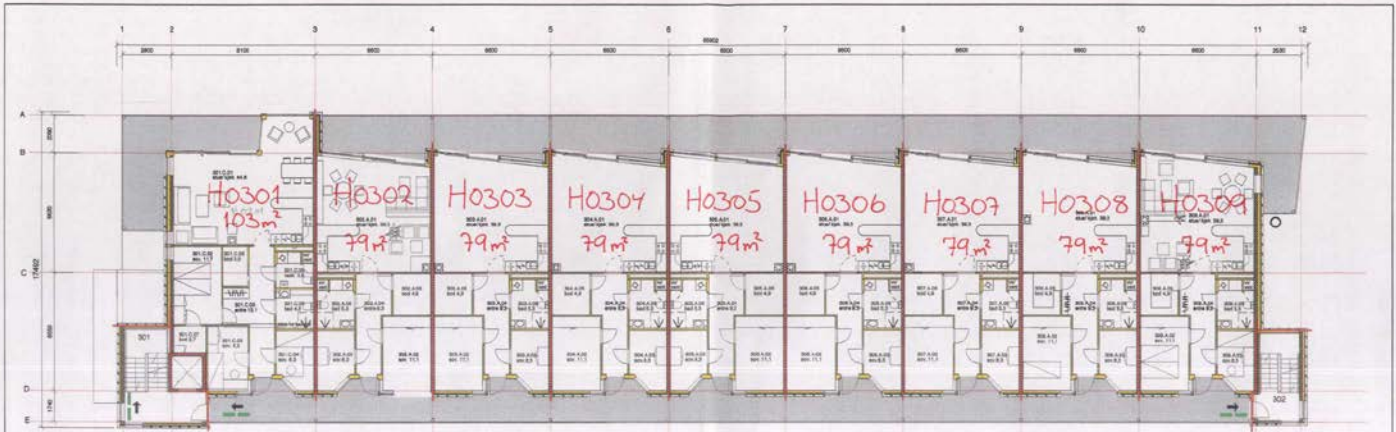
Lyngstad Arkitektur AS	Prosjekt	Prosjekt
Postboks 4	Prosjekt	Prosjekt
01 07 301178	Prosjekt	Prosjekt
01 11 2004	Prosjekt	Prosjekt
TS	Prosjekt	Prosjekt
2004-10	Prosjekt	Prosjekt
100	Prosjekt	Prosjekt
A	Prosjekt	Prosjekt



- Tegnforklaring/merknader:**
- Risikoklasse 4
  - Brannklasse 2
  - Pulverapparat i alle brannceller.
  - Branncellebegr. EI 60
  - Remningavei
  - Ramningsretning

*26.04.04 Oca Vengstad*  
**MATRINKEL**

Lyngstad Arkitekter AS Jakob Weidemanns gate 8 7713 Steinkjer Tlf 74134400 Fax 74134407	PLAN 2. ETG. BRANNTEKN.	192/657	MÅL 1:200
	PROSJEKT JÆKTBYN: 1. BYGGETRINN	Dato 14.09.2004	Tekn. TS
			Tegning nr. 112



- Tegntorklaring/merknader:**
- Risikoklasse 4
  - Brannklasse 2
  - Pulverapparat i alle brannceller.
  - Branncellebegr. EI 60
  - Ramningsvei
  - Ramningsøstning

28.09.04 Oca Verngstaa

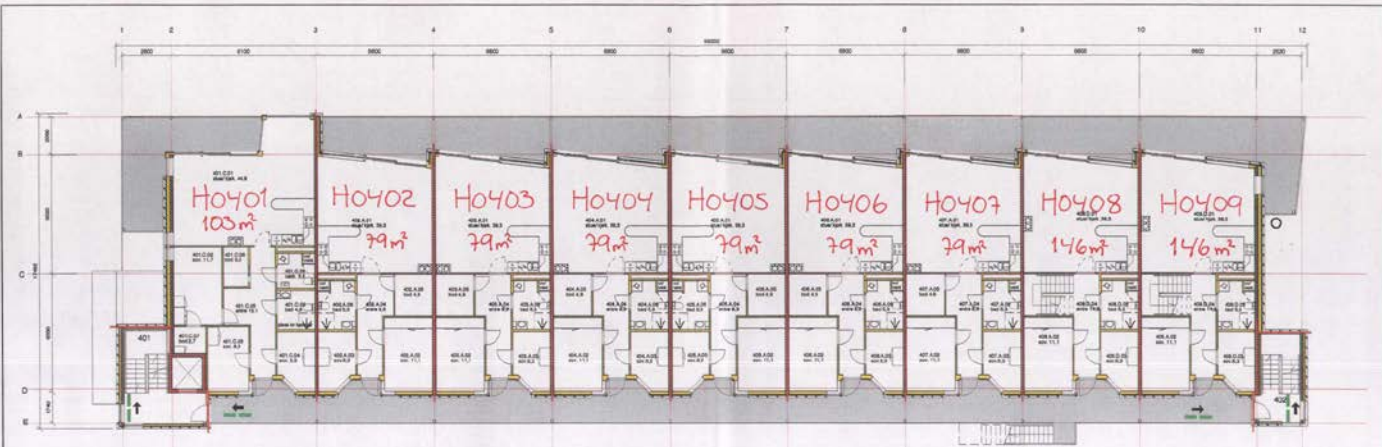
**MATRIKUL**

© DENNE TEGNING ELLER DELER AV DEN KAN IKKE BENYTTES ELLER KOPIERES UTEN TILLATELSE FRA LYNSTAD ARKITEKTER AS

REV.	DATE	REVISJON	BYGGER

**Lyngstad Arkitekter AS**  
 Jakob Wieldemanns gate 8  
 7713 Steinkjer  
 Tlf 74134400 Fax 74134407

BYGGESKISSE <b>PLAN 3. ETG. BRANNTEKN.</b>	192/657	REL. 1:200
PROJEKT <b>JÆKTBYN: 1. BYGGETRINN</b>		
DATE 14.09.2004	BYGGER TS	PROJEKT NR. 2004.10
		TEGN. NR. 113



Tegnforklaring/merknader:

- Risikoklasse 4
- Brannklasse 2
- Pulverapparat i alle brannceller.
- Branncellebeg. EI 60
- Remningsvei
- Remningsretning

© DENNE TEGNING ELLER DELER AV DEN KAN IKKE BENYTTES ELLER KOPIERES UTEN TILLATELSE FRA LYGSTAD ARKITEKTER AS

NR	DATE	REVISJON	BRUK

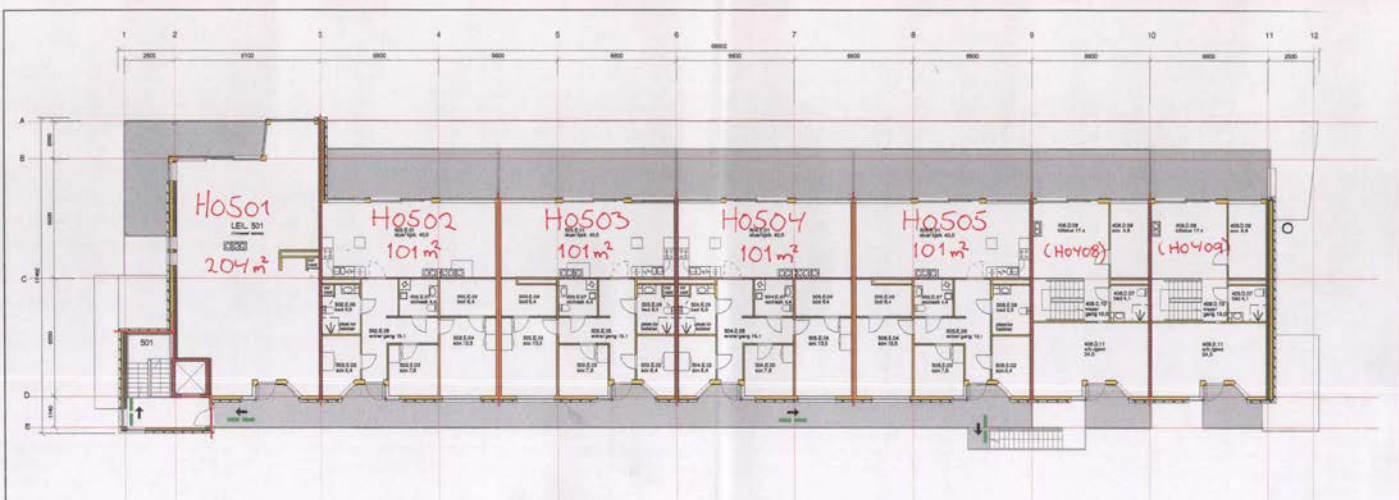
**Lyngstad Arkitekter AS**  
 Jakob Woldemanns gate 8  
 7713 Steinkjer  
 Tlf 74134400 Fax 74134407

*28.09.04 Oca Lyngstad*

**MATRIKVEL**

PROSJEKT <b>PLAN 4.ETG. BRANNEKTN.</b>	192/657	SKALA 1: 200
PROSJEKT JÆKTBYN: 1. BYGGETRINN		
DATE 14.09.2004	BRUK TS	PROSJEKT NR. 2004.10
		TEGNET NR. 114





6. etasje over leiligh. 501 har åpen forbindelse til 5. etasje, og hører derfor til 5. etasje brann teknisk.

- Tegnforklaring/merknader:**
- Risikoklasse 4
  - Brannklasse 2
  - Pulverapparat i alle brannceller.
  - Branncellebegr. EI 60
  - Remningsvei
  - Remningsretning

28.09.04 Oca Vangstad

**MATRIKUL**

© DENNE TEGNING ELLER DELER AV DEN KAN IKKE BENYTTES ELLER KOPIERES UTEN TILLATELSE FRA LYGSTAD ARKITEKTER AS

NR	DATE	REVISJON	BYG

**Lyngstad Arkitekter AS**  
 Jakob Weidemanns gate 6  
 7713 Steinkjer  
 TR 74134400 Fax 74134407

PROJEKTNOMMER <b>PLAN 5. ETG. BRANNTTEKN.</b>	192/657	SKALA 1:200
PROSJEKT <b>JÆKTBYN: 1. BYGGETRINN</b>		
DATE 14.09.2004	BYGGER TS	PROSJEKT NR 2004.10
		TEK. NR 115



# Steinkjer kommune

Adresse: Seviceboks 2530, 7729 Steinkjer

Telefon: 74 16 90 00

Utskriftsdato: 20.01.2025

## Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Steinkjer kommune

<b>Kommunenr.</b>	5006	<b>Gårdsnr.</b>	192	<b>Bruksnr.</b>	657	<b>Festenr.</b>		<b>Seksjonsnr.</b>	
<b>Adresse</b>	Molovegen 5, 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.

<b>Id</b>	50042018002	
<b>Navn</b>	Kommunedelplan Sentrum	
<b>Plantype</b>	Kommunedelplan	
<b>Status</b>	Endelig vedtatt arealplan	
<b>Ikrafttredelse</b>	25.10.2018	
<b>Bestemmelser</b>	- <a href="https://www.arealplaner.no/5006/dokumenter/1473/2018001_bestemmelser.pdf">https://www.arealplaner.no/5006/dokumenter/1473/2018001_bestemmelser.pdf</a>	
<b>Delarealer</b>	<b>Delareal</b>	2 772 m <sup>2</sup>
	<b>KPHensynsonenavn</b>	1702327
	<b>KPDetaljering</b>	Reguleringsplan skal fortsatt gjelde

## Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

<b>Id</b>	50041702327
<b>Navn</b>	Jæktbyen

<b>Plantype</b>	Eldre reguleringsplan
<b>Status</b>	Endelig vedtatt arealplan
<b>Ikrafttredelse</b>	31.08.2006
<b>Bestemmelser</b>	- <a href="https://www.arealplaner.no/5006/dokumenter/652/1702327_best.pdf">https://www.arealplaner.no/5006/dokumenter/652/1702327_best.pdf</a>
<b>Delarealer</b>	<p><b>Delareal</b> 51 m<sup>2</sup>  <b>Formål</b> Felles lekeareal  <b>Feltnavn</b> F1</p> <hr/> <p><b>Delareal</b> 6 m<sup>2</sup>  <b>Formål</b> Torg  <b>Feltnavn</b> T</p> <hr/> <p><b>Delareal</b> 5 m<sup>2</sup>  <b>Formål</b> Gang-/sykkelvei  <b>Feltnavn</b> GS1</p> <hr/> <p><b>Delareal</b> 4 m<sup>2</sup>  <b>Formål</b> Frisiktsone</p> <hr/> <p><b>Delareal</b> 2 709 m<sup>2</sup>  <b>Formål</b> Boliger  <b>Feltnavn</b> B4</p>



Steinkjer kommune

## Reguleringsplankart

Eiendom: 192/657  
Adresse: Molovegen 5  
Utskriftsdato: 20.01.2025  
Målestokk: 1:1000



UTM-32



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

## Tegnforklaring











### Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

	Regulerings- og bebyggelsesplan - arealbruks
	Område for boliger med tilhørende anlegg
	Kjøreveg
	Annen veggrunn
	Gang-/sykkelveg
	Torg
	Parkeringsplass
	Jernbane
	Havneområde i sjø
	Friområder
	Park
	Småbåthavn
	Felles gangareal
	Felles lekeareal for barn
	Bolig/Forretning
	Grense for restriksjonsområde
	Frisiktsone ved veg

### Reguleringsplan PBL 2008

	Boligbebyggelse - blokkbebyggelse
	Beverting
	Uteoppholdsareal
	Kjøreveg
	Friluftformål
	Havneområde i sjø
	Småbåthavn

### Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

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

# Nabolagsprofil

Molovegen 5 - Nabolaget Midtbyen/Sørsileiret - vurdert av 24 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Etablerere
- Eldre



## Offentlig transport

AMFI Steinkjer	4 min	🚶
Linje 455, 630, 690, 722, 733	0.3 km	
Steinkjer stasjon	15 min	🚶
Linje F7, R70	1.1 km	
Namsos lufthavn	1 t 8 min	🚗
Trondheim Værnes	1 t 19 min	🚗

## Skoler

Steinkjer skole (1-7 kl.)	17 min	🚶
345 elever, 23 klasser	1.3 km	
Lø skole (1-7 kl.)	26 min	🚶
162 elever, 11 klasser	1.9 km	
Steinkjer Montessoriskole (1-10 kl.)	5 min	🚶
114 elever, 8 klasser	2.3 km	
Steinkjer ungdomsskole (8-10 kl.)	6 min	🚶
498 elever, 38 klasser	2.6 km	
Egge ungdomsskole (8-10 kl.)	7 min	🚶
311 elever, 18 klasser	4 km	
Steinkjer vgs	6 min	🚶
750 elever, 44 klasser	2.6 km	
Mære landbruksskole	12 min	🚶
165 elever	12.3 km	



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 83/100



## Kvalitet på skolene

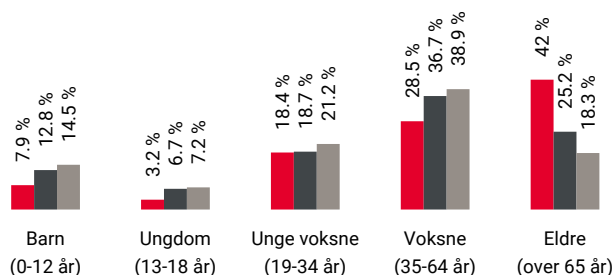
Veldig bra 83/100



## Naboskapet

Høflige 61/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Midtbyen/Sørsileiret	1 383	849
Steinkjer	13 365	6 815
Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

Steinkjer studentbarnehage (1-5 år)	14 min	🚶
16 barn	1.1 km	
Steinkjersannan barnehage (1-5 år)	14 min	🚶
82 barn	1.1 km	
Poppellunden barnehage Stiftelse (1-5 år)	20 min	🚶
53 barn	1.4 km	

## Dagligvare

Rema 1000 Sørslia	5 min	🚶
Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	0.4 km	
Bunnpris Steinkjer	9 min	🚶

## Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Gående



Gateparkering

Lett 85/100



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 84/100



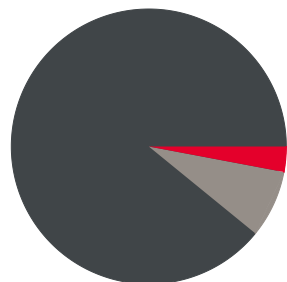
Vedlikehold veier

Godt velholdt 78/100

## Sport

	Løpebane Friidrett	15 min	1.1 km
	Steinkjer skole ballfelt 2 Ballspill	17 min	1.3 km
	Care Treningssenter Steinkjer	9 min	
	Motus Treningssenter	11 min	

## Boligmasse

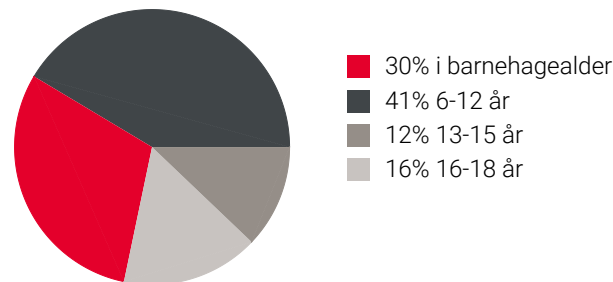


- 3% enebolig
- 90% blokk
- 8% annet

## Varer/Tjenester

	AMFI Steinkjer	5 min
	Vitusapotek Elgen	5 min

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

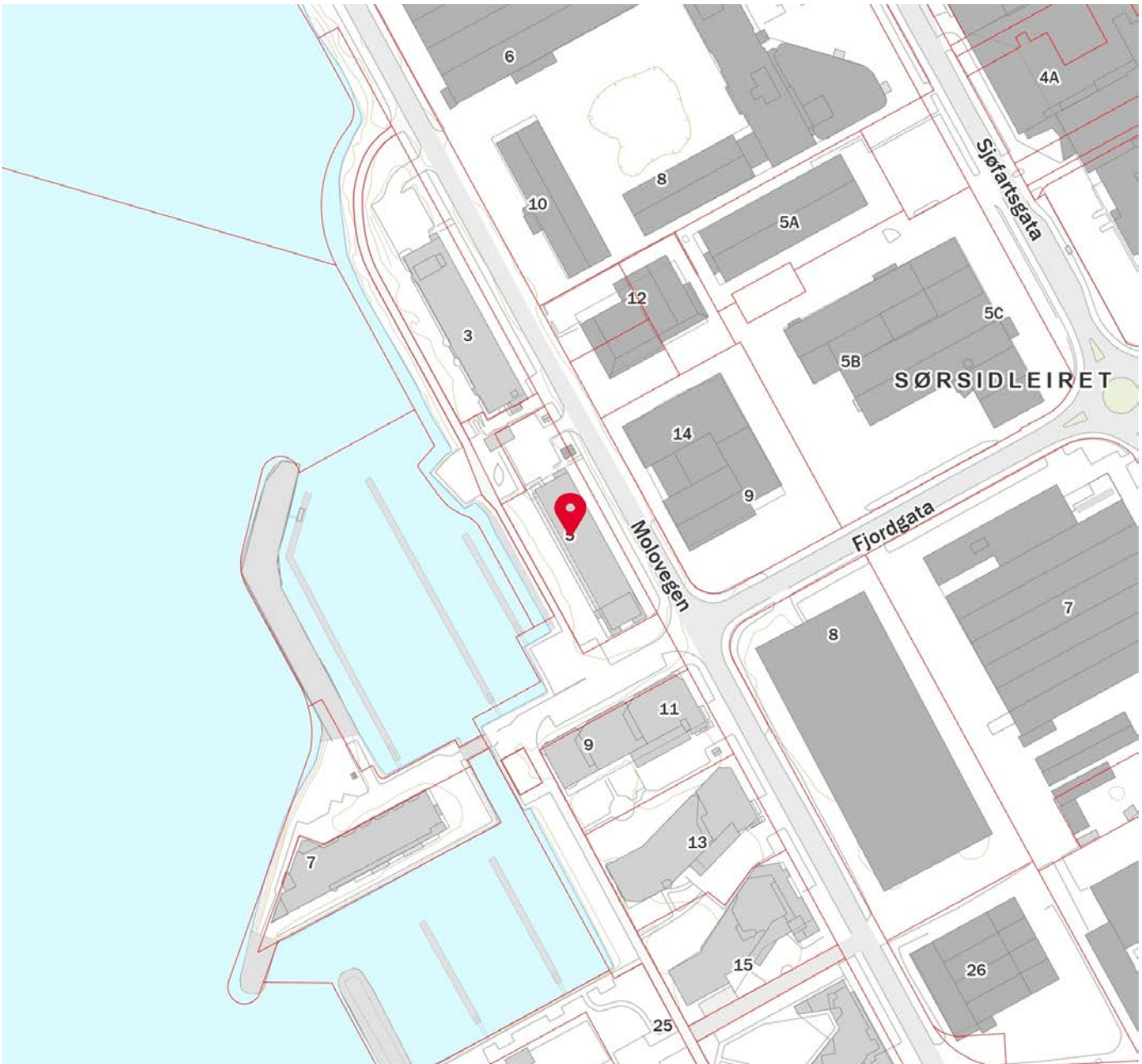
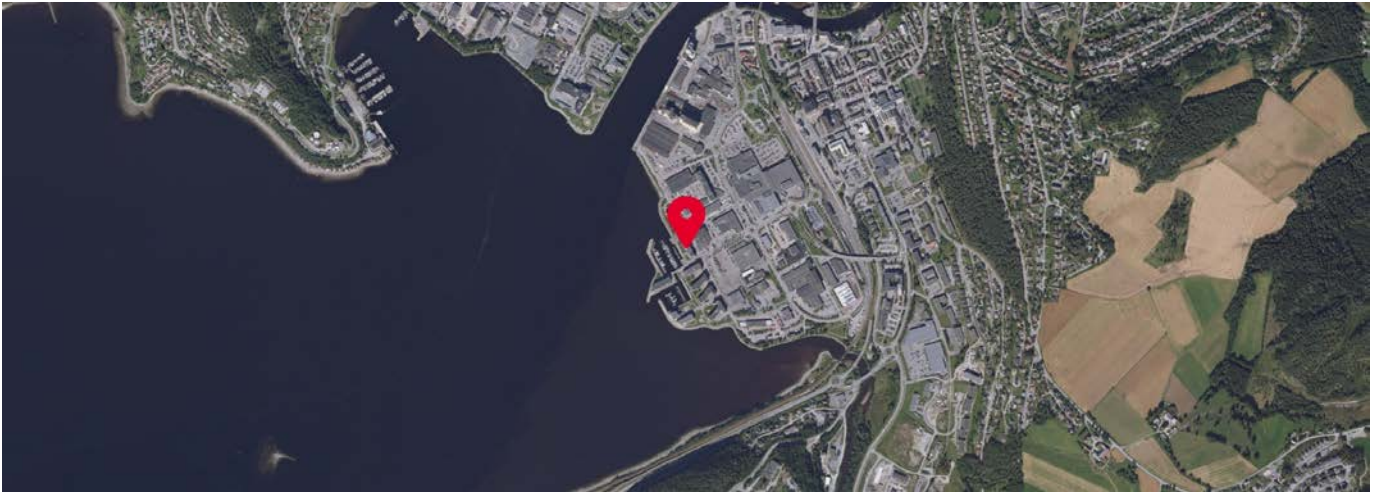


0% 58%

- Midtbyen/Sørsleiret
- Steinkjer
- Norge

## Sivilstand

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



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024





## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

# Boligkjøperforsikring

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

Andelsbolig/aksjeleilighet:	<b>Kr 7 900</b>
Selveierleilighet/rekkehus:	<b>Kr 10 900</b>
Ene-/tomannsbolig, tomt:	<b>Kr 15 900</b>

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

## Boligkjøperforsikring PLUSS

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



## PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnads godtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

*Vi unner ingen å stå alene*

Har du spørsmål? Kontakt HELP på [help.no/minside](http://help.no/minside),  
telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto: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](http://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](http://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](mailto:post@help.no) eller tlf. 22 99 99 99.**



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

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



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

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

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

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

**aktiv.** +  **SOS  
BARNEBYER**

# Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

## Gjennomføring av budgivning

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

## Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

**Adresse:** Molovegen 5  
7714 STEINKJER

**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Anders Borgsø

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

**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_

**Beløp med bokstaver:** Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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