



aktiv.

Bogavegen 125, 7725 STEINKJER

**Steinvika - Stor og innholdsrik
leilighet på hele 111 m² . 3
soverom. Nydelig 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

Nøkkelinfomasjon

Prisant.: Kr 2 290 000,-
Fellesgjeld: Kr 1 742 834,-
Omkostn.: Kr 1 132,-
Total ink omk.: Kr 4 033 966,-
Felleskostn.: Kr 15 930,-
Selger: Kjell Bjørnar Wennevik

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 2006
P-rom/BRA: 111/154 m²
Tomtstr.: 4035 m²
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 197, bnr.1448
Andelsnr.: 17

Oppdragsnr.: 1708230023

Velkommen til Bogavegen 125

Meget innholdsrik endeleilighet i nest øverste etasje
Hele 111 m² i primærrom, når man får med den
takoverbygde terrassen er vi oppe i hele 154 m².

NB! Når du kjøper leilighet i dette borettslag så inngår følgende
kostnader i husleie: avdrag og renter på andel fellesgjeld, alt av
kommunale avgifter, brøyting og strøing, vask av fellesarealer,
internett og tv pakke, garasje med opplegg for EL-bil.
Nydelig utsikt utover Beitstadfjorden, med sen kveldssol inn på
terrassen.

3 soverom.

Garasjeplass i felles p-kjeller.

Sportsbod

Heis

Adkomst til flotte tur/friområder på byggets bakside.

Pris kan vurderes ved interesse, kontakt megler for visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Bilder	17
Tilstandsrapport	26
Egenerklæring	44
Energiattest	52
Info fra forretningsfører	58
Vedtekter	61
Husordensregler	72
Protokoll årsmøte 2020	74
Innkalling årsmøte	77
Protokoll årsmøte 2021	98
Reguleringsplan	102
Situasjonskart	105
Tegninger	106
Midlertidig brukstillatelse	116
Nabolagsprofil	117
Budskjema	126

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA 154kvm

P-rom 111kvm

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

4035 m²

Tomtebeskrivelse

Fellestomt for borettslaget på Ca.4035 kvm iht. matrikkelbrev fra kommunen.

Beliggenhet

Leilighet beliggende i Steinvika Terrasse 2. Ca.3,5km fra Steinkjer sentrum. Leiligheten ligger i 6.boligetasje og er en endeleilighet.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Borettslag, boligblokk.

Bygningssakkyndig

Norconsult AS

Byggemåte

Se vedlagte tilstandsrapport avholdt av Norconsult AS teknisk beskrivelse av eiendommen.

Innhold

P-Rom:

Entre, gang, bad/vaskerom, 3 soverom, stue/kjøkken.

S-Rom:

Garderobe, bod, innglasset terrasse.

Standard

Kjøkken med TG2:

Innredningen fremstår med normal tilstand i henhold til alder. Registrert noe fuktskader på sokkellist og dekkplater ved oppvaskmaskin.

Våtrom med TG2:

Flislagt gulv, flislagt vegger samt en lettvegg ved dusjnisje med våtromsplater. Sparklet og malt himling.

I følge tilstandsrapport utført av Norconsult AS har følgende avvik/anmerkninger fått TG2:

- Etasjeskille

Det er ikke registrert forhold som tyder på svekkelser i konstruksjonen. Noe stedvis slitt overflater på parkettgulv ved kjøkken. Registrerer eldre fuktskade på bod, ingen fuktutslag ved fuktmåling med kapasitiv fuktmåler.

Anbefalte tiltak:

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må skjevheter rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

- Kjøkken

Innredningen fremstår med normal tilstand i henhold til alder. Registrerer noe fuktskader på sokkellist og dekkplater ved oppvaskmaskin.

Anbefalte tiltak:

Oppgradering og noe utskifting av sokler og dekkeplater må påregnes.

- Elektrisk

Anlegget er i hovedsak fra byggeår. Sikringsskap er plassert i bod.

Anbefalte tiltak:

Det anbefales en utvidet el-kontroll.

- Våtrom

Totalvurdering overflater:

Høydeforskjell fra topp sluk til tettesjikt ved dør er mindre enn 25 mm med risiko for at vann renner ut gjennom døråpning. Noe grov utførelse i overgang vegg/gulv ved vegger til dusjnisje med grov silikonfuger.

Anbefalte tiltak overflater:

Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av lite fall på gulv bør det brukes med forsiktighet og jevnlig kontroll av overflater anbefales.

Totalvurdering av sanitær og ventilasjon:

Tilstandsgrad 2 er satt pga manglende dreksåpning fra innebygget sisterner for synliggjøring av eventuelle lekkasjer.

Anbefalte tiltak sanitær og ventilasjon:

Manglende avløp på eventuell lekkasjevann fra innebygd sisterner. Vegger med

innebygde sisterner skal sikres mot fuktinntrengning fra lekkasjer fra installasjonen. Eventuelle lekkasjer skal synliggjøres, og i andre rom enn våtrom skal lekkasjen føre til automatisk avstengning av vannet.

Dagens bruk av boligen samsvarer ikke med byggegodkjente tegninger: Noen mindre justeringer som garderobe i stede for bod i entrè. Innglasset terrasse er trekt ut slik at den omfatter balkongdør fra soverom. Kjøpers risiko og ansvar.

Informasjonen er hentet fra tilstandsrapport utført av Norconsult AS. For nærmere informasjon om hver enkelt bygningsdel henvises til nevnte tilstandsrapport

Hvitevarer

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

Parkering

Plass i felles garasjeanlegg følger leiligheten. Parkeringsplassen er verken tinglyst eller vedtektsbestemt. Kjøpers risiko og ansvar.

Forsikringsselskap

Gjensidige forsikring

Polisenummer

78185872

Diverse

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

Hvitevarer medfølger ikke i handelen dersom ikke annet tydelig fremkommer i salgsoppgaven. Integrerte hvitevarer medfølge i handelen.

Areal i salgsoppgaven er hentet i fra tilstandsrapporten. Fordelingen mellom primærrom (P-rom) og sekundærrom (S-rom) er basert på bruken av rommene på befaringstidspunktet. Rommenes bruk kan derfor være i strid med byggeforskriftene og/eller registrert/godkjent bruk.

Energi

Oppvarming

Oppvarming med strøm og pelletsovn

Varmepumpe.

Energikarakter

C

Energifarge

Gul

Info energiklasse

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

Borettslaget/Økonomi**Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld**

Kr 2 290 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi primær

Kr 741 638

Formuesverdi primær år

2020

Formuesverdi sekundær

Kr 2 669 897

Formuesverdi sekundær år

2020

Andre utgifter

Løpende faste kostnader for denne leiligheten er strøm, tv, internett og innboforsikring i tillegg til tidligere opplyste fellesutgifter. Utgiftene ut i fra personlig forbruk og ønsker.

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Gruppen AS og konsernets produktselskaper om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med oppdragsansvarlig for et uforpliktende tilbud vedrørende finansiering. Meglerforretningene kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

15 930,- pr. mnd. Dette dekker: Kommunale avgifter, forsikring, elektroniske fellesavtaler, drift og vedlikehold, renter og avdrag.

Borettslagsmodellen innebærer at en andelseier kan bli ansvarlig for felleskostnader andre andelseiere ikke betaler, herunder felleskostnader for usolgte andeler i et prosjekt. Enkelte borettslag er tilknyttet en sikringsordning som reduserer borettslagets risiko for tap på grunn av andelseiernes betalingsmislighold. En avtale om sikringsordning kan sies opp, være tidsbestemt og beløpsmessig avgrenset.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 15 930

Andel Fellesgjeld

Kr 1 742 834

Fellesgjeld pr. dato

22.02.2024

Andel fellesformue

Kr 106 353

Andel fellesformue dato

12.08.2022

Borettslaget

Borettslagsnavn

Steinvika li Borettslag

Organisasjonsnummer

990517347

Andelsnummer

17

Om borettslaget

Steinvika II Borettslag, org. nr.990517347

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

beslutninger foretatt i borettslagets styre og/eller generalforsamling.

Borettslaget er tilknyttet en sikringsordning som dekker manglende innbetaling av felleskostnader.

Borettslagets vedtekter, husordensregler, referat fra siste generalforsamling og regnskap kan fås ved henvendelse til megler.

Lånebetingelser fellesgjeld

Lån 1:

Långiver: Den Norske Stats husbank

Annuitetslån, 2 terminer per år

Rentesats per 12.08.2022: 2.24% pa.

Antall terminer til innfrielse: 29

Saldo per 12.08.2022: 13 036 210,-

Andel av saldo: 712 759,-

Første termin/første avdrag: 01.07.2016 (siste termin 01.01.2037)

Fastrente til 01.12.2026

Lån 2:

Långiver: DNB Bank ASA

Serielån, 4 terminer per år.

Rentesats per 12.08.2022: 2.72% pa.

Antall terminer til innfrielse: 130

Saldo per 12.08.2022: 20 000 000,-

Andel av saldo: 1 093 506,-

Første termin: 28.03.2015 Neste Avdrag: 28.03.2025 (siste termin 28.12.2054)

3Minibor + margin 1,3% avdragsfritt i 10 år fra opptak.

Ut i fra dagens lånebetingelser vil neste avdrag som forfaller til betaling 28.03.2025 utgjøre Ca. kr 3 038,- per måned for denne boligen.

Lån 3:

Långiver: DNB Bank ASA

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 12.08.2022: 3.25% pa.

Antall terminer til innfrielse: 4

Saldo per 12.08.2022: 12 654,-

Andel av saldo: 0,-

Første termin/første

Sikringsordning fellesgjeld

Borettslaget er tilknyttet en sikringsordning som dekker tap av felleskostnader.

Tilbyder av sikringsordningen er., avtalens varighet er oppgitt til og vilkår for oppsigelse er.

Forkjøpsrett

Det er utlyst parallell avklaring av forkjøpsretten og avklaring skjer kort tid etter endt budrunde. Dersom aksept av bud skjer mer enn 3 måneder etter at varsel om salg er sendt borettslaget, må forkjøpsretten utlyses på nytt, jf. burettslagsloven § 4-15. Det vil da kunne gå noe lenger tid før forkjøpsretten er avklart. Kontakt megler dersom det er behov for ytterligere informasjon

Styregodkjennelse

Kjøper skal godkjennes av styret og har selv risikoen for at godkjennelse blir gitt. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Kjøper forplikter seg til gjennomføre handelen selv om styregodkjennelse ikke foreligger, men eiendommen kan ikke tas i bruk før godkjennelse foreligger. For det tilfelle det er endelig avklart at erververen ikke godkjennes, kan borettslaget kreve andelen tvangssolgt, jf. lov om Borettslag § 4-8

Dyrehold

Må søkes styret

Forretningsfører**Forretningsfører**

TOBB Eiendomsforvaltning

Eierskiftegebyr

Kr 6215

Offentlige forhold**Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 197, bruksnummer 1448 i Steinkjer kommune. Andelsnr. 17 i Steinvika li Borettslag med orgnr. 990517347

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

- Ingen på andelens grunnbok
- På borettslagets eiendom er det tinglyst pantobligasjoner for fellesgjeld og innskudd, samt fredningsvedtak m.m.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er ikke utstedt ferdigattest på eiendommen, men det foreligger midlertidig

brukstillatelse. Kopi av midlertidig brukstillatelse følger som vedlegg til salgsoppgave.

Vei, vann og avløp

Offentlig.

Regulerings og arealplaner

Gjeldende plan med bestemmelser er: Reguleringsplan Steinvika terrassehus. Kjøpere bes sette seg godt inn i gjeldende reguleringsplan. Det gjøres spesielt oppmerksom på at et byggetrinn 3 er innregulert i området. Når og om dette blir realisert vites ikke. Kjøpers risiko og ansvar

Adgang til utleie

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

Legalpant

Borettslaget har lovbestemt første prioritets pant i andelen for opptil 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Pantet dekker borettslagets krav på felleskostnader samt andre krav borettslaget måtte få mot andelseieren. Kommunen har legalpant i eiendommen for eventuelle ubetalte kommunale skatte- og avgiftskrav.

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.

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

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 via «Trygg Budgivning». 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 via «Trygg Budgivning». 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

2 290 000 (Prisantydning)

1 742 834 (Andel av fellesgjeld)

4 032 834 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

240 (Panteattest kjøper)

500 (Tinglysingsgebyr pantedokument)

500 (Tinglysingsgebyr skjøte)

1 240 (Omkostninger totalt)

4 034 074 (Totalpris inkl. omkostninger)

Valgfrie omkostninger:

7 200 (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt tillegg))

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 1 132

Betalingsbetingelser

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

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

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller

blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har 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 Pluss og Boligkjøperforsikring 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 + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Meglerforetaket mottar kr 3 200/3 600/3 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av 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.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 40 000,- av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 4 000,- oppgjørshonorar kr 4 750,- og visninger kr 1 500,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 40 000,-. Alle beløp er inkl. mva.

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
12.04.2024



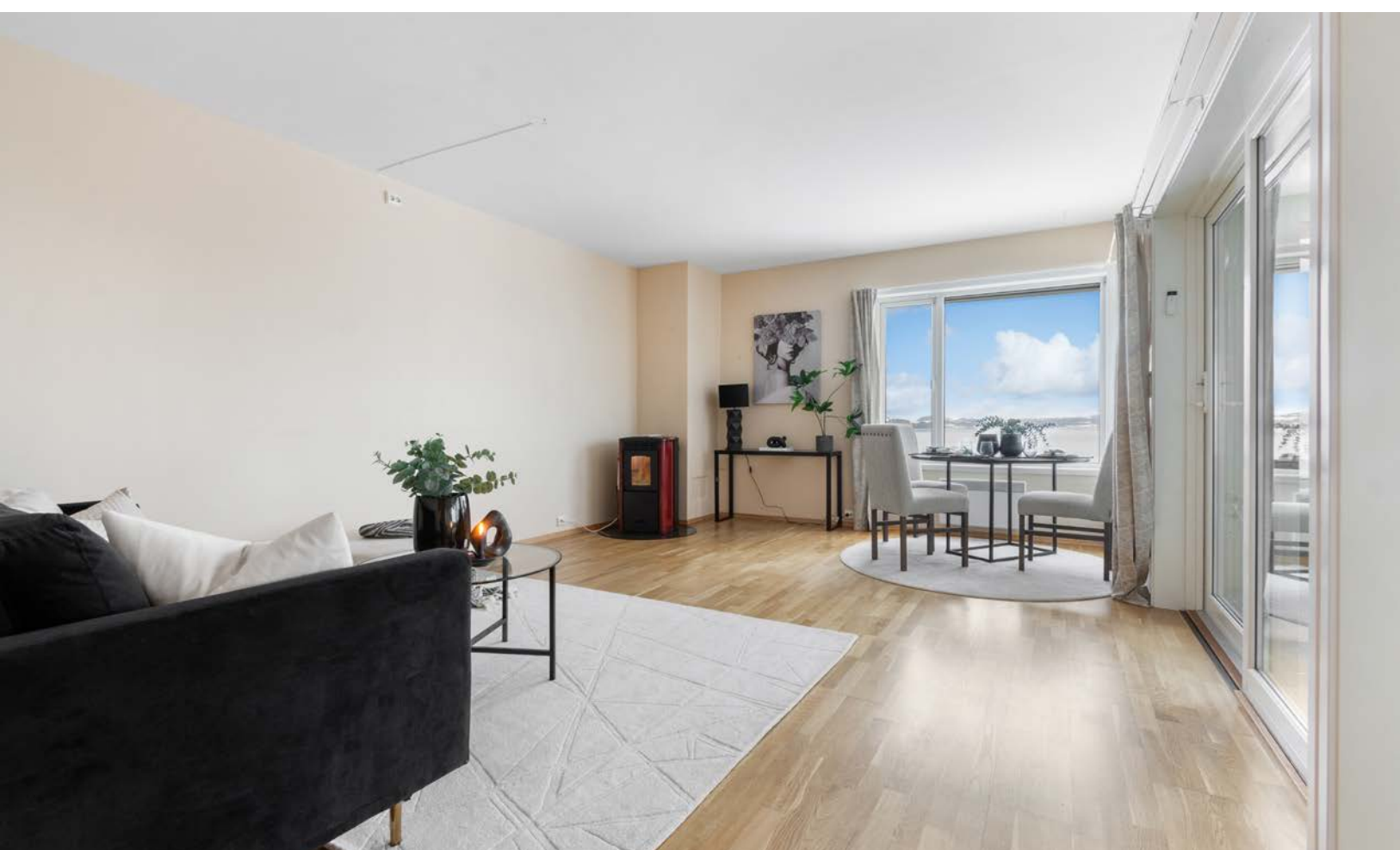














Vedlegg

TILSTANDSRAPPORT EIERSKIFTE

– Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

TYPE BOLIG

Leilighet

ADRESSE

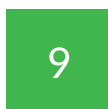
Bogavegen 125
7725 Steinkjer

SAMLET VURDERING

TG0



TG1



TG2



TG3



TGIU



RAPPORT UTFØRT AV:

Norconsult avd. Steinkjer
Vidar Nordgård

vidar.nordgard@norconsult.com
46978350

Kongens gate 27 7713
STEINKJER

TG0	Tilstandsgrad 0: Ingen avvik Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.
TG1	Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.
TG2	Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader
TG3	Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd
TGIU	Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller • bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som kommer frem av den til enhver tid gjeldende bransjestandarden for teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

RAPPORTSAMMENDRAG

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGiU (ikke undersøkt) er angitt i rapport sammendraget.

Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

BYGNINGSDELER MED TG2:

TG-2

ETASJESKILLE

Totalvurdering:

Det er ikke registrert forhold som tyder på svekkelser i konstruksjonen. Noe stedvis slitt overflater på parkettgulv ved kjøkken. Registrerer eldre fuktskade på bod, ingen fuktutslag ved fuktmåling med kapasitiv fuktmåler.

Anbefalte tiltak:

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må skjevheter rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

KJØKKEN

Totalvurdering:

Innredningen fremstår med normal tilstand i henhold til alder. Registrerer noe fuktskader på sokkellist og dekkplater ved oppvaskmaskin. Dampsikring over oppvaskmaskin mangler, fare for svelling av benkplate.

Anbefalte tiltak:

Oppgradering og noe utskifting av sokler og dekkeplater må påregnes. Anbefaler og montere dampsikring over oppvaskmaskin mangler, for å unngå svelling av benkplate.

ELEKTRISK

Totalvurdering:

Anlegget er i hovedsak fra byggeår. Sikringsskap er plassert i bod.

Anbefalte tiltak:

Det anbefales en utvidet el-kontroll.

VARMESENTRAL

Totalvurdering:

Varmepumpe fungerer som tiltenkt.

Anbefalte tiltak:

Anbefaler å utføre jevnlig service. Forventet levetid på en varmpumpe er ca 12 - 15 år. Med bakgrunn i alder vil det være risiko for feil på anlegget, eller at anlegget ikke fungerer optimalt, og som krever utbedring/utskifting. For lengst mulig levetid er det viktig med jevnlig service og vedlikehold. Med service vil man kunne avdekke eventuelle problemer tidlig og gjøre nødvendige utbedringer før de eskalerer. Dersom service ikke gjøres ofte nok, er dette hovedårsak til havari på pumper da feil gassmengde ikke blir oppdaget før kompressor ryker.

BAD/VASKEROM

Totalvurdering overflater:

Høydeforskjell fra topp sluk til tettesjikt ved dør er mindre enn 25 mm med risiko for at vann renner ut gjennom døråpning. Noe grov utførelse i overgang vegg/gulv ved vegger til dusjnise med grov silikonfuger.

Anbefalte tiltak overflater:

Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av lite fall på gulv bør det brukes med forsiktighet og jevnlig kontroll av overflater anbefales.

Totalvurdering av sanitær og ventilasjon:

Tilstandsgrad 2 er satt pga manglende dreksåpning fra innebygget sisterner for synliggjøring av eventuelle lekkasjer.

Anbefalte tiltak sanitær og ventilasjon:

Manglende avløp på eventuell lekkasjevann fra innebygd sisterner. Vegger med innebygde sisterner skal sikres mot fuktinntrengning fra lekkasjer fra installasjonen. Eventuelle lekkasjer skal synliggjøres, og i andre rom enn våtrom skal lekkasjen føre til automatisk avstengning av vannet.



VÆR OPPMERKSOM PÅ:

DAGENS BRUK AV BOLIGEN ER IKKE I SAMSVAR MED BYGGEGODKJENTE TEGNINGER

Noen mindre justeringer som garderobe i stede for bod i entrè. Innglasset terrasse er trekt ut slik at den omfatter balkongdør fra soverom.

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

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

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

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

TAKSTRAPPORTEN

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/64f843746c2327776ba21a73>

DOKUMENTASJON PÅ HÅNDVERKERTJENESTER:

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

HVORDAN UNDERSØKELSENE SKAL SKJE:

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

EGNE PREMISSE

For denne rapporten er undersøkelsene begrenset til kun innvendig inspeksjon av leilighet. For arealmåling er kun bruksareal og primærareal i leiligheten beregnet. Utvendige boder og fellesarealer er ikke medtatt. Rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann.

Oppdrag opprettet: 06.09.2023	Befaringsdato: 06.09.2023	Rapportdato: 06.09.2023
Bestiller/rekvirent av rapport: Anders Borgsø, Aktiv Eiendomsmegling AS, Torggata 2, 7713 Steinkjer, på vegne av Kjell Bjørnar Wennevik		
HJEMMELSHAVERE		
Navn: Steinvika li Borettslag, andel 1/1. c/o Olav Øvrelid Bogavegen 125, 7725 STEINKJER	Tilstede ved inspeksjon: Nei, representert ved Kjell Bjørnar Wennevik.	
Selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av takstmannen: Ja		
Kommentarer Leilighet selges som dødsbo, fullmaktshaver har signert, men ikke bebodd leilighet.		

Navn: Vidar Nordgård	Firma: Norconsult avd. Steinkjer
Adresse: Kongens gate 27, 7713 STEINKJER	
Telefon: 46978350	E-post: vidar.nordgard@norconsult.com
Dato: 06.09.2023	Sted: STEINKJER

Adresse: Bogavegen 125 , 7725 Steinkjer		
Gårdsnummer: 197	Bruksnummer: 1448	Seksjonsnummer:
Leilighetsnummer: H0502	Andelsnummer: 17	
Kommunenummer: 5006	Festenummer:	
Boligtype: Leilighet	Byggeår: 2006 Midlertidig brukstillatelse	
Generell beskrivelse av boligen Andelsleilighet i Steinvika Terrasse 2. Ca 3,5 km fra Steinkjer sentrum med offentlige kontorer, banker, forretninger, jernbane etc. Sameiet består av totalt 18 leiligheter med felles parkeringskjeller. Leilighetene har porttelefon og felles trapprom med heis. Inspisert leilighet ligger i 6. boligetasje og er en endeleilighet.		

TILTAK		
Årstall	Beskrivelse	Dokumentasjon
2010	Innglasset terrasse	Det er ikke fremlagt dokumentasjon
2022	Oppgradert ett soverom med nytt parkettgulv, sparklet og malt overflater på vegger.	Egeninnsats

Arealmålingene i denne rapporten måles etter bransjestandarden "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger". Retningslinjene har NS 3940 som utgangspunkt, men inneholder presiseringer for arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling ved omsetning og/eller verdisetting av boenheter. Ved motstrid mellom NS 3940 og "Takstbransjens retningslinjer for arealmåling av boliger" eller annen tolkningstil er de spesielle reglene for arealmåling av boliger i Takstbransjens retningslinjer lagt til grunn. Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggt teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg. "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling" kan lastes ned fra hjemmesiden til Norsk takst : www.norsktakst.no

6. ETASJE		
BRA (P-ROM + S-ROM) 154	Primærrom 111	SekundærRom 43
Beskrivelse primærrom Entré, gang, bad/vaskerom, 3 soverom, stue/kjøkken.		Beskrivelse sekundærrom Garderobe, bod, innglasset terrasse.
TOTALT		
BRA (P-ROM + S-ROM) 154	Primærrom 111	SekundærRom 43
Beskrivelse av areal Arealene er basert på plassmålinger beregnet med utgangspunkt fra Takstbransjens retningslinjer for arealmåling. Det gjøres spesielt oppmerksom på at kravene i Byggeforskriftene ikke er sammenfallende med kravene i retningslinjene, og at det derfor kan forekomme forskjeller på hva som defineres som målbart areal. Målbart areal etter Takstbransjens retningslinjer for arealmåling betyr derfor nødvendigvis ikke at arealene er godkjent hos bygningsmyndighetene.		

Finnes ikke/ikke relevant

Her vurderes om det er sprekker og råte. Fallforhold og innfesting vurderes. Rekkverkshøyde og åpninger undersøkes mot gjeldende forskrift på befaringsstidspunktet.

Type Balkong

Kommentarer

Det er etablert en terrasse i betong.

Er balkongen / terrassen helt eller delvis over innvendig rom? Ja

Konstruksjon: Er det synlige tegn til feilkonstruksjon/svikt? Nei

Er det krav til rekkverk? Ja

Vurdering og beskrivelse

Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk.

Forskriftsmessig rekkverkshøyde Nei

Vurdering og beskrivelse

Rekkverkshøyde er noe lav, men kompensert med bred kant og innglasset skyvedører.

Er balkongen/terrassen/plattinger teknet? Ja

Type tekkemateriale Ukjent

Har tettesjikt oppkant mot vegg og dør? Ja

Er det registrert skade i tettesjiktet? Nei

Er det fare for skade/følgeskade pga alder? Nei

Er det krav til fall/avrenning? Nei

Totalvurdering

Det er ikke registrert skader eller forhold med behov for tiltak.

Her vurderes: vinduer og ytterdører med hensyn til skader, lukkemekanismer, punkteringer og utvendige beslag. Det foretas stikkprøving av åpne/lukkemekanismer for tilfeldig valgte vinduer og dører. Det presiseres at det ikke nødvendigvis er alle vinduer og dører på en bolig som er tilgjengelig for kontroll.

Type

Fabrikk malt Vinduer med 2-lags glass, stemplet 2006.
 Fabrikk malt skyvedør med 2-lags glass, stemplet 2006.
 Fabrikk malt balkongdør med 2-lags glass, stemplet 2006.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Nei

Punkterte glass Nei

Totalvurdering

Det ble ikke registrert skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold.

10

LOFT

Finnes ikke/ikke relevant

11

ETASJESKILLE

TG-2

Her vurderes: stivhet og nedbøyning. Gulv på grunn vurderes med hensyn til skjevheter og fukt. Minst to relevante rom per etasje skal undersøkes ved bruk av laser. Man bør da velge de største rom og de som har løs innredning. Avvik beskrives.

Type Betong**Kommentarer**

Etasjeskiller er av betong.

Skjevheter/svanker/kuler/svikt Ja**Kommentarer**

Det registreres lokal svanke/ kul i gulvkonstruksjon ved kjøkken på ca 5 mm over 1,5 m.
Ved enkel nivellering av stue og kjøkken registreres det et totalavvik på Ca.12 mm.

Totalvurdering

Det er ikke registrert forhold som tyder på svekkelser i konstruksjonen.
Noe stedvis slitt overflater på parkettgulv ved kjøkken.
Registrerer eldre fuktskade på bod, ingen fuktutslag ved fuktmåling med kapasitiv fuktmåler.

12

ILDSTED

TG-1

Type pipe Element**Er det fremlagt rapport fra brann/feirvesen?** Nei**Vurdering og beskrivelse**

Kontroll av pipe er borettslaget sitt ansvar.

Dersom elementpipe - er 2 av sidene synlig? Ja**Er avstanden til brennbar materiale forskriftsmessig?** Ja**Skorstein over tak er innsisert fra:** Annet**Kommentarer**

Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved etasjeskille. Resterende pipe er borettslaget sitt ansvar.

Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger? Ikke kontrollerbart**Kommentarer**

Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved etasjeskille. Resterende pipe er borettslaget sitt ansvar.

Har skorstein forskriftsmessig høyde over tak? Ikke kontrollerbart**Kommentarer**

Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved etasjeskille. Resterende pipe er borettslaget sitt ansvar.

Totalvurdering

Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved etasjeskille. Resterende pipe er borettslaget sitt ansvar.

Tiltak Ja

Kommentarer

På generelt grunnlag anbefales det at piper og ildsteder kontrolleres av brann- og feiervesen for å vurdere tilstand og eventuelle behov for tiltak. Dette er borettslaget sitt ansvar.

13

KJØKKEN

TG-2

Her vurderes: Det sjekkes for fuktskader/ lekkasjer, spesielt rundt benkeskap, oppvaskmaskin, varmtvannsbereder og kjøleskap. Avtrekk/ventilering vurderes. Kjøkkeninnredningen vurderes med hensyn til skader / slitasje.

Er det søkt etter fukt rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin Ja

Kommentarer

Det registreres lekkasje/ fuktskade ved oppvaskmaskin.

Fungerer avtrekk over stekesonen ? Ja

Vurdering og beskrivelse

Avtrekk fungerte ved enkel test.

Totalvurdering av kjøkken

Innredningen fremstår med normal tilstand i henhold til alder.
Registrerer noe fuktskader på sokkellist og dekkplater ved oppvaskmaskin.
Dampsikring over oppvaskmaskin mangler, fare for svelling av benkplate.

Tiltak Ja

Kommentarer

Oppgradering og noe utskifting av sokler og dekkeplater må påregnes.
Anbefaler og montere dampsikring over oppvaskmaskin mangler, for å unngå svelling av benkplate.

14

LOVLIGHET

Det tas forbehold om at takstmann er gitt riktige opplysninger om lovligheter. Takstmannens undersøkelser overtar ikke for selgers opplysningsplikt og ikke for kjøpers undersøkelsesplikt.

Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)? Nei

Er dagens bruk i samsvar med godkjente byggetegninger? Nei

Kommentarer

Noen mindre justeringer som garderobe i stede for bod i entrè. Innglasset terrasse er trekt ut slik at den omfatter balkongdør fra soverom.

Er det fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse? Ja

Kommentarer

Midlertidig brukstillatelse av 08.12.2006.

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift? Nei

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

Er det etablert brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht. forskrift? Ja

Er det skader på brannslukningsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år? Nei

15

TOALETTROM

Finnes ikke/ikke relevant

16

TRAPP

Finnes ikke/ikke relevant

17

AVLØPSRØR

TG-1

*Her vurderes: Innvendige avløpsrør***Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?** Nei**Type** Plast**Er avløpssystemet luftet over tak?** Ukjent**Kommentarer**

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

Er vannstand i sluk kontrollert ved tapping av tilknyttet utstyr? Ja**Kommentarer**

Det registreres tilfredsstillende avrenning fra servant som har avløp ført til sluk.

Er stakeluke tilgjengelig? Nei**Kommentarer**

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

Er det tilfredsstillende avrenning fra tappested? Ja**Er det fare for skade eller følgeskade pga. alder?** Nei**Totalvurdering**

Avløp fungerer tilfredsstillende.

Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille. Resterende avløpsanlegg er borettslaget sitt ansvar.

Tiltak Ja**Kommentarer**

Pga manglende stakeluke i boenheten bør det undersøkes nærmere om det er mulig å få staket kloakk på andre måter ved behov f.eks gjennom klosett.

18

ELEKTRISK

TG-2

For å avklare om det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget, skal den bygningssakkyndige finne ut når det lokale el-tilsynet sist gjennomførte tilsyn, og hva som var resultatet av tilsynet. Hvis det er mer enn fem år siden boligen sist hadde tilsyn, skal den bygningssakkyndige foreta en forenklet vurdering av det elektriske anlegget iht minstekrav beskrevet i forskrift til avhendingsloven. Hvis det elektriske anlegget er montert etter 1. januar 1999 eller det er gjort endringer på anlegget etter samme tidspunkt, skal den bygningssakkyndige spørre eieren om samsvarserklæring for kontroll av arbeidet.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Nei

Foreligger det samsvarserklæring? Nei

Type sikringer Automatsikring

Type anlegg Skjult

Er det foretatt kontroll av lokalt el tilsyn i løpet av siste fem år? Nei

Finnes det kursfortegnelse og er antall kurser i samsvar med kursfortegnelse? Ja

Er det tegn til termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter, og elektrisk utstyr? Nei

Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette? Nei

Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut? Nei

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

Totalvurdering av elektrisk anlegg

Anlegget er i hovedsak fra byggeår. Sikringsskap er plassert i bod.

Tiltak Ja

Kommentarer

Det anbefales en utvidet el-kontroll.

19

VANNBÅREN VARME

Finnes ikke/ikke relevant

20

VANNLEDNINGER

TG-1

Her vurderes: Innvendige vannledninger

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår? Nei

Er vanntrykk tilfredsstillende ved prøving av to tappesteder samtidig? Ja

Er hovedstoppekran tilgjengelig? Ja

Kommentarer

Hovedstoppekran er plassert under himling i skyvedørgarderobe.

Er stoppekran funksjonstestet? Ja

Kommentarer

Hovedstoppekran fungerer som tiltenkt.

Type Kobberrør, Rør i rør system

Kommentarer

Synlig vannrør av kobber

Er fordelerskap tilgjengelig? Ja

Kommentarer

Plassert i skyvedørgarderobe.

Vil lekkasjevann fra fordelerskap ledes til sluk? Ja

Er synlig vannrør isolert mot kondens og-eller varme (termisk isolasjon)? Ja

Er det fare for skade eller følgeskade pga. alder? Nei

Totalvurdering

Vannrør fungerer tilfredsstillende.

Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved veggjennomføringer. Resterende er borettslaget sitt ansvar.

21

VARMESENTRAL

TG-2

Her vurderes: Varmesentral

Type anlegg Varmepumpe

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår? Ja

Kommentarer

Ut fra produksjonsdato på innerdel er varmpumpe montert i 2012.

Når var siste service på anlegget? Ikke kjent når siste service ble utført.

Finnes det oljetank på eiendommen? Nei

Totalvurdering

Varmepumpe fungerer som tiltenkt.

Tiltak Ja

Kommentarer

Anbefaler å utføre jevnlig service.

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

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

22

VARMTVANNSSBEREDER

TG-1

Her vurderes: Varmtvannsbereeder

Plassering og fundament Betonggulv med våtromsbelegg.

Årstall Antatt 2006

Størrelse Antatt 298 liter.

Er varmtvannsbereeder tilgjengelig for inspeksjon? Ja

Er berederen plassert i rom med sluk? Ja

Er plugg på varmtvannsbereeder brunsvidd? Nei

Er berederen over 20 år? Nei

Totalvurdering

Bereeder fungerer som tiltenkt.

23

VENTILASJON

TG-1

Her vurderes: Ventilasjon (gjelder rom for varig opphold)

Type ventilering Mekanisk avtrekk

Kommentarer

Enkelt avtrekksanlegg med viftemotor plassert i garderobeskap. Anlegget sørger for avtrekk fra kjøkken og våtrom.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår? Nei

Totalvurdering

Avtrekksanlegget fungerer tilfredsstillende.

24

BAD/VASKEROM

TG-2

Det er fuktmålerutstyr og visuelle observasjoner som er lagt til grunn for vurderingene. Tilstøtende rom og rom i etasjen under baderom er også besiktiget hvis disse tilhører samme boenhet. Tilgjengelige sluk besiktiges og kommenteres. Vær oppmerksom på at økt / endret bruk kan føre til avvik på baderom.

TG-2

OVERFLATER

Her vurderes: om det blant annet er riss eller sprekker i fuger og fliser og spor etter zoologiske eller biologiske skadegjørere. I tillegg undersøkes om det er tilstrekkelig fall til sluk. Referansenivå for tilstrekkelig fall (TG 0) er standardens krav til fall på gulvet; minimum 1:50 i en avstand av 80 cm fra sluket eller 1:100 på hele gulvet, kombinert med en minimumshøyde på 25 mm fra slukrist til toppen av membranen ved dør. Alternativt at det finnes en dokumentert, prosjektert, løsning iht. forskrifter.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Nei

Beskrivelse av overflate

Flislagt gulv. Flislagt vegger samt en lettvegg ved dusjnisje med våtromsplater. Sparklet og malt himling. Prosjektert inn kutt i 2 fliser antatt for lokalt fall mot bisluk.

Er det tilstrekkelig fall til sluk? Nei

Kommentarer

Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået.

Ledes lekkasjevann til sluk? Nei

Kommentarer

Lekkasjevann vil ledes til sluk, men pga manglende fall er dette ikke tilfredstillende. 2 sluker på gulvet er til god beskyttelse for eventuell lekkasje.

Er vindu eller dør plassert i våtsone? Nei

Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone? Nei

Er det symptom på fuktskader i overflater eller riss / sprekker / bom i flis eller flisfuger? Ja

Kommentarer

Det registreres "bom" i enkelte gulvflis ved dusjnisje (mangelfull heft mot underlag).

Er det spor etter biologiske skadegjørere (svertesopp o.l.)? Ja

Kommentarer

Det er misfarging (svertesopp) i silikofuger i overgang gulv og vegg i dusjnisje.

Totalvurdering av overflater

Høydeforskjell fra topp sluk til tettesjikt ved dør er mindre enn 25 mm med risiko for at vann renner ut gjennom døråpning. Noe grov utførelse i overgang vegg/gulv ved vegger til dusjnisje med grov silikofuger.

Anbefalte tiltak overflater Ja

Kommentarer

Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av lite fall på gulv bør det brukes med forsiktighet og jevnlig kontroll av overflater anbefales.

TG-1

MEMBRAN, TETTESJIKT OG SLUK

Her vurderes: membran ved å åpne slukrist, eventuelt ut i fra andre steder man kan komme til membranen uten å gjøre fysiske inngrep. Tilkobling til sluk / klemring, rørgjennomføringer og alder vurderes.

Er sluket tilgjengelig for inspeksjon? Ja

Type sluk Rustfritt stål

Er det synlig mansjett / membran og klemring ved flis / synlig klemring ved beleg? Ja

Er det rørgjennomføringer i gulv/vegg utover sluk? Ja

Kommentarer

Rørgjennomføringer i vegger til servant, badekar, dusjbatteri og opplegg for vaskemaskin.

Er membran/mansjetter ved gjennomføringer i gulv/vegg tilfredsstillende utført? Nei

Kommentarer

Det er ikke synlig tettesjikt rundt rørføringer i vegg til servant. Rørføringer til badekar, dusjbatteri og vaskemaskin er ikke synlig for inspeksjon (skjult bak deksel).

Er det fare for skade eller følgeskade pga. alder? Nei

Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

Registrerer enkelte riss i silikonfuger i overgang gulv/vegg, ut over dette er det ingen avvik å registrere.

TG-2**SANITÆR OG VENTILASJON**

Her vurderes: skader på overflater på utstyr og innredning. Drens ved innebygde sisterner er sjekket. Avtrekk (funksjon og type) samt overstrømnings mulighet (tilluft) fra tilstøtende rom.

Er våtrommet ventilert? Ja**Kommentarer**

Rommet har mekanisk avtrekk.
Det er tilluftspalte ved dør.

Er ventilasjonen funksjonstestet? Ja**Kommentarer**

Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.

Er det skader på utstyr og innredning? Nei**Er det vegghengt toalett? Ja****Er det synlig drenering av lekkasjevann fra sisterne? Nei****Kommentarer**

Det er ikke etablert noen drensåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterner.

Totalvurdering av sanitær og ventilasjon

Tilstandsgrad 2 er satt pga manglende drensåpning fra innebygget sisterner for synliggjøring av eventuelle lekkasjer.

Anbefalte tiltak sanitær og ventilasjon Ja**Kommentarer**

Manglende avløp på eventuell lekkasjevann fra innebygd sisterner.
Vegger med innebygde sisterner skal sikres mot fuktinntrengning fra lekkasjer fra installasjonen. Eventuelle lekkasjer skal synliggjøres, og i andre rom enn våtrom skal lekkasjen føre til automatisk avstengning av vannet.

TG-1**FUKTMÅLING**

Her vurderes: om det er fukt ved å sjekke fra tilstøtende rom og underliggende himling i boenheten.

Er det foretatt fuktsøk / fuktmåling? Nei**Vurdering og beskrivelse**

Vegger og gulv er flislagte. Eventuelle fuktutslag ved bruk av fuktindikator kan registreres ved at fukt ligger i limsjiktet til flis eller flis med vannoppsugsevne uten at det er skadelig for bakenforliggende konstruksjoner. Det er derfor ikke hensiktsmessig å søke etter fukt inne på et flislagt bad.

Er det foretatt hulltaking? Ja**Vurdering og beskrivelse**

Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom mot våtsone uten å påvise avvik.

DOKUMENTASJON

Her beskrives fremlagt dokumentasjon.

Elektronisk signatur

Signert av

Wennevik, Kjell Bjørnar



Dato og tid (UTC+01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna

31.08.2022 09:48.21

Fødselsdato

1965-07-17

Signaturmetode

Norwegian BankID

Dette dokumentet er signert med elektronisk signatur. En elektronisk signatur er juridisk forpliktende på samme måte som en håndskrevet signatur på papir. Denne siden er lagt til dokumentet for å vise grunnleggende informasjon om signaturen(e), og på de følgende sidene kan du lese dokumentet som er signert. Vedlagt finnes også en PDF med signatordetaljer, og en XML-fil med innholdet i den elektroniske signaturen(e). Vedleggene kan brukes for å verifisere gyldigheten av dokumentets signatur ved behov.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	BOLI EIENDOMSMÆGLING AS	Oppdragsnr.	9-22-0198
Adresse	BOGAVEGEN 125		
Postnr.	7725	Sted	Steinkjer
Er det dødsbo? ☐ Nei ☒ Ja			
Salg ved fullmakt? ☐ Nei ☒ Ja			
Har du kjennskap til eiendommen? ☒ Nei ☐ Ja			
Dersom eiendommen selges ved fullmakt, navn på fullmektig			
KJELL BJØRNAR WENNEVIK			
Når kjøpte du boligen?		Hvor lenge har du bodd i boligen?	
Har du bodd boligen siste 12 mnd? ☒ Nei ☐ Ja			
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?			
Fellespolise i BRL			
Selger 1 Fornavn		Etternavn	
Selger 2 Fornavn		Etternavn	

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

- Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt ellersoppkader?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 2.1 Redegjør for årstallet og hva som ble gjort:
Beskrivelse
- 2.2 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 2.3 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.
Beskrivelse
- 2.4 Er arbeidet, eller deler av arbeidet, utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 2.5 Er forholdet bygget? ☐ Nei ☐ Ja
3. Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse
4. Kjenner du til om det er feil ved/utført arbeid/eller vært kontroll på vann/avløp? Hvis nei, gå videre til punkt 5.
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

Initialer selger:

Initialer kjøper (ved oppgjør/sopdrag):

- 4.1 Er arbeidet utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 4.2 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.
Beskrivelse
5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasjen/kjellere?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse
6. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse
7. Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse
8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter eller skadedyr i boligen som: rotter, mus, maur eller lignende?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse
9. Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre i boligen?
☐ Nei ☐ Ja
10. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 10.1 Har det vært utført arbeid på takteking/takrenner/beslag? Hvis ja; beskriv hvilke tiltak som er utført.
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 10.2 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.
Beskrivelse
11. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå videre til punkt 12.
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 11.1 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.
Beskrivelse
- 11.2 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse
12. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon, varmepumpe)?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse
13. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse
14. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
☐ Nei ☐ Ja Kommentar
15. Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av eiendommens omgivelser?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

16. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse
17. Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 17.1 Hvis ja, har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, for eksempel ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?
☐ Nei ☐ Ja Kommentar
18. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel e.l.? Hvis nei, gå videre til punkt 18.2.
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 18.1 Hvis ja, er ovenfor nevnte godkjent for utleie hos bygningsmyndighetene?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 18.2 Er det foretatt radonmåling? Hvis ja, hva er radonverdien?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse Siste målte radonverdi
19. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå videre til punkt 20.
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 19.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse
20. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse
21. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse
22. 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)? Hvis ja, redegjør:
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

23. Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse
24. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse
25. 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 Beskrivelse
26. Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

TILLEGGSKOMMENTAR (Er det behov for plass til flere kommentarer, skal disse skrives på eget ark)

Egenerkl. skjema er ikke utfyllt, da fullmektig ikke har kunnskap om objektets tilstand

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 selskapet 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 egenerklæringskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremiens og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Initialer selger:

Initialer kjøper (ved oppgjør/soppdrag):

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

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

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

Dersom selskapet 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.

Før øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jfr. avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).

☒ Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning 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 næringseiendom, 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 å tegne boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å tegne slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring ihht. vilkår.

Dato 31/8-22

Sted Steinkjer

Signatur selger 1:

Signatur selger 2:

VILKÅR – BOLIGSELGERFORSIKRING

Iht. lov om avhending av fast eiendom.

Pr. 01.01.2022

Med "Selskapet" menes forsikringsgiver(e) som fremgår på forsikringsbeviset.

1 HVEM FORSIKRINGEN GJELDER FOR

- 1.1 Forsikringen gjelder for selger av den boligeiendom som fremgår av forsikringsbeviset som følger megleroppdraget, når salget ikke skjer som ledd i selgers næringsvirksomhet. Med næringsvirksomhet menes tilfeller der det selges mer enn 4 boenheter pr. år og/eller selger driver omsetning/utvikling/utleie av eiendom som næring. Gyldig forsikring forutsetter at premie er betalt. Forsikringen kan kun tegnes på eiendom som selges i Norge.
- 1.2 Gyldig forsikring forutsetter at tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er fremvist for kjøper før budaksept. Dette gjelder ikke ved salg av ubebygd tomt.
- 1.3 Forsikringen gjelder ikke salg mellom ektefeller, slekt i opp- eller nedstigende linje, søsken eller personer som har eller har hatt felles husstand, samt personer som tidligere har bebodd eller bor på eiendommen.
- 1.4 Ved salg av landbrukseieendom og småbruk er det kun våningshus og/eller kårbolig med evt. direkte tilhørende garasje og tomt som omfattes av forsikringen. Ved salg av kombinasjonseiendom der boligdelen utgjør 50 % eller mer, svarer selskapet for skader på den delen av boligen som er regulert og/eller benyttet til boligformål.
- 1.5 Boligselgerforsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene.

2 NÅR FORSIKRINGEN GJELDER

- 2.1 Forsikringen trer i kraft fra det tidspunkt budaksept foreligger, dog maksimalt 12 måneder før overtakelsen. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, dog maksimalt 12 måneder før overtakelse. Forsikringen løper deretter i den perioden kjøper kan reklamere, maksimalt 5 år fra overtakelsen av eiendommen.
- 2.2 Forsikringen dekker forhold som konstateres i forsikringstiden.

3 HVILKE SKADER SELSKAPET SVARER FOR

- 3.1 Selskapet svarer for sikredes (selgers) mangelsansvar etter avhendingsloven med de begrensninger som eventuelt er inntatt i kjøpekontrakten og/eller som følger av disse forsikringsvilkår.

4 HVILKE SKADER SELSKAPET IKKE SVARER FOR

- 4.1 Forsikringen dekker ikke feil ved arbeider som er utført av sikrede etter avtale med kjøper, eller for arbeider som sikrede påtar seg å utføre etter avtale med kjøper. Dette gjelder uavhengig av om arbeidet er utført av/på vegne av sikrede eller kjøper, og uavhengig av om arbeidet faktisk er utført.
- 4.2 Dersom sikrede gir lovnader vedrørende tilstand eller utførelse så kan ikke selskapet holdes ansvarlig for dette.
- 4.3 Forsikringen dekker ikke krav som følge av dårlig/mangelfull rengjøring eller rydding av eiendommen, eller krav knyttet til tilbehør som skal følge med eiendommen.
- 4.4 Forsikringen dekker ikke skade som oppstår eller påføres eiendommen i perioden mellom budaksept og kjøpers overtakelse. Som skade regnes her også komponenter som fjernes i denne perioden.
- 4.5 Forsikringen dekker ikke verditap som følge av forekomst av insekter.

5 FORSIKRINGSSUM OG EGENANDEL

- 5.1 Selskapets ansvar er begrenset til eiendommens salgssum, dog oppad begrenset til NOK 10.000.000 inkludert merverdiavgift, for alle mangler inklusive dokumenterte omkostninger påløpt i forsikringstiden. Maksimalbeløpet gjelder også som begrensning i et eventuelt hevingsoppgjør. Begrensningen i forsikringssummen kan også påberopes direkte overfor kjøper, jfr. FAL § 7-6 (4.ledd, 2. pkt.)
- 5.2 Dersom kjøper får rett til å heve kjøpet, og kjøpesummen er mindre enn maksimalbeløpet i henhold til punkt 5.1, aksepterer sikrede at restitusjon av eiendommen kan skje overfor selskapet eller én selskapet utpeker. Ved selskapets restitusjon av kjøpesummen i disse tilfellene, overtar selskapet eiendomsretten til eiendommen, og står fritt til å foreta eventuelle utbedringer og gjennomføre videresalg av eiendommen.

Dersom kjøpesummen er større enn maksimalbeløpet som angitt i punkt 5.1, kan selskapet også da kreve å gjennomføre hevingsoppgjøret i henhold til prinsippene i punkt 5.2 1. ledd, slik at selskapet uavhengig av maksimalbeløpet kan restituere hele kjøpesummen.

Dersom selskapet velger å gjennomføre hevingsoppgjør som beskrevet ovenfor, vil det kunne skje et etterfølgende

oppgjør mellom selskapet og sikrede dersom det endelige tapet overstiger NOK 10 000 000,- med tillegg av renter som nevnt i pkt. 5.5.

- 5.3 Alle mangelskrav som inngår i kjøpers krav mot sikrede regnes som ett forsikringstilfelle.
- 5.4 Er forsikringsbeløpet NOK 5.000,- eller mindre, foretas ingen forsikringsutbetaling. Ved forsikringsutbetaling på mer enn NOK 5.000,-, fratrekkes ingen egenandel.
- 5.5 Begrensningen i forsikringssum gjelder likevel ikke for eventuelle renter i henhold til FAL § 8-4.

6 BEHANDLING AV KRAV UNDER BOLIGSELGERFORSIKRINGEN

- 6.1 Reises mangelskrav mot sikrede, eller kan det etter skriftlig melding fra tredjemann ventes at krav vil bli reist, skal Selskapet underrettes uten ugrunnet opphold. Sikrede er forpliktet til å gi alle opplysninger som har/kan ha betydning for sakens behandling, jf. FAL § 4-10.
- 6.2 Selskapet blir fritt for ansvar dersom sikrede ikke fremsetter sitt krav mot Selskapet innen ett år etter at sikrede fikk kunnskap om de forhold som begrunner kravet mot han, og kravet etter sin begrunnelse faller inn under forsikringen jf. FAL § 8-5, 1. ledd.
- 6.3 Uten Selskapets skriftlige samtykke må sikrede verken helt eller delvis innrømme ansvar, eller forhandle om utbetaling til skadelidte (kjøper). Selskaper er ikke bundet av sikredes erkjennelse av ansvar, forhandlinger eller avtalte om utbedringer etc.
- 6.4 Blir krav reist mot Selskapet og ansvaret omfattes av forsikringen, betaler Selskapet de nødvendige omkostninger for avgjørelse av mangelskravet. Som nødvendige omkostninger regnes i denne forbindelse ikke utgifter til selgers advokatbistand.
- 6.5 Blir krav reist mot sikrede og ansvar omfattes av forsikringen, har Selskapet rett til å
- behandle kravet;
 - utrede om ansvar etter avhendingsloven foreligger;
 - forhandle med kravstiller, og
 - prosedere saken for domstolene.
- 6.6 Inngår Selskapet avtale om å ordne en sak i minnelighet, eller det betaler den maksimale forsikringssummen, svarer Selskapet ikke for videre utgifter ved tvisten, og heller ikke for omkostninger som senere påløper.
- 6.7 Selskapet har rett til å foreta enhver forsikringsutbetaling direkte til skadelidte (kjøper).

7 REGRESS / AVKORTING

- 7.1 Dersom Selskapet foretar utbetaling til kjøper, forbeholder Selskapet seg rett til å kreve regress overfor sikrede. Regress er begrenset til forhold om svik, misligholdt opplysningsplikt og unnlatelser som er regulert i FAL §§ 4-1, 4-2, 4-9, 4-10, 8-1 og 8-5. Selskapet kan også si opp forsikringen, jfr. FAL § 4-3.
- 7.2 Forsikringen dekker ikke sikredes utgifter til advokatbistand dersom det, som følge av forhold beskrevet under pkt. 7.1, oppstår interessekonflikt mellom sikrede og selskapet.
- 7.3 Kan sikrede forlange at tredjemann erstatter tapet, inntre Selskapet ved forsikringsutbetaling i sikredes rett mot tredjemann. Sikrede skal gjøre det som er nødvendig for å sikre kravet mot tredjemann inntil Selskapet selv kan ivareta sin tarv.
- 7.4 Dersom et krav som fremsettes under boligselgerforsikringen har oppstått som følge av svikaktig opptreden fra sikrede eller noen som har handlet på hans vegne, eller sikrede har forsømt sin opplysningsplikt for å oppnå fordeler under boligselgerforsikringen, vil forsikringsgivers ansvar kunne settes ned eller falle bort i sin helhet/bli sagt opp i samsvar med bestemmelsene i forsikringsavtaleloven.

8 ANDRE BESTEMMELSER

- 8.1 Lovvalg
- Norsk lovgivning gjelder for forsikringsavtalen i den utstrekning dette ikke er i strid med lov av 27. november 1992 nr. 111 om lovvalg i forsikring, eller det er gjort annen avtale.
- 8.2 Vernetting
- Twister etter forsikringsavtalen avgjøres ved norsk domstol, med mindre det er i strid med ufravikelige regler i gjeldende lovgivning, eller det er gjort annen avtale.

8.3 Registrering og behandling av personopplysninger

Forsikringsgivere som felle betegnes som Selskapet behandler personopplysninger som felles behandlingsansvarlige i henhold til gjeldende regelverk, herunder personopplysningsloven (LOV-2018-06-15-38) med personvernforordningen (GDPR). Personopplysningene vil bli registrert og behandlet av de felles behandlingsansvarlige for det formål å administrere og gjennomføre forsikringsavtalen, herunder behandle eventuelle krav under forsikringsavtalen, for å håndtere utbetalings- og faktureringsrutiner og for å oppfylle regulatoriske og eller andre krav etter lov. Dette kan inkludere overførsel av personopplysninger dersom det er nødvendig, for eksempel til reassurandører, finansinstitusjoner, tjenesteytere, medkontrahtenter, agenter, offentlige myndigheter og andre selskaper i konsernet. Det kan være nødvendig å overføre personopplysningene til en tredjepart utenfor EU, i så fall vil disse overføringene være i henhold til de kravene som stilles etter gjeldende lovgivning.

Vi samler inn personopplysningene dine fra forskjellige kilder, for eksempel fra deg selv, fra din familie, andre forsikringsgivere, forsikringsmeglere, reassurandører, kredittselskaper, anti-hvitvaskingsdatabaser, sanksjonslister, andre databaser eller andre offentlige registre. Behandling av personopplysninger er nødvendig for å kunne oppfylle forpliktelsene i henhold til forsikringsavtalen, i tillegg til regulatoriske- og lovkrav. Slike personopplysninger kan være kontakt-, identifikasjons-, bolig-, transaksjons-, finansiell- og annen relevant nødvendig informasjon. Personopplysningene vil ikke bli lagret lenger enn formålet for behandlingen, eller slik øvrig lovgivning pålegger. Som regel vil dette være så lenge som det er mulig at du, vi eller en tredjepart kan fremme eller møte et krav knyttet til forsikringsavtalen, eller dersom det er regulatoriske eller andre krav etter lov til oppbevaringen

Forsikringstaker har i henhold til gjeldende regelverk rett til å få innsyn i hvilke opplysninger om en selv de felles behandlingsansvarlige behandler, og hvilke sikkerhetstiltak de felles behandlingsansvarlige har iverksatt. Man kan når som helst kontakte HDI Global Specialty SE, på vegne av de felles behandlingsansvarlige, for retting av mangelfulle opplysninger, for utlevering av disse opplysningene (herunder dataportabilitet) eller sletting/anonymisering i den utstrekning det er mulig.

Kontaktinformasjonen til de felles behandlingsansvarlige er HDI Global Specialty SE co/ Söderberg & Partners, Lysaker Torg 15, Pb 324 1366 Lysaker. Henvendelser vedrørende behandling av personopplysninger kan rettes til nevnte adresse eller til dpo@soderbergpartners.no. Dersom du mener at dine rettigheter etter personopplysningsloven ikke er ivaretatt kan du klage til Datatilsynet, se www.datatilsynet.no.

9 BISTAND I KLAGESAKER

Dersom sikrede mener Selskapet har gjort feil ved behandlingen av en sak, og dette ikke blir avklart gjennom den vanlige saksbehandlingen, har sikrede rett til å klage til Finansklagenemnda. I første omgang kan du ta kontakt med:

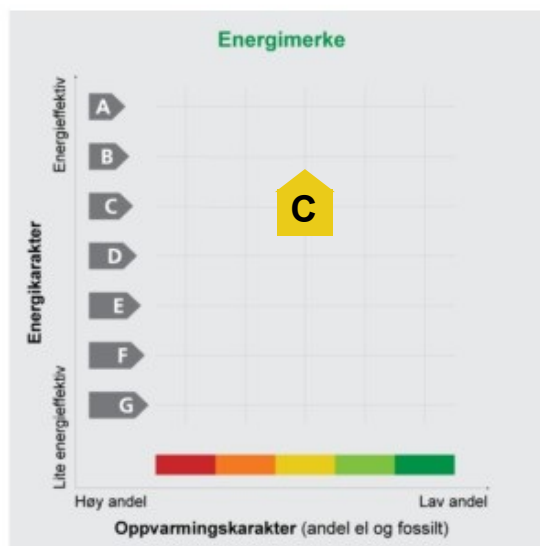
Finansklagenemnda,
Postboks 53 Skøyen
0212 Oslo.

Besøksadresse: Drammensveien 145A.

Finansklagenemnda er opprettet ved avtale mellom Forbrukerrådet, Finans Norge, Næringslivets Hovedorganisasjon, Finansieringsselskapenes Forening, Verdipapirfondenes forening og Virke. Finansklagenemndas hovedoppgave er å løse tvister mellom finansselskap og deres kunder. Klager som gjelder boligselgerforsikring vil først bli vurdert av sekretariatet for Finansklagenemnda, avdeling for forsikring - Eierskifte/Kombinert. Saker som ikke løses i sekretariatet, kan bli fremlagt for Finansklagenemnda Eierskifte. Finansklagenemnda uttalelser er rådgivende, og er gratis for forbrukeren. Forsikringsselskapene dekker kostnadene for denne behandlingen.

Adresse	Bogavegen 125
Postnr	7725
Sted	STEINKJER
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	197
Bnr.	1448
Seksjonsnr.	0
Festenr.	0
Bygn. nr.	18324717
Bolignr.	H0502
Merkenr.	289a4127-5bef-45c3-b42d-fec9b2bbfc18
Dato.	25 Aug 2022

Innmeldt av *****



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

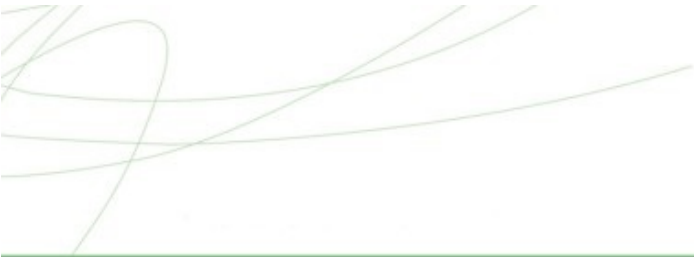
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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.energimerking.no

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

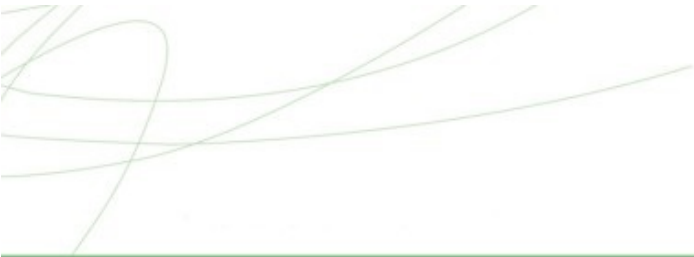
- **Bruk varmtvann fornuftig**
- **Fyr riktig med ved**

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

- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**
- **Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg**

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





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.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger

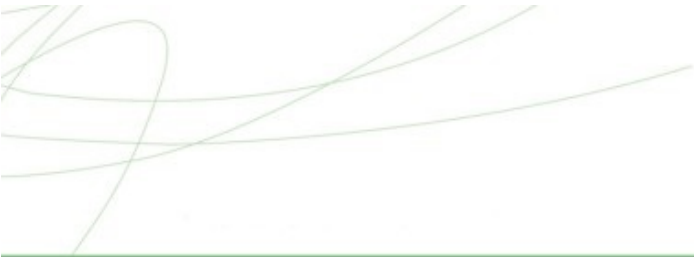
Registrering: Attest utstedt med enkel registrering.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggear:	2006
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	154
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon:	Mekanisk avtrekk





Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, 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 (www.energimerking.no/NS3031)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.



Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Bogavegen 125
Postnr/Sted: 7725 STEINKJER
Bolignr: H0502
Dato: 25.08.2022 13:49:35
Energimerkenr: 289a4127-5bef-45c3-b42d-fec9b2bbfc18
Ansvarlig for energiattesten: *****
Energimerking er utført av: *****

Gårdsnr: 197
Bruksnr: 1448
Seksjonsnr: 0
Festenr: 0
Bygningsnr: 18324717

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 3: 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 4: 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 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: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 7: Redusér innnetemperaturen

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

Tiltak 8: 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 9: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 10: 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 11: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 12: 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 13: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring 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 utendørs

Tiltak 14: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 15: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 16: 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 17: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Ida Viken Rønning

Dato utkjørt: 12.08.22 Side 1 av 3

Steinvika II Borettslag	Vår ref.:	339/17	Fødselsdato eier:	21.10.1940
Bogaveien 125	Type:	Borettslag frittstående		
7725 STEINKJER	Eiere:	Reidar Wennevik		
Organisasjonsnr:	990 517 347	Andelsnr:	17	

1: Fellesutgifter

Tot. innv. måned: 12 450

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Fellesutgifter:	Felleskostnad driftsdel	5 340
	Andel Felleskostnader, kapitaldel	7 110
Tilleggsytelser:	Tillegg Feiing (forfall hver 12. md.)	(341,00 i Jan. 22) 0

Kollektiv avtale med NTE

Boligselskapet er med i sikringsordning.

FELLESKOSTNADER. Andel felleskostnader forfaller til betaling den 1. i hver måned. Ved salg faktureres felleskostnadene til kjøper fra 1. i første hele måned. Ved overtakelse på annen dato enn 1. må kjøper og selger gjøre opp seg imellom. Felleskostnadene bør sjekkes før overtakelse, da det kan ha skjedd endringer etter avgitt informasjon.

MILJØGEBYR. TOBB ønsker å delta aktivt til nytte for miljøet. Et av elementene er fokus på avfall og bruk av papir. Vi har derfor et miljøgebyr på papirfakturaer for felleskostnader. Miljøgebyr unngås ved å inngå avtale om AvtaleGiro eller eFaktura.

SIKRINGSORDNING. Ansvar for felleskostnader i borettslag: Andelseiere er ansvarlig for å for å dekke borettslagets kostnader. Dette gjøres ved betaling av månedlige felleskostnader. 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. Borettslaget har tegnet sikring, i henhold til borettslagsloven, mot denne type tap. Leverandør av sikring: Klare Finans AS. Varighet av avtalen / oppsigelsesvilkår: Gjensidig oppsigelsestid med 6 mnd skriftlig varsel. Etter borettslagslovens bestemmelser skal vedtak om oppsigelse av sikringen gjøres av borettslagets generalforsamling. Sikringsselskapet kan til enhver tid si opp en avtale med sikringstaker dersom sikrede ikke oppfyller de krav som er stilt. Mer info om sikringsordningen: <http://klarefinans.no/tjenester>

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån)	1 806 265	Gjeld siste årsoppg.: 1 827 029
Klient ajourf. lån:	33 048 863	Klient gj. s. årsoppg.: 33 453 596

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 1462923010, Den Norske Stats Husbank

Annuitetslån, 2 terminer per år.

Rentesats per 12.08.2022: 2.24% pa.

Antall terminer til innfrielse: 29

Saldo per 12.08.2022: 13 036 210

Andel av saldo: 712 759

Første termin/første avdrag: 01.07.2016 (siste termin 01.01.2037)

Fastrente til 01.12.2026.

Lånenummer: 82108424717, DNB Bank ASA

Seriellån, 4 terminer per år.

Rentesats per 12.08.2022: 2.72% pa.

Antall terminer til innfrielse: 130

Saldo per 12.08.2022: 20 000 000

Andel av saldo: 1 093 506

Første termin: 28.03.2015Neste avdrag: 28.03.2025 (siste termin 28.12.2054)

3MNIBOR+margin 1,3% Avdragsfritt i 10 år fra opptak

Ut i fra dagens lånebetingelser vil neste avdrag som forfaller til betaling 28.03.2025 utgjøre ca kr 3 038,00 per måned for denne boligen

Lånenummer: 12130186031, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 12.08.2022: 3.25% pa.

Antall terminer til innfrielse: 4

Saldo per 12.08.2022: 12 654

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Ida Viken Rønning

Dato utført: 12.08.22 Side 2 av 3

Steinvika II Borettslag	Vår ref.:	339/17	Fødselsdato eier:	21.10.1940
Bogaveien 125	Type:	Borettslag frittstående		
7725 STEINKJER	Eiere:	Reidar Wennevik		
Organisasjonsnr: 990 517 347				

3: Fellesgjeld

Andel av saldo: 0

Første termin/første avdrag: 12.02.2015 (siste termin 12.12.2022)

Flytende rente

FELLESBJELD: Det tas forbehold om at nylig varslede renteendringer er registrert. Hvis oppgitte dato for 1. termin avdrag er passert, betyr dette at det betales løpende avdrag på lånet. Datoen er ikke nødvendigvis tidspunktet for 1. avdrag. Hvis oppgitte dato for 1. termin avdrag er fram i tid tilsvarer dette tidspunktet for 1. avdrag etter en avdragsfri periode. Endringen i månedlige felleskostnader etter avdragsfri periode er beregnet med utgangspunkt i dagens rentenivå og nedbetalingsordning. Vi gjør oppmerksom på at økning av felleskostnadene pga av oppstart avdrag vanligvis starter noen mnd før forfall på avdraget så pengene er på konto når avdraget skal betales. Vi viser for øvrig til vedlagte regnskap for laget.

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Olav Øvreid

Adresse: Bogavegen 125

Postnr/-sted: 7725 STEINKJER

E-post: olav@steinkjeravlosarlag.no

5: Restanse fellesutgifter pr. 12.08.2022

Fellesutgifter:	0
Gebyr:	0
Rente:	0

6: Ligning - 2021

	Gjeld:	1 827 029	Andre inntekter:	493
Annen formue:	106 353	Utgifter:	36 185	

7: Pålydende

Pålydende:	Opprinnelig innskudd:
Andelsnr:	17

8: Bygning/eiendom

Byggeår:	2006
Gårds/bruksnr:	197/1448
Bygningstype:	Terrasseblokk
Feste/eiet tomt:	Eiet

EIENDOMSINFO. Opplysningene ang gårds- og bruksnr samt tomtforhold er ikke kontrollert av TOBB. Vi tar derfor forbehold om riktigheten. Opplysningene må også innhentes fra det offentlige registeret.

BYGNINGSINFO. TOBB har begrenset med informasjon om boligene og bygningene. Vi har kun opprinnelig boareal og opprinnelig antall rom registrert på boligene. Kommunen har oversikt over søknadspliktige endringer som er utført. De har også informasjon om eventuell vernestatus på bygning, reguleringsendringer etc

9: Forsikring

Forsikret i:	Gjensidige Forsikring	Polisenr:	78185872
--------------	-----------------------	-----------	----------

FORSIKRING BORETTSLAG. Styret i borettslaget er ansvarlig for å tegne bygningsforsikring. Hver enkelt andelseier må skaffe egen innboforsikring. Ved skifte av forsikringsselskap kan det ta tid før våre opplysninger er oppdatert.

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	01.01.2006	SSBnr:	H0502
Etasje:	5	Oppvarmingstype:	Elektrisk og pipe
Heis:	Ja		
Parkeringstype:	Plass i felles garasjeanlegg følger leiligheten.		
Systemlås:	Nei	Antall rom:	BRA 115
Husdyrhold:	Se husordensregler	Oppr. antall rom:	
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	115 m2
Ansiennitetsregler:	1 - Beboer i borettslaget		
Fasiliteter:			

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Ida Viken Rønning

Dato utført: 12.08.22 Side 3 av 3

Steinvika II Borettslag	Vår ref.:	339/17	Fødselsdato eier:	21.10.1940
Bogaveien 125	Type:	Borettslag frittstående		
7725 STEINKJER	Eiere:	Reidar Wennevik		
Organisasjonsnr: 990 517 347				

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

GARASJER - PARKERING

Det følger med en parkeringsplass pr. leilighet. Gjesteparkeringsplass med plass til 4 biler. Kan benytte nabotomten for gjesteparkering frem til en eventuell utbygging i fremtiden.

VAKTMESTER/WISEVERT

Foreløpig er det styret som tar vaktmesteroppgavene. Når det gjelder vaktmestertjenester ute, utføres dette av innleid hjelp.

STRØMAVTALE. TOBB har samarbeidsavtale med Trøndelagskraft AS om levering av strøm til våre beboere. Mer informasjon om tilbud og bestilling på <https://www.trondelagskraft.no/privat/tobb/>.

RENHOLD: Renhold av fellesareal utføres av beboerne selv.

NØKLER: TOBB har ingen nøkkeladministrasjon på vegne av boligselskapet. Kontakt styret.

DIVERSE UTSTYR. Brannslukningsapparat, røykvarsler, TV-dekoder med fjernkontroll, evt nøkler til tørkerom og utvendige kraner, rød boks for farlig avfall etc. følger vanligvis leiligheten over til ny eier. Det er boligselskapet sin eiendom. Ta kontakt med styret hvis du er i tvil.

FAKTURA GEBYRER/EHF. Hvis deres firmas (megler) organisasjonsnummer er registrert i ELMA-registeret/EHF får dere nå fakturaene tilsendt i EHF. Alle fakturaene er merket med deres oppdragsnummer. Dette gjelder faktura for boliginformasjon, forkjøpsrett og eierskifte (ikke forhåndsvarsel).

GEBYR TOBB VED SALG I FRITTSTÅENDE BORETTSLAG - styret behandler. Meglerpakke: kr 4 158,-. Eierskiftegebyr: kr 6 115,-. Vi tar forbehold om at prisene kan endres etter oppstart av en sak. Noen av prisene beregnes ut fra rettsgebyret og reguleres i samsvar med disse ved årsskiftet.

VEDTEKTER FOR STEINVIKA II BORETTSLAG

ORG.NR. 990 517 347



Vedtatt på konstituerende generalforsamling 23. oktober 2006.
Siste endring vedtatt på generalforsamling 29. april 2020.

1. INNLEDENDE BESTEMMELSER

1.1 Navn

Borettslagets navn er: **Steinvika II Borettslag**

1.2 Formål

Steinvika II borettslag er et andelslag som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (boret), ved å erverve eller forestå oppføringen av boligbygg. Laget har dessuten som formål å erverve eller forestå oppføringen av andre bygg enn boligbygg, som garasjer el. lign., når de skal brukes til felles formål for andelseierne, eller når utleie av lokalene i slike bygg skal skje i sammenheng med lagets øvrige virksomhet.

Laget har også til formål å delta i, organisere og forvalte andre tiltak som har sammenheng med andelshavernes interesser.

1.3 Forretningskontor

Forretningskontoret er i Steinkjer kommune.

2. ANDELER OG ANDELSEIERE

2.1 Andeler og andelseiere

Andelene skal være på kr 5.000,-.

Bare fysiske personer (enkelpersoner) kan være andelseiere i laget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

Uavhengig av ovennevnte kan staten, en fylkeskommune eller en kommune eie inntil 10% (ti prosent) av andelene i laget i samsvar med borettslagslovens §4-2(1). Det samme gjelder selskaper som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelser som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskaper, stiftelser eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om boligetablering.

Andelseiere skal få utlevert andelsbevis, ett eksemplar av vedtekter og eventuelle husordensregler.

2.3 Sameie i andel

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

Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating dersom en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jfr. Vedtektene.

2.3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

Borettslaget kan bare nekte godkjenning når det foreligger saklig grunn eller dersom ervervet vil være i strid med vedtektenes punkt 2.

Godkjenning kan – utenom de i andre ledd nevnte tilfelle- ikke nektes dersom andelen er ervervet av den tidligere andelseiers ektefelle eller av andelseierens eller ektefelles slektninger i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste år har tilhørt samme husstand som den tidligere andelseieren.

Dersom borettslaget nekter å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknader om godkjenning kom fram til laget. I motsatt fall regnes godkjennelse som gitt.

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.

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 ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. FORKJØPSRETT

3.1 Hovedregel

Dersom en andel i laget skifter eier, har andelseierne i borettslaget forkjøpsrett.

Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefelles slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste år har tilhørt samme husstand som den tidligere andelseieren.

Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter husstandsfellesskapslovens §3.

Lagets styre skal sørge for at forkjøpsberettigede får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes punkt 3.2, jfr. borettslagslovens §4-15 første ledd

3.2 Frister

Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysninger om pris og andre vilkår.

Fristen er 5 hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varslet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer en tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3.3 Nærmere om forkjøpsretten

Dersom flere andelseiere ønsker å gjøre bruk av forkjøpsretten, bestemmer styret på grunnlag av ansiennitet hvilken andelseier som skal få overta andelen. Ansienniteten i laget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i laget med lik ansiennitet, avgjøres dette ved loddtrekning foretatt av styret.

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

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

4. BORETT OG BRUKSOVERLATING

4.1 Boretten

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 ellers.

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

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.

En andelseier kan med styrets samtykke gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendig på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

Styret kan fastsette vanlige husordensregler for eiendommen.

4.2 Dyr i borettslaget

Det er ikke tillatt med dyrehold i borettslaget, men styret kan samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, (f. eks. førerhund) og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

Ved etablering av Steinvika II borettslag kan andelseier ta med seg dyr som han/hun allerede har og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen. Andelseier kan imidlertid ikke anskaffe nye dyr etter innflytting.

4.3 Bruk av grill på terrasse

Det tillates kun bruk av elektrisk grill på terrasse/hage.

4.4 Bruk av motordrevet boblebad og lignende på terrasse.

Det tillates ikke motordrevet boblebad eller lignende innretninger som lager sjenerende støy på terrasse.

4.5 Bruksoverlating

Andelseieren kan ikke uten styrets samtykke overlate bruken av boligen til andre.

Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av boligen til andre uten styrets godkjenning. I tillegg kan andelseier overlate bruken av hele boligen til andre i inntil 30 døgn årlig uten borettslagets samtykke (korttidsutleie).

Med styrets godkjenning kan andelseieren 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 to siste årene. Andelseieren 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 annet ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor laget.

5. VEDLIKEHOLD

5.1 Andelseierens vedlikeholdsplikt

Andelseieren skal holde boligen i forsvarlig stand, både innvendig og utvendig (bolig, hage og annet som kan relateres til andelseieren).

Andelseieren skal holde ved like slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, fyringsplass (eksempelvis vedovn el.l der slikt finnes.), inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparat og innvendige flater i boligen. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

Vedlikeholdsansvaret omfatter også nødvendige reparasjoner eller utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, fyringsplass (eksempelvis vedovn el.l der slikt finnes.), inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, golvbelegg, vegg-, golv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer, men ikke utskifting av vinduer eller ytterdører til boligen, eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør og ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner.

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 og lignende

Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

Vedlikeholdsplikten omfatter videre utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd, hærverk og uvær.

Dersom andelseieren oppdager skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren å umiddelbart sende melding til laget.

Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følge av at andelseieren ikke oppfyller sine plikter, jfr. borettslagslovens §§5-13 og 5-15.

5.2 Prosedyrer ved bygningsendringer

Det finnes en godkjent bebyggelsesplan (reguleringsplan) over borettslagets eiendom og bygninger. I forbindelse med eventuell ombygging/påbygging (som for eksempel glassveranda) gjelder følgende prosedyre:

- a) Det skal søkes til styret i alle byggesaker. Dette gjelder for utvendige endringer eller påbygg.
- b) Det må innhentes samtykke fra de nærmeste naboer. Standard nabovarselsskjema kan benyttes.
- c) Styret kommer med en innstilling til påbyggingssøknaden og kaller inn til ekstraordinær generalforsamling med varsel innen tidligst 3 dager og senest 20 dager.
- d) En godkjenning av generalforsamling krever 2/3 (67%) flertall av fremmøtte andelshavere.
- e) Styret vil sette krav til håndverksmessig kvalitet på arbeidet med eventuelle påbygg eller endringer.
- f) Søker må utarbeide en gjennomføringsplan som viser når arbeidet skal være ferdig. Styret setter tidsfrister som søker må holde og forbeholder seg retten til å få ferdigstilt påbygget av fagfolk, på andelshavers regning, om ikke tidsplaner overholdes.
- g) Søker må selv dekke alle kostnader i forbindelse med påbygg.
- h) Alle påbygg er borettslagets eiendom.
- i) Styrets godkjenning skal legges ved ordinær søknad om byggetillatelse til bygningsmyndighetene i Steinkjer kommune. Dette gjelder for alle påbygg.
- j) Styret melder endringer av bygningsmassen til forsikringsselskapet. Merkostnad ved forsikring dekkes av andelseier.

5.3 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter videre 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 eller lignende

Andelseierne skal gi borettslaget nødvendig adgang til boligen slik at laget 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.

Andelseieren kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller sine plikter, jfr. borettslagslovens §§5-18.

6. SALGSPÅLEGG OG FRAVIKELSE

6.1 Mislighold

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

6.2 Salgspålegg

Dersom en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen i henhold til 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

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

7. FELLESKOSTNADER OG PANTESIKKERHET

7.1 Felleskostnader og pantesikkerhet

Felleskostnader betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til enhver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr. 100 om renter ved forsinket betaling, eller senere lov som erstatter denne.

7.2 Borettslagets pantesikkerhet

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

8. STYRET

8.1 Styret

Laget ledes av et styre som skal bestå av 1 leder og 2 andre styremedlemmer. Det velges 2 varamedlemmer.

Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er 2 år, dog slik at ett styremedlem etter loddtrekning trer ut etter første driftsår. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg.

Styret konstituerer seg selv og fordeler ansvarsområdene seg i mellom.

8.2 Styrets oppgaver

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

Styreleder skal sørge for at styret sammenkalles til møte så ofte som det er nødvendig. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

Styreleder skal lede styremøtene. Dersom styrelederen ikke er til stede og det ikke er valgt nestleder, skal styret velge en møteleder.

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

8.3 Styrets vedtak

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, utgjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene. 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, jfr. borettslagslovens §3-2 annet 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

Styreleder og ett styremedlem i fellesskap representerer laget utad og tegner dets foretaksnavn.

8.5 Valg

Valgkomiteen skal bestå av 3 medlemmer som velges for 3 år.

Valg av valgkomiteen legges opp slik at det velges 1 nytt medlem for hvert år.

Leder for valgkomiteen blir den som til enhver tid sitter sitt 3. år i valgkomiteen.

Valgkomiteen skal innstille til alle de valg som iht. vedtektene skal foretas på generalforsamlingen og foreslå honorar til styrets medlemmer overfor generalforsamlingen.

9. FORRETNINGSFØRSEL

Styret engasjerer lagets forretningsfører.

10. GENERALFORSAMLINGEN

10.1 Myndighet

Den øverste myndigheten i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

10.2 Ordinær generalforsamling

Ordinær generalforsamling skal avholdes innen utgangen av april hvert år.

10.3 Ekstraordinær generalforsamling

Ekstraordinær generalforsamling avholdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst 3 andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet

10.4 Varsel og innkalling

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

Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med varsel som skal være på minst 8 og høyst 20 dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig innkalles med kortere varsel som likevel skal være minst 3 dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsfører.

I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst 2 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 10-3 første avsnitt.

Generalforsamlingen er vedtaksfør når minst halvparten av andelseierne er tilstede.

10.5 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

1. Godkjenning av innkalling og sakliste.
2. Konstituering.
 - a) Opprop
 - b) Valg av møteleder, sekretær og 2 andelseiere til å underskrive protokollen.
3. Godkjenning av styrets årsberetning.
4. Godkjenning av årsregnskapet med revisjonsberetning.
5. Andre saker som er nevnt i innkallingen.
6. Fastsetting av styrets godtgjørelse.
7. Valg:
 - a) Styreleder for 1 år.
 - b) 1 styremedlem for 2 år. (Første gang etter loddtrekning.)
 - c) 2 varamedlemmer for 1 år.
 - d) Revisor for 1 år.
 - e) 1 medlem til valgkomite for 3 år.
8. Opplesing og underskrift av årsmøteprotokollen.

10.6 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.

10.7 Stemmerett og fullmakt

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

10.8 Vedtak på generalforsamlingen

Foruten saker som er nevnt i vedtektenes punkt 10-5 kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen, om ikke samtlige andelseiere i laget samtykker og ikke annet følger av særlige lovbestemmelser.

Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med alminnelig flertall. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt. Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

11. INNHABILITET, TAUSHETSPLIKT OG MINDRETALLSVERN

11.1 Inhabilitet

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

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om en 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.

11.2 Taushetsplikt

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

11.3 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.

12. VEDTEKTSENDRINGER OG FORHOLDET TIL BORETTSLAGSLOVEN

12.1 Vedtektsendringer

Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttet av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

12.2 Forholdet til borettslagsloven

For så vidt ikke annet følger av vedtektene, gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr. 39 eller senere lov som erstatter denne.

Generelle husordensregler for Steinvika II Borettslag.

VELKOMMEN!

Et godt bomiljø avhenger i første rekke av beboernes egen evne til å omgås mennesker og å vise hensyn og omtanke under alle forhold. I noen sammenhenger er det likevel nødvendig med noen felles regler, og derfor er disse enkle generelle reglene for ro og orden laget. Og vi må alle huske at det er lov til å ringe på døra til naboen og si hei.

Ansvar , omfang

Reglene for ro og orden gjelder for alle som oppholder seg i borettslaget. Hver enkelt eier er ansvarlig for at egne husstandsmedlemmer, besøkende og evt. leietakerene er kjent med reglene og overholder disse.

Ro og orden

Det henstilles til alle at det unngås unødig støy i leilighet, trapper, ganger og utenfor naboenes vinduer og terrasser.

Rist ikke tøy eller matter ned på naboens terrasse.

Oppussingsarbeid eller montering medfører sjenerende støy som for eks. banking, boring og sliping, bør ikke finne sted på søndager og helligdager.

Heller ikke mellom kl. 2200 og kl. 0700 på hverdager.

Det henstilles til alle at vi holder ytterdører med manuelle lås, låst etter bruk.

Husdyr, parkering

Eiere som har tillatelse til å holde husdyr må påse at dyret ikke sjenerer noen.

Beboere skal parkere ute på anvist plass og gjesteparkering er forbeholdt gjester.

Vi bør heller ikke parkere sykler, ski, redskaper og lignende i gangene.

Renhold

Ganger utenfor leiligheter renholdes av beboerne i de respektive gangene. Ved ekstrem tilsøling bør beboerne selv pusse opp etter seg så raskt det lar seg gjøre, f.eks jord, olje el.l. i ganger og trapper.

Avfall- kildesortering

Følg anv. på veggen i søppelrom. Søppel som det ikke er konteinere for bringes av hver enkelt til miljøtorg eller el.utstyr bringes til butikk for hvite og brune varer. De har alle mottaksplikt for slike varer.

Medisiner og sprøyter leveres til apotek.

Plasser heller ikke søppel i gangene som mellomlagring.

Bruk av leiligheten

Det henstilles til beboerne at det ikke settes opp levegger, varmepumper, parabolantenner eller lignende før styret har samtykket i det.

Skulle det oppstå brann, følg branninstruks.

Leiligheter med utlagt vannkrane til terrasse må være påpasselige med vinterstenging for å unngå frost,- og vannskader.

Plikter og mislighold

Disse reglene (henstillingene) er laget som retningslinjer for at vi skal få det trivelig i Steinvika Terrasse og for at alle skal ta hensyn til hverandre og trives her ved sjøen. Reglene skal således ikke legge unødige plikter på oss beboere. Har noen av beboerne klage, rettes den til styret og de tar saken opp med den klagen gjelder.

Det handler om vanlig høflighet og sunt bondevett.

Steinvika Borettslag 18.april 2007

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Steinvika II Borettslag onsdag 26.05.2021 kl. 18:00 – 19:00
Bogavegen 125, 7725 Steinkjer.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Valgt ble: Olav Øvrelid

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:

Valgt ble: Ellinor Mollan

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

Vedtak:

Valgt ble: Asbjørn Susegg

1.4 Registrering av antall stemmeberettigede inkl. ev. fullmakter

Vedtak:

Antall andelseiere med stemmerett: 13

Antall fullmakter: 1

Totalt stemmeberettigede: 14

1.5 Godkjenning og ev. bemerkninger til innkallingen

Vedtak:

Bemerkninger til innkallingen: Ingen

Generalforsamlingen ble erklært lovlig satt.

2. Årsoppgjør for 2020

2.1 Revisjonsberetning

Vedtak:

Revisjonsberetningen ble tatt til orientering.

2.2 Godkjennelse av regnskap

Regnskapet for Steinvika II Borettslag viser et resultat på kr 900.123,-. Dette skal dekke avdrag på lån med kr 763.846,-. Vi sitter likevel igjen med en pluss på kr 136.347,-.

Rentekostnader på lån ble kr 211.398,- lavere enn det vi har trukket inn for å dekke finanskostnader. Dette beløpet er satt av til fremtidig avsetning for renter.

Vedtak:

Regnskapet ble godkjent.

2.3 Disponering av resultat

Regnskapet viser et positivt resultat på kr 900.193,-.

Vedtak:

Årets resultat disponeres som angitt i resultatregnskapet.

3. Styrets årsmelding for 2020

Vedtak:

Årsmeldingen ble tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret for perioden 2020-2021

Valgkomiteen foreslår at styrets godtgjørelse forblir uendret.

Vedtak:

Styrehonorar for perioden 2020-2021 ble fastsatt til:

Kr 19.000 til styreleder, kr 6.500 per styremedlem, totalt kr 32.000.

5. Valg

5.1 Styreleder for 2 år, ved særskilt valg

På valg:

Øvrelid, Olav

Valgkomiteen foreslår gjenvalg på Olav Øvrelid for 2 år.

Vedtak:

Valgt som styreleder for 2 år ble: Olav Øvrelid

5.2 1 styremedlem for 2 år

På valg:

Wennevik, Reidar.

Reidar Wennevik har frasagt seg gjenvalg.

Valgkomiteen foreslår Eyvind Lindmo for 2 år.

Vedtak:

Valgt som styremedlem for 2 år ble: Eyvind Lindmo

5.3 2 varamedlemmer for 1 år

På valg:

Lindmo, Eyvind

Skjerve, Asbjørg Elin

Valgkomiteen foreslår Asbjørg Skjerve og Roy Rennan for 1 år.

Vedtak:

Valgt som varamedlemmer for 1 år ble: Asbjørg Skjerve og Roy Rennan

5.4 Valg av revisor for 1 år

Valgkomiteen innstiller på BDO AS for 1 år

Vedtak:

Revisor for 1 år ble: BDO AS

5.5 Valgkomitemedlem for 3 år.

På valg:

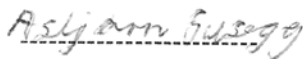
Haugdal, Emelise

Det skal velges 1 medlem for 3 år som foreslås av og på generalforsamlingen.

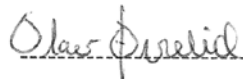
Vedtak:

Valgt som valgkomitemedlem for 3 år ble: Svein Austheim

Møtet hevet kl: 19.00



Protokollvitne


----- Møteleder

Innkalling til ordinær generalforsamling i Steinvika II Borettslag

Tid: Torsdag 29.04.2021 - kl. 18:00
Sted: Bogavegen 125, 7725 Steinkjer

Saksbehandling ifølge vedtektene etter følgende dagsorden:

1. Konstituering

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

2. Årsoppgjør for 2020

2.1 Revisjonsberetning

Styrets innstilling: Styret innstiller på at revisjonsberetningen fra revisjonsselskapet BDO tas til orientering.

2.2 Godkjenning av regnskap

Regnskapet for Steinvika II Borettslag viser et resultat på kr 900.123,-. Dette skal dekke avdrag på lån med kr 763.846,-. Vi sitter likevel igjen med en pluss på kr 136.347,-.

Rentekostnader på lån ble kr 211.398,- lavere enn det vi har trekt inn for å dekke finanskostnader. Dette beløpet er satt av til fremtidig avsetning for renter.

Styrets innstilling: Styret innstiller overfor generalforsamlingen at det fremlagte regnskap for Steinvika II Borettslag for 2020 med et resultat på kr 900.193,-, godkjennes.

2.3 Disponering av resultat

Regnskapet viser et positivt resultat på kr 900.193,-.

Styrets innstilling: Styret innstiller på at overskuddet på kr 900.193,- overføres egenkapitalen.

3. Styrets årsmelding for 2020

Se vedlegg.

Styrets innstilling: Styret innstiller på at styrets årsmelding tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret for perioden 2020-2021

Valgkomiteen foreslår at styrets godtgjørelse forblir uendret.

Forslag til vedtak: Godtgjørelse som før, dvs kr 19.000,- til leder og kr 6.500,- til hvert styremedlem, totalt kr 32.000,-.

5. Valg

5.1 Styreleder for 2 år, ved særskilt valg

På valg:

Øvrelid, Olav

Valgkomiteen foreslår gjenvalg på Olav Øvrelid for 2 år.

Forslag til vedtak: Olav Øvrelid for 2 år.

5.2 1 styremedlem for 2 år

På valg:

Wennevik, Reidar.

Reidar Wennevik har frasagt seg gjenvalg.

Valgkomiteen foreslår Eyvind Lindmo for 2 år.

Forslag til vedtak: Eyvind Lindmo for 2 år.

5.3 2 varamedlemmer for 1 år

På valg:

Lindmo, Eyvind

Skjerve, Asbjørg Elin

Valgkomiteen foreslår Asbjørg Skjerve og Roy Rennan for 1 år.

Forslag til vedtak: Asbjørg Skjerve og Roy Rennan for 1 år.

5.4 Valg av revisor for 1 år

Valgkomiteen instiller på BDO AS for 1 år

Forslag til vedtak: BDO AS for 1 år

5.5 Valgkomitemedlem for 3 år.

På valg:

Haugdal, Emelise

Det skal velges 1 medlem for 3 år som foreslås av og på generalforsamlingen.

Generalforsamlingen kan bare treffe beslutning om saker som er angitt i innkallingen. Bare andelseiere eller personer med fullmakt fra andelseiere har stemmerett på generalforsamlingen. Dersom ektefelle eller samboer ikke er registrert som sameier må det medbringes fullmakt.

Ingen kan stille med mer enn en fullmakt.

Ektefelle, samboer, bruker av bolig eller ett annet medlem av andelseierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg.

Andelseieren kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det.

09.04.2021

Steinvika II Borettslag

Styret

Steinvika II Borettslag - Resultatregnskap 2020

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
Driftsinntekter					
Felleskostnader driftsdel		1 021 656	991 848	1 021 657	1 221 657
Felleskostnader kapitaldel		1 549 110	1 664 670	1 760 518	1 560 518
Andre tillegg	8	38 828	38 828	38 828	38 828
Andre driftsinntekter	9	3 048	1 809	0	0
Sum driftsinntekter		2 612 642	2 697 155	2 821 003	2 821 003
Driftskostnader					
Personalkostnader	10	-4 512	-4 089	-4 216	-4 653
Styrehonorar	11	-32 000	-29 000	-29 900	-33 000
Forretningsførerhonorar		-53 592	-52 188	-53 600	-55 200
Eksterne honorar	12	-10 716	-11 000	-11 700	-11 500
Drifts- og serviceavtaler	13	-68 505	-65 581	-105 300	-71 600
Løpende vedlikehold	14	-126 781	-37 097	-70 000	-70 000
Periodisk vedlikehold	15	-55 658	-131 050	-72 000	-135 000
Elektroniske fellesavtaler		-147 829	-152 352	-156 920	-156 920
Forsikring		-62 403	-58 902	-64 470	-66 990
Kommunale tjenester og renovasjon		-168 306	-160 297	-160 600	-173 000
Eiendomsavgifter		-125 939	-132 688	-136 800	-130 000
Energi, felles	16	-76 181	-112 453	-117 500	-97 400
Andre driftsutgifter	17	-14 665	-12 148	-11 200	-15 800
Sum driftskostnader		-947 086	-958 845	-994 206	-1 021 063
DRIFTSRESULTAT		1 665 556	1 738 310	1 826 797	1 799 940
Finansinntekter og kostnader					
Finansinntekter		12 486	18 230	7 900	7 900
Finanskostnader		-777 849	-918 013	-1 020 547	-742 425
Netto finansposter		-765 363	-899 783	-1 012 647	-734 525
Ordinært resultat før skatt		900 193	838 527	814 150	1 065 415
Ordinært resultat etter skatt		900 193	838 527	814 150	1 065 415
ÅRSRESULTAT	1, 4	900 193	838 527	814 150	1 065 415
Disponering av totalresultat:		900 193	838 527	814 150	1 065 415
Overført til annen egenkapital		900 193	838 527	0	0

Steinvika II Borettslag - Balanse 2020

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Bygninger og tomter	7, 19	48 140 000	48 140 000
Sum anleggsmidler		48 140 000	48 140 000
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Periodiserte kostnader		6 840	18 862
Andre fordringer	3	0	8 609
Mellomregning BBL Finans	3	8 391	16 230
Opptjente renter	3	2 541	0
Bankinnskudd og kontanter			
Bankinnskudd	2	1 545 072	1 171 487
Sum omløpsmidler		1 562 843	1 215 189
SUM EIENDELER		49 702 843	49 355 189

Steinvika II Borettslag - Balanse 2020

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	4	120 000	120 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	4	4 496 893	3 596 701
Sum egenkapital		4 616 893	3 716 701
GJELD			
Avsetninger og forpliktelser			
Fremtidige avsetninger	1, 5	1 152 377	940 979
Sum avsetninger og forpliktelser		1 152 377	940 979
Langsiktig gjeld			
Pantelån	7, 18	34 234 921	34 998 767
Borettsinnskudd	6, 7	9 640 000	9 640 000
Sum langsiktig gjeld		43 874 921	44 638 767
Kortsiktig gjeld			
Forskudd kunder		8 391	8 325
Leverandørgjeld		20 863	29 551
Skyldig off. myndigheter		13 669	0
Påløpte renter		2 022	3 707
Påløpte kostnader		9 600	12 823
Annen kortsiktig gjeld		4 108	4 336
Sum kortsiktig gjeld		58 652	58 742
Sum gjeld		45 085 950	45 638 488
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		49 702 843	49 355 189
Pantstillelser	7	43 874 921	44 638 767

Sted: _____, dato: _____

Olav Øvrelid
Leder

Ellinor Mollan
Styremedlem

Reidar Wennevik
Styremedlem

Note 0 - REGNSKAPSPRINSIPP

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven, forskrift av 30. juni 2005 om årsregnskap og årsberetning for borettslag samt god regnskapsskikk for små foretak.

Anleggsmidler er vurdert til historisk kost med avskrivning for ikke forbigående verdifall. Tomter, bygninger og anlegg er avskrevet med 0 % da løpende vedlikehold antas å opprettholde den tekniske og økonomiske verdi på bygningsmassen, jf vedlikeholdsnotene. Øvrige driftsmidler avskrives etter en fornuftig avskrivningsplan i henhold til antatt levetid.

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

Inntektsføring er foretatt ut fra opptjeningsprinsippet.

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

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

BBL Finans forskutterer hver måned budsjetterte felleskostnader. Borettslaget har det formelle kravet mot andelseierne og har panterett for kravet i andelen iht Lov om Borettslag § 5-20 begrenset oppad til 2 ganger folketrygdens grunnbeløp. Med utgangspunkt i dette ansees det at det ikke foreligger risiko for vesentlig tap på utestående felleskostnader.

Borettslaget har sikringsordning gjennom BBL Finans. Denne er dekket av forretningsfører som en del av forretningsføreravtalen. Sikringen kan sies opp innen 1. desember med virkning fra kommende årsskifte. Etter borettslagslovens bestemmelser skal vedtak om oppsigelse av forsikringen gjøres av borettslagets generalforsamling. Forsikringsselskapet kan til enhver tid si opp en avtale med forsikringstaker dersom forsikrede ikke oppfyller de krav som er lagt til grunn ved første gangs forsikring. For øvrig gjelder forsikringsavtalelovens regler.

Note 1 - TOTALE MIDLER

	2020	2019
Disponible midler 01.01	1 156 447	1 083 219
Endring i disponible midler:		
Årets resultat	900 193	838 527
Tilført avsetninger	211 398	0
Benyttet avsetning	0	-18 642
Avdrag lån	-763 846	-746 657
Årets endring i disponible midler	347 744	73 228
Disponible midler i periodens slutt	1 504 191	1 156 447
Vedlikeholdsavsetning 01.01.	-560 000	-560 000
Andre langsiktige avsetninger 01.01.	-380 979	-399 621
Endring langsiktige avsetninger:		
Årets langsiktige avsetninger	-211 398	0
Årets benyttede langsiktige avsetninger	0	18 642
Totale langsiktige avsetninger i periodens slutt	-1 152 377	-940 979
Disponible og øremerk. midler justert for langsiktige avsetninger	351 814	215 468

Note 2 - BANKINNSKUDD OG ØREMERKEDE AVSETNINGER

	2020	2019
Bundne midler og bankinnskudd		
Bundne midler for skattetrekk	9 159	2
Bankinnskudd	1 535 913	1 171 485
Sum bankinnskudd	1 545 072	1 171 487

Note 3 - UTESTÅENDE FORDRINGER

Utestående fordringer er gjennomgått og vurdert. Boligselskapet behøver ikke å regne med fremtidige tap på disse og det er derfor ikke foretatt tapsavsetning.

Note 4 - EGENKAPITAL

	2020	2019
SUM EGENKAPITAL 01.01	3 716 701	2 878 174
Andelskapital 01.01	120 000	120 000
Andelskapital 31.12	120 000	120 000
Annen egenkapital 01.01	3 596 701	2 758 174
Årets resultat	900 193	838 527
Annen egenkapital 31.12	4 496 893	3 596 701
SUM EGENKAPITAL 31.12	4 616 893	3 716 701

Andelskapitalen er kr 120 000,- fordelt på 24 andeler à kr 5 000,-.
Hver andel har lik stemmerett på generalforsamlingen.

Note 5 - FREMTIDIGE AVSETNINGER

	2020	2019
Endring i avsetninger	211 398	-18 642
Vedlikeholdsavsetning	560 000	560 000
Avsetning renter	363 540	363 540
Sum avsetninger	1 152 377	940 979

Note 6 - INNSKUDD

	2020	2019
Borettsinnskudd	9 640 000	9 640 000
Sum innskudd	9 640 000	9 640 000

Note 7 - PANTSTILLELSER

	2020
Bokført verdi pantsatte eiendeler 31.12	48 140 000
Restgjeld 31.12	43 874 921

Pålydende pantstillelser var 70 140 000,- per 31.12.
Pantstillelser og restgjeld omfatter langsiktig gjeld og borettsinnskudd, jfr note om innskudd.

Note 8 - ANDRE TILLEGGSINNTEKTER

	2020	2019
Andre tillegg		
Feiing pipe	1 364	1 364
Andre tillegg	37 464	37 464
Sum andre tillegg	38 828	38 828

Note 9 - ANDRE DRIFTSINNTEKTER

	2020	2019
Strømvavgift elbil	1 448	110
Strømvavgift eluttak	1 600	1 699
Sum andre inntekter	3 048	1 809

Note 10 - PERSONALKOSTNADER

	2020	2019
Arbeidsgiveravgift	4 512	4 089
Sum personalkostnader	4 512	4 089

Note 11 - STYREHONORAR

	2020	2019
Styrehonorar	32 000	29 000

Note 12 - EKSTERNE HONORARER

	2020	2019
Revisjonshonorar (inkl. mva)	10 188	11 000
Fakturerte tjenester	528	0
Sum eksterne honorarer	10 716	11 000

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjonen.

Note 13 - DRIFTS- OG SERVICEAVTALER

	2020	2019
Avtale om vintervedlikehold	9 323	9 182
Avtale om drifts- og serviceavtaler heis	32 194	27 971
Avtale om varme, ventilasjon og sanitærtjenester	3 873	4 297
Avtale om kontroll av el-anlegg	0	1 690
Avtale om kontroll og drift av branntekniske anlegg	23 115	22 441
Sum drifts- og serviceavtaler	68 505	65 581

Note 14 - LØPENDE VEDLIKEHOLD

	2020	2019
Malearbeid og -utstyr	5 172	337
Elektrikerarbeid	24 509	0
Blikkenslagerarbeid	18 725	0
Snøbrøyting, sandstrøing	703	0
Gartnerarbeid, planter, jord m.m.	4 432	2 948
Heisanlegg	23 595	2 678
Ventilasjon	9 964	9 674
Egenandeler, differanser skader	20 000	0
Forsikringsskade	12 974	0
Avfallstømming/søppelsuganlegg	0	200
Renholdartikler/renhold	5 277	0
Forbruksmateriell	1 430	2 861
Nøkler, lås	0	516
Brannsikring	0	17 884
Sum vedlikehold	126 781	37 097

Note 15 - PERIODISK VEDLIKEHOLD

	2020	2019
Elektrikerarbeid	0	61 750
Murerarbeid	55 658	0
Garasjeanlegg	0	69 300
Sum periodisk vedlikehold	55 658	131 050

Note 16 - ENERGIKOSTNADER

	2020	2019
Energikostnader		
Energikostnader strøm	76 181	112 453
Sum energikostnader	76 181	112 453

Note 17 - ANDRE DRIFTSUTGIFTER

	2020	2019
Verktøy, driftsmateriell, inventar	1 097	1 396
Kontorrekvisita, trykksaker	2 090	954
Telefon og porto	45	123
Drift maskiner	181	0
Gaver	2 431	359
Generalforsamling/årsmøte	0	3 215
Bankgebyrer	3 746	3 645
Andre gebyrer	135	0
Hjemmeside/internett/TV-abo	4 940	2 456
Sum andre driftsutgifter	14 665	12 148

Note 18 - PANTE- OG GJELDSBREVSLÅN

Kreditor:	DNB Bank ASA	DNB Bank ASA	Den Norske Stats Husbank
Formål:	Refin.marikselån+o	Delinnfrielse av Husbanklån	
Lånenummer:	12130186031	82108424717	1462923010
Lånetype:	Annuitet	Serie	Annuitet
Opptaksår:	2015	2015	2006
Rentesats:	2.20 %	1.82 %	2.247 %
Betingelser:	Flytende rente	3mnd NIBOR + 1,3% margin	10 års fastrente til 30.11.2026
Beregnet innfridd:	12.12.2022	28.12.2054	01.01.2037
Opprinnelig lånebeløp:	300 000	20 000 000	38 500 000
Lånesaldo 01.01:	110 218	20 000 000	14 888 549
Avdrag i perioden:	35 791	0	728 055
Lånesaldo 31.12:	74 427	20 000 000	14 160 494
Saldo 5 år frem i tid:	0	19 333 333	10 675 161

PANTE- OG GJELDSBREVSLÅN

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12130186031	2	7 442	14 884
	16	3 721	59 536
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 1462923010	2	794 459	1 588 918
	2	774 230	1 548 460
	2	667 566	1 335 132
	2	652 854	1 305 708
	2	627 108	1 254 216
	1	577 454	577 454
	1	557 225	557 225
	1	542 512	542 512
	1	531 478	531 478
	1	527 800	527 800
	1	513 088	513 088
	2	509 410	1 018 820
	1	503 893	503 893
	1	498 376	498 376
	1	483 664	483 664
	1	478 147	478 147
	1	461 595	461 595
	1	434 010	434 010
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 82108424717	2	1 122 078	2 244 156
	2	1 093 506	2 187 012
	2	942 857	1 885 714
	2	922 078	1 844 156
	2	885 714	1 771 428
	1	815 584	815 584
	1	787 013	787 013
	1	766 234	766 234
	1	750 649	750 649

PANTE- OG GJELDSBREVSLÅN

1	745 455	745 455
1	724 675	724 675
2	719 481	1 438 962
1	711 688	711 688
1	703 896	703 896
1	683 117	683 117
1	675 325	675 325
1	651 948	651 948
1	612 987	612 987

Forventet månedlig økning av fellesutgifter ved første avdrag
 Lån 82108424717 har første avdrag 28.03.2025 med kr 166 667

Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Forv. økning
2	1 122 078	3 117
2	1 093 506	3 038
2	942 857	2 619
2	922 078	2 561
2	885 714	2 460
1	815 584	2 266
1	787 013	2 186
1	766 234	2 128
1	750 649	2 085
1	745 455	2 071
1	724 675	2 013
2	719 481	1 999
1	711 688	1 977
1	703 896	1 955
1	683 117	1 898
1	675 325	1 876
1	651 948	1 811
1	612 987	1 703

Note 19 - ANLEGGSMIDLER

	Tomter	Bygning	Andre anl.m.
Anskaffelseskost pr.01.01 :	72 635	48 067 365	400 000
Årets tilgang :	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	72 635	48 067 365	400 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	400 000
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	72 635	48 067 365	0
Antatt levetid i år :			10

Samtlige av boligselskapets anleggsmidler er oppført i anleggskartoteket.
Bygninger er anskaffet i år 2006.

Resultat og balanse med noter for Steinvika II Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Steinvika II Borettslag

Styreleder	Olav Øvrelid (sign.)	07.04.2021
Styremedlem	Reidar Wennevik (sign.)	01.04.2021
Styremedlem	Ellinor Mollan (sign.)	07.04.2021

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Steinvika II Borettslag

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Steinvika II Borettslag.

Årsregnskapet består av: • Balanse per 31. desember 2020 • Resultatregnskap for 2020 • Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	Etter vår mening: Er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2020, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.
---	---

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene,



alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

BDO AS

John Christian Løvaas
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: X2GTF-YDI4D-8TDW2-E5YON-IB0NQ-E052Y

PENNEO

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

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

John Christian Løvaas

Partner

Serienummer: 9578-5999-4-1731660

IP: 188.95.xxx.xxx

2021-04-08 17:28:46Z



Penneo Dokumentnøkkel: X2GTF-YD4D-8TDW2-E5YON-IB0NQ-E052Y

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/validate>

Årsmelding 2020 for Steinvika II Borettslag

Regnskapslovens krav om årsberetning for små foretak er opphevet fra og med 2017. Denne årsmeldingen er en omtale av virksomheten i Steinvika II Borettslag for 2020. Det bemerkes at årsmeldingen ikke er utformet for å tilfredsstille regnskapslovens krav til innhold for årsberetning for øvrige eller store foretak.

Styrets sammensetning i siste periode

Leder, Olav Øvrelid
Styremedlem, Reidar Wennevik
Styremedlem, Ellinor Mollan
Varamedlem, Asbjørg Elin Skjerve
Varamedlem, Eyvind Lindmo

Styrets arbeid i 2020

Styremøter

Reidar Wennevik ba seg fritatt for styrearbeid for 2. halvår 2020 pga sykdom. Eyvind Lindmo har fungert i hans sted.

Styret har i 2020 avholdt 4 styremøter og behandlet 25 saker.

Saker styret har jobbet med

Individuell nedbetaling av fellesgjeld. Når det gjaldt individuell nedbetaling av fellesgjeld viste det seg at dersom vi gjorde bruk av individuell nedbetaling ville vi låse lånet og lånevilkårene for resten av lånets løpetid. Vi ville da ikke ha mulighet til å reforhandle/endre på lånet. Derfor ble ikke denne muligheten satt i verk.

Endring av vedtektene angående kortidsutleie av bolig. I tråd med lovendringen ble også vedtektene for Steinvika II Borettslag endret angående kortidsutleie. Endringen ble vedtatt på generalforsamling 29.04.2020.

Endring av blomsterkasser/fronter for blomsterkasser. Styret behandlet søknad om å få fjerne blomsterkasse med tilhørende front og montering av nytt rekkverk i glass på terrassen. Søknaden ble behandlet i styremøte og lagt frem for generalforsamling. Her ble det godkjent at blomsterkassen kunne fjernes men fronten beholdes og at det settes glass oppå rekkverket for å oppnå godkjent høyde på innsiden av rekkverket. Saken ble oversendt Steinkjer kommune for behandling. som har gitt tilbakemelding om at forutsatt at endringen ble gjort slik det var bestemt på generalforsamling, var den ikke søknadspliktig. Søknadene kunne da avgjøres endelig av styret.

NorDan - service på vinduer og dører.

Oppfølging av lekkasjer i leilighet 24, 52 og 73/63.

Telefonisystem i heis.

Regnskapsoppfølging, årsmøtesaker, årsregnskap og budsjett.

Arbeider utført i 2020

Vi hadde besøk av serviceteam fra NorDan i Trondheim som gikk igjennom en del av de med feil og mangler på hev/skyvedør, balkongdør og vinduer levert av NorDan. I all hovedsak er det snakk om smøring av mekaniske deler, noe som bør gjøres årlig og kan

gjøres av hver enkelt beboer, men det ble også avdekket at noen har dårlig tetting mellom vindu og karm slik at det blåser inn luft utenfra og skaper trekk. Dette ble forsøkt justert men ble ikke 100 % bra.

Lekkasje 73/63. Murmester Kjetil Hansen ble engasjert til å finne ut av feilen og utbedre skaden i forbindelse med lekkasje fra terrasse i leilighet 73 til vegg i leilighet 63. Dette ble gjort ved å åpne teglveggen slik at man kom til i hulrommet bak teglveggen. Blekk ble fjernet og nytt blekk ble satt inn i riktig høyde slik at det kan lede vann ut som kommer bak teglmuren. Følgeskadene i leilighet 61 ble reparert og saken er nå i orden og lukket.

Ny lekkasje i leilighet 52. Det ble oppdaget lekkasje på nytt i forbindelse med vindu i leilighet 52. Saken ble meldt til Gjensidige skadeforsikring som anbefalte å bruke Frøiland Bygg til å se på saken. De har tettet mellom dryppnese og vindu. De mener nå at saken skal være i orden og saken er lukket.

Lekkasje i leilighet 24. Det ble oppdaget at det var lekkasje i tak i stue i leilighet 24. Dette viste seg å være blikk på taket bak luftehatt som ikke var helt tett i en sammenføyning. Dette ble fikset av Steinkjer Blikk og resten av følgeskadene ble så meldt til Gjensidige Skadeforsikring som engasjerte Frøiland Bygg til å utføre reparasjon. Dette er utført og saken er lukket.

Telefoni heis. Telefonsystemet i forbindelse med alarmtelefonen i heisen har gått via IP-telefoni levert av NTE. Denne tjenesten ble avsluttet i august 2020 og vi sto dermed uten telefonsystem i heisen. Heisleverandøren OTIS har montert et GSM modem som ivaretar telefonsystemet for alarmtelefonen i heisen. I forbindelse med å velge OTIS som leverandør av telefoni fikk vi også redusert årlige servicekostnader med ca kr 5000 pr år.

Det er utført årlig kontroll på brannvarslingsanlegg, service og 2 års kontroll på heis, og service på ventilasjonsanlegg.

Dugnad ble litt spesielt i år på grunn av kovid-19. Vi kunne ikke være for mange samlet om gangen og vi måtte holde avstand. Vi fikk utført dugnaden likevel med feing av uteareal, spyling av garasje og hagearbeid. Plenklipping er vel stort sett blitt utført av 2 beboere, mens snømåking har gått litt på omgang. Takk til alle som har bidratt.

Styret i Steinvika II Borettslag

Årsmeldingen er godkjent av styret 19.01.2021

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Steinvika II Borettslag onsdag 30.03.2022 kl. 18:00 -
Bogavegen 125, 7725 Steinkjer, 6 etg.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Valgt ble: Olav Øvrelid

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:

Valgt ble: Ellinor Mollan

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

Vedtak:

Valgt ble: Asbjørg Skjerve

1.4 Registrering av antall stemmeberettigede inkl. ev. fullmakter

Vedtak:

Antall andelseiere med stemmerett: 21

Antall fullmakter: 1

Totalt stemmeberettigede: 22

1.5 Godkjenning og ev. bemerkninger til innkallingen

Vedtak:

Bemerkninger til innkallingen: Ingen

Generalforsamlingen ble erklært lovlig satt.

2. Årsoppgjør for 2021

2.1 Revisjonsberetning

Vedtak:

Revisjonsberetningen ble tatt til orientering.

2.2 Godkjennelse av regnskap

Vedtak:

Regnskapet ble enstemmig godkjent.

2.3 Disponering av resultat

Vedtak:

Årets resultat disponeres som angitt i resultatregnskapet.

Enstemmig vedtatt.

3. Styrets årsmelding for 2021

Vedtak:

Årsmeldingen ble tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret for perioden 2021-2022

Valgkomiteen som består av Trygve Kvernland, leder, Randi Nordgård og Svein Austheim foreslår at godtgjøringen til styret videreføres i 2022 slik som i 2021.

Vedtak:

Styrehonorar for perioden 2020-2021 ble fastsatt til kr: 19 000 til leder og 6 500 per styremedlem. Tilsammen kr 32 000.

5. Valg

5.1 1 styremedlem for 2 år

På valg:

Mollan, Ellinor

Vedtak:

Valgt som styremedlem for 2 år ble: Ellinor Mollan

5.2 2 varamedlemmer for 1 år

På valg:

Rennan, Roy Herbert
Skjerve, Asbjørg Elin

Vedtak:

Valgt som varamedlemmer for 1 år ble: Roy Herbert Rennan og Asbjørn Susegg

5.3 Valg av revisor for 1 år

Revisor på valg for 1 år: BDO AS

Vedtak:

Valgt som revisor for 1 år ble: BDO AS

5.4 1 medlem til valgkomite for 3 år

1 medlem på valg for 3 år.

Kvernland, Trygve Hilmar (valgt i 2019)

Nordgård, Randi (valgt i 2020)

Austheim, Svein (valgt i 2021)

Kvernland, Trygve har nå sittet i 3 år og er derfor på valg.

Vedtak:

Valgt som valgkomite for 3 år ble: Per Malvik

Protokoll for Steinvika II Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Olav Øvrelid (sign.)	31.03.2022
Sekretær	Ellinor Mollan (sign.)	31.03.2022
Protokollvitne	Asbjørg Elin Skjerve (sign.)	31.03.2022



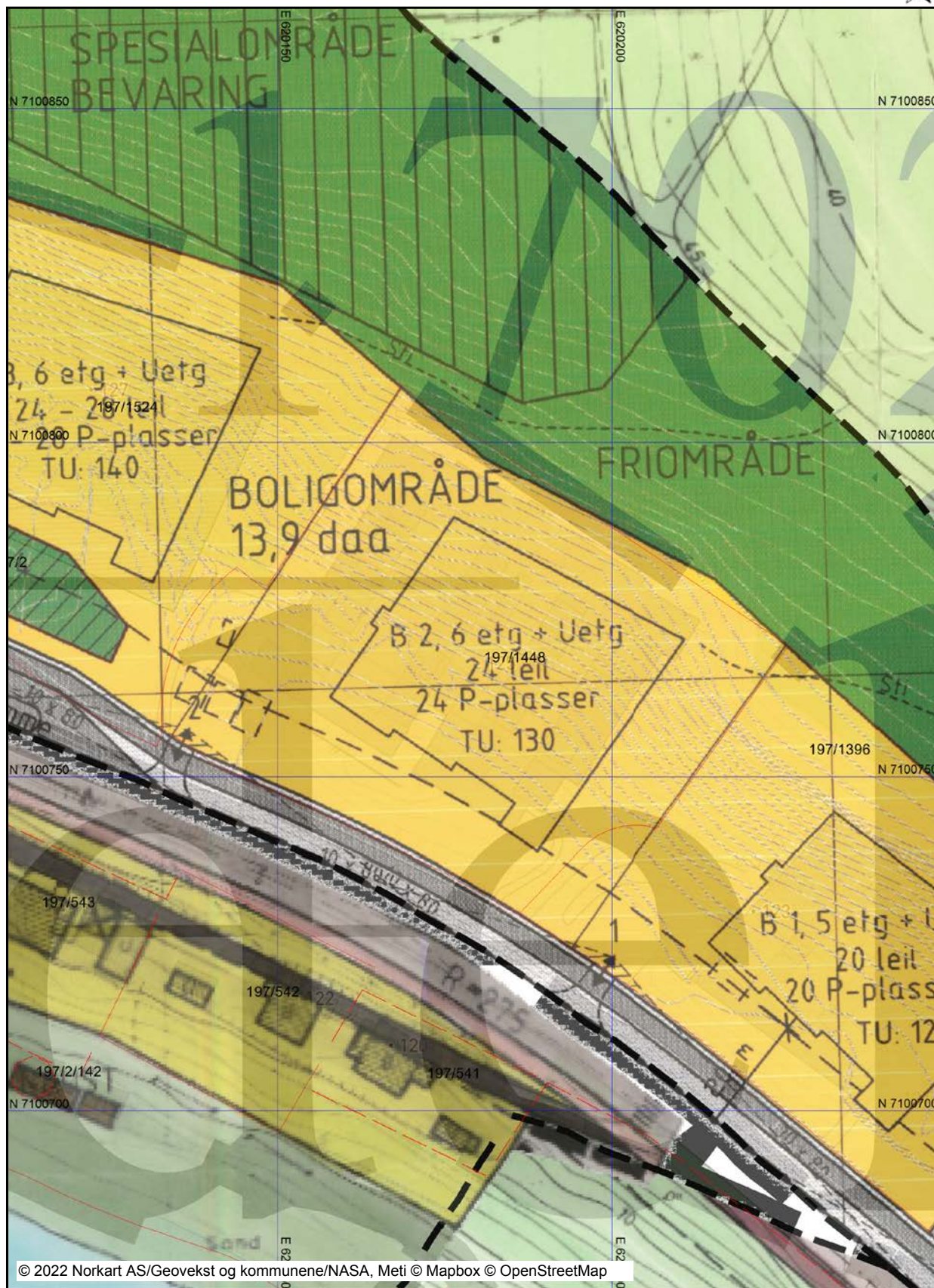


Planstatus for eiendom 197/1448.

Dato: 12.08.2022

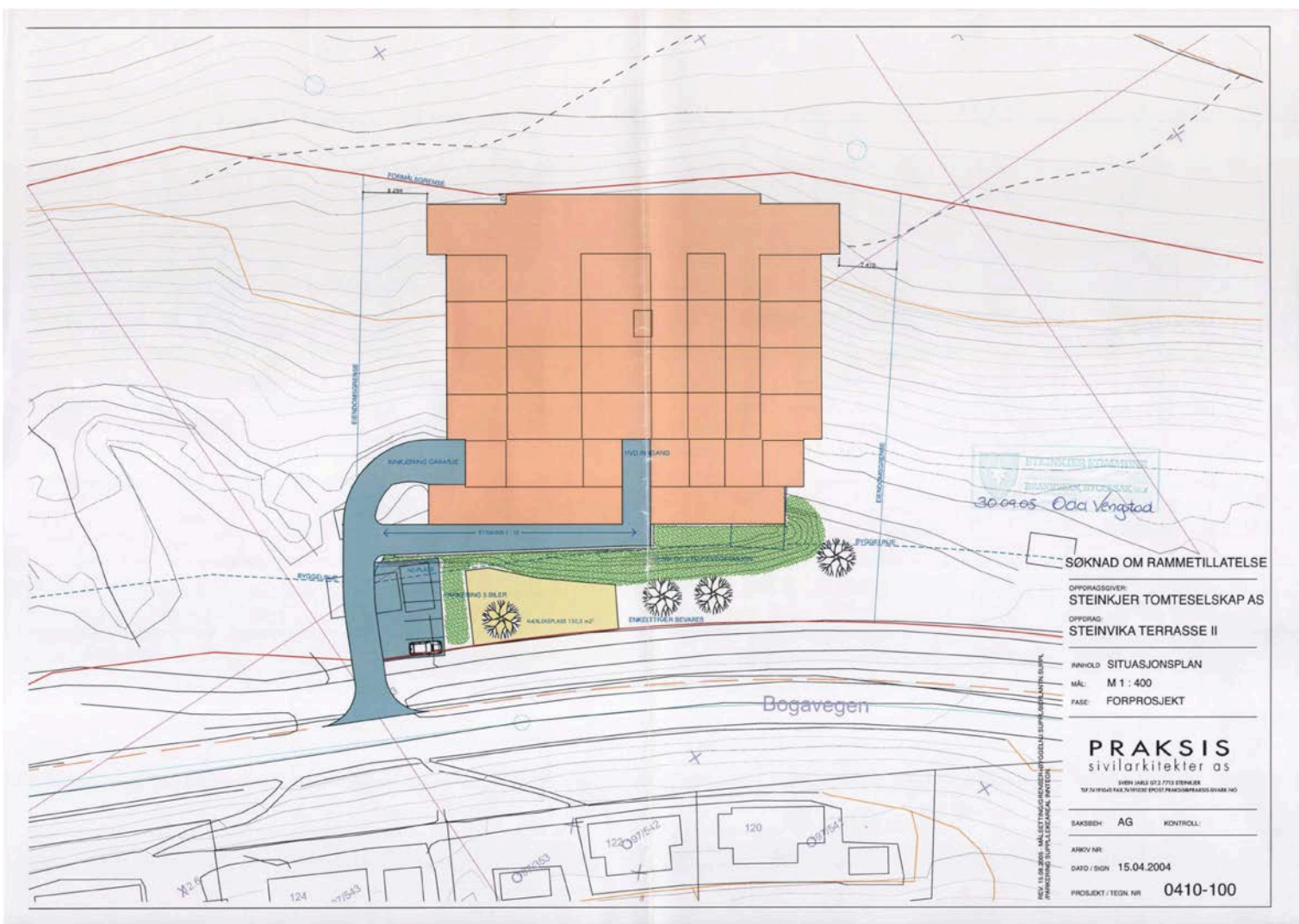
Målestokk: 1:750

Koordinatsystem: UTM 32N



Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008			
	Faresone grense		Gang-/sykkelveg
	Faresone - Ras- og skredfare		Gangveg
	Faresone - Flomfare		Torg
	Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høyspentkabler)		Parkeringsplass
	Angitthensyngrense		Havneområde (landdelen)
	Angitthensyngrense - Bevaring kulturmiljø		Havneområde i sjø
	Båndlegginggrense		Friluftsområder
	Båndlegging etter lov om naturvern - nåværende		Park
	Båndlegging etter lov om kulturminner - nåværende		Småbåthavn
	Båndlegging etter andre lover - nåværende		Friluftsområde (på land)
	Detaljeringsgrense		Privat småbåthavn (land)
	Detaljeringsgrense - Reguleringsplan skal fortsatt gjelde		Privat småbåthavn (sjø)
	Bestemmelseområde		Område for anlegg og drift av kommunalteknisk virksomhet
	Bestemmelsegrense		Felles avkjørsel
	Bebyggelse og anlegg - nåværende		Felles gangareal
	Bebyggelse og anlegg - fremtidig		Felles lekeareal for barn
	Boligbebyggelse - nåværende		Bolig/Forretning
	Boligbebyggelse - fremtidig	Reguleringsplan PBL 2008	
	Fritidsbebyggelse - nåværende		Sikringsonegrense
	Tjenesteyting - nåværende		Bestemmelsegrense
	Råstoffutvinning - nåværende		Regulerthøyde
	Næringsbebyggelse - nåværende		Boligbebyggelse
	Næringsbebyggelse - fremtidig		Garasjeanlegg for bolig-/fritidsbebyggelse
	Idrettsanlegg - fremtidig		Sentrumsformål
	Andre typer bebyggelse - fremtidig		Tjenesteyting
	Kombinert bebyggelse og anleggsformål - fremtidig		Barnehage
	Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur - nåværende		Administrasjon
	Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur - fremtidig		Beverting
	Veg - nåværende		Energianlegg
	Havn - nåværende		Uteoppholdsareal
	Havn - fremtidig		Kombinert bebyggelse og anleggsformål
	Parkering - nåværende		Veg
	Friluftsområde - nåværende		Kjøreveg
	Friluftsområde - fremtidig		Fortau
	LNFR-areal - nåværende		Gatetun
	LNFR-areal, Spredt bolig-, fritids- og næringsbebyggelse		Gang-/sykkelveg
	LNFR-areal, Spredt boligbebyggelse - nåværende		Annen veggrunn - tekniske anlegg
	Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strand		Annen veggrunn - grøntareal
	Friluftsområde - nåværende		Trase for jernbane
	Kraftledning - nåværende		Tekniske bygg/konstruksjoner
Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008			Kollektivholdeplass
	Planområde		Parkering
	Planens begrensning		Friluftsområde
	Grense for arealformål		Landbruksformål
	Fjernveg - nåværende		Friluftsområde
	Fjernveg - fremtidig		Havneområde i sjø
	Hovedveg - nåværende		Småbåthavn
	Hovedveg - fremtidig		Naturområde
	Samleveg - fremtidig		Sikringsone - Frisikt
	Samleveg - nåværende		Bestemmelseområde - Anlegg- og riggområde
	Adkomstveg - nåværende	Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008	
	Adkomstveg - fremtidig		Regulerings- og bebyggelsesplanområde
	Turveg/turdrag - nåværende		Planens begrensning
	Jernbane - nåværende		Formålsgrense
	Farled - nåværende		Byggegrense
	Vegkryss - nåværende		Byggelinje
	Vegkryss - fremtidig		Planlagt bebyggelse
	Påskrift områdenavn		Bebyggelse som inngår i planen
	Kommune(del)plan - påskrift		Bebyggelse som forutsettes fjernet
Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985			Regulert senterlinje
	Regulerings- og bebyggelsesplan - arealbruksområde		Frisiktslinje
	Område for boliger med tilhørende anlegg		Regulert kantkjørebane
	Annet byggeområde		Regulert parkeringsfelt
	Offentlige trafikkområder		Regulert fotgjengerfelt
	Kjøreveg		Regulert støyskjerm
	Annen veggrunn		Bru
			Målelinje/Avstandslinje
			Stenging av avkjørsel
			Avkjørsel



SØKNAD OM RAMMETILLATELSE

OPPRAGSGIVER:
STEINKJER TOMTESELSKAP AS

OPPRAG:
STEINVICA TERRASSE II

INNHOLD: SITUASJONSPLAN
MÅL: M 1 : 400
FASE: FORPROSJEKT

PRAKSIS
sivilarkitekter as

VEIEN 148B 013 7713 STEINKJER
TSP 2010040 FAX 76171020 EPOST PRAKSIS@PRAKSIS.SIVILARK.NO

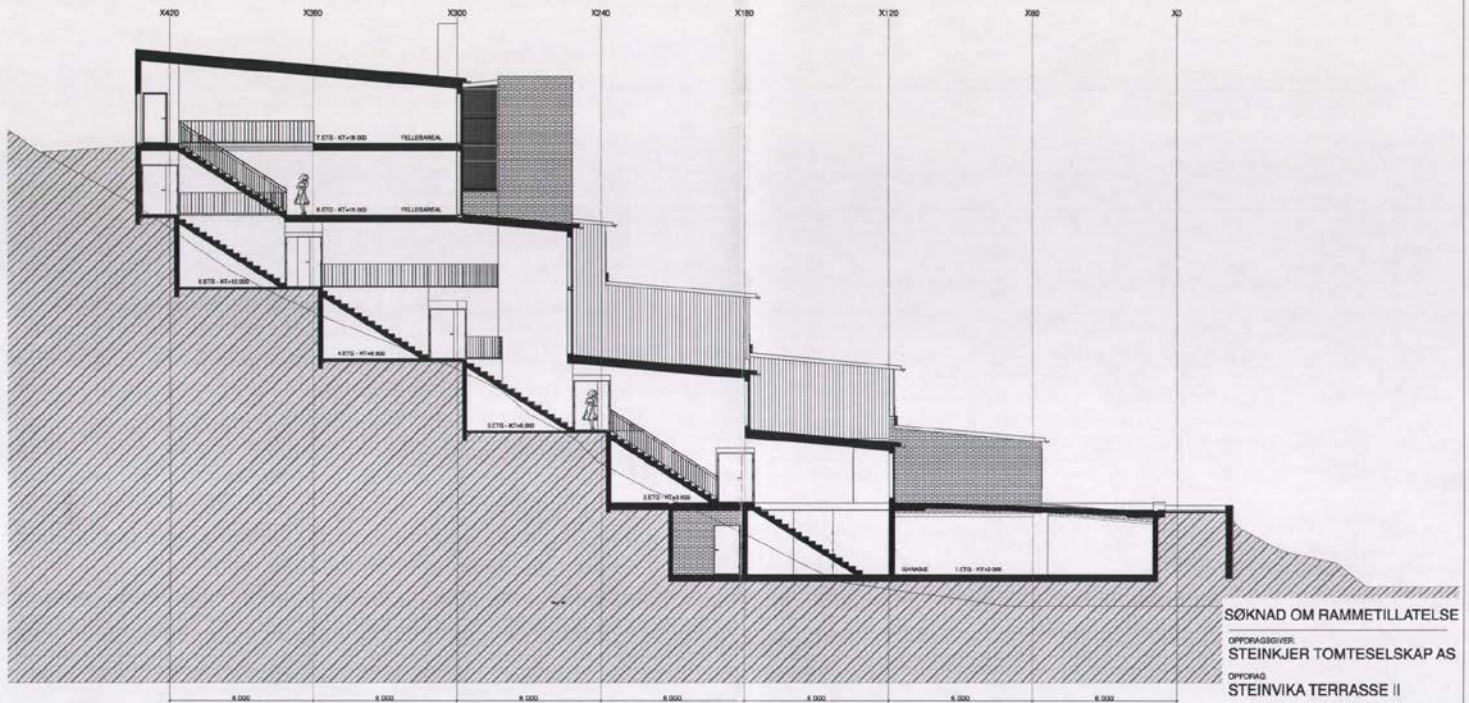
SAKSBEH: AG KONTROLL:

ARKIV NR:

DATO / SIGN: 15.04.2004

PROSJEKT / TEKN. NR: 0410-100

REV. 15.08.2008 - REVISIONE AL. 1.14



SØKNAD OM RAMMETILLATELSE
 OPPDRAGSGIVER:
 STEINKJER TOMTESELSKAP AS
 OPPDRAG:
 STEINVIKA TERRASSE II

INN-HOLD: SNITT BB
 MÅL: M 1 : 150
 FASE: FORPROSJEKT

PRAKSIS
 sivilarkitekter as

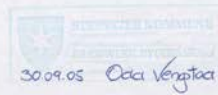
SVENJÅLLI 012 7713 STEINKJER
 TILDRIFTEDE: HÅVINGEN 012 7713 STEINKJER

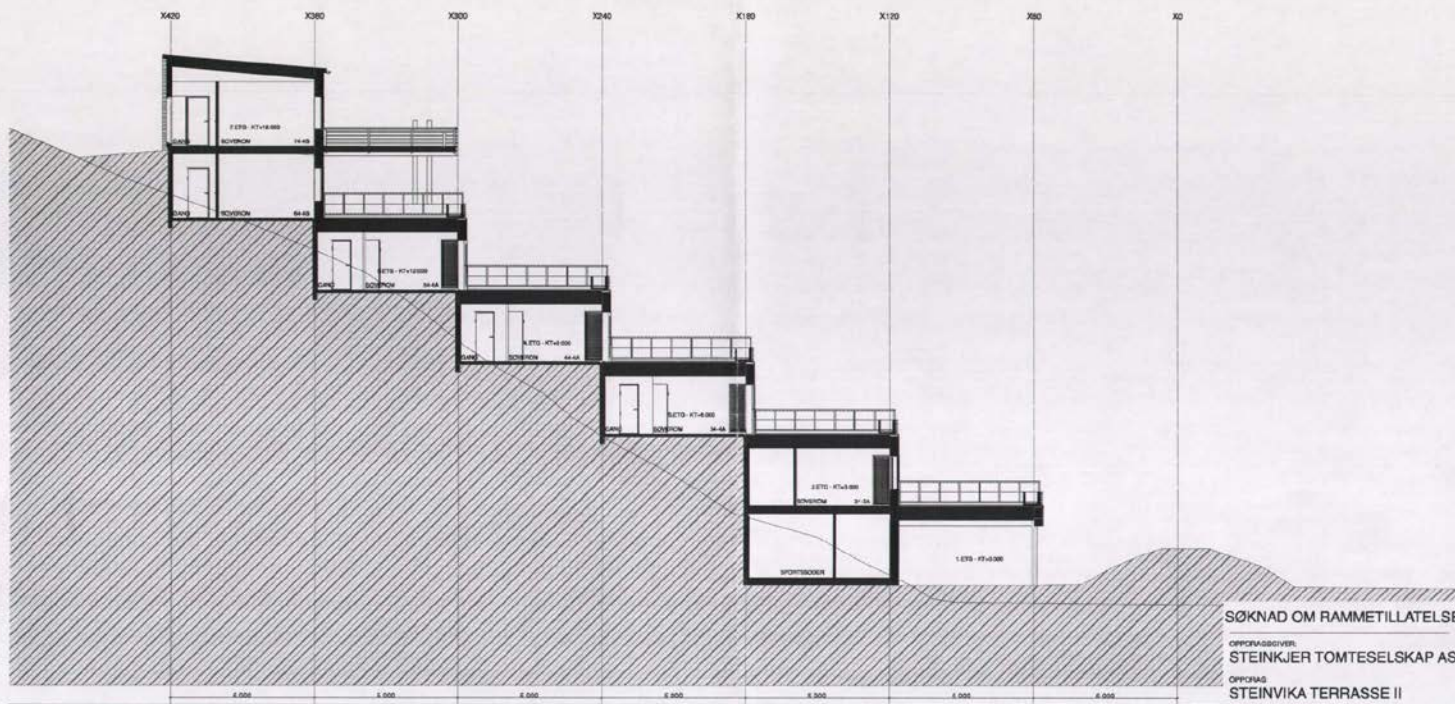
SAGSBEH: AG KONTROLL:

ARBEID NR:

DATE / SIGN: 15.04.2004

PROSJEKT / TEIGR. NR: 0410-201





SØKNAD OM RAMMETILLATELSE

OPPFØRINGSVEIER
STEINKJER TOMTESELSKAP AS

OPPFØRAG
STEINVIKA TERRASSE II

INNEN: SNITT CC

MÅL: M 1 : 150

FASE: FORPROSJEKT

PRAKSIS
sivilarkitekter as

STEN JAKS OG TRIS STENHUS
TILNUTNING TILNUTNING TILNUTNING TILNUTNING

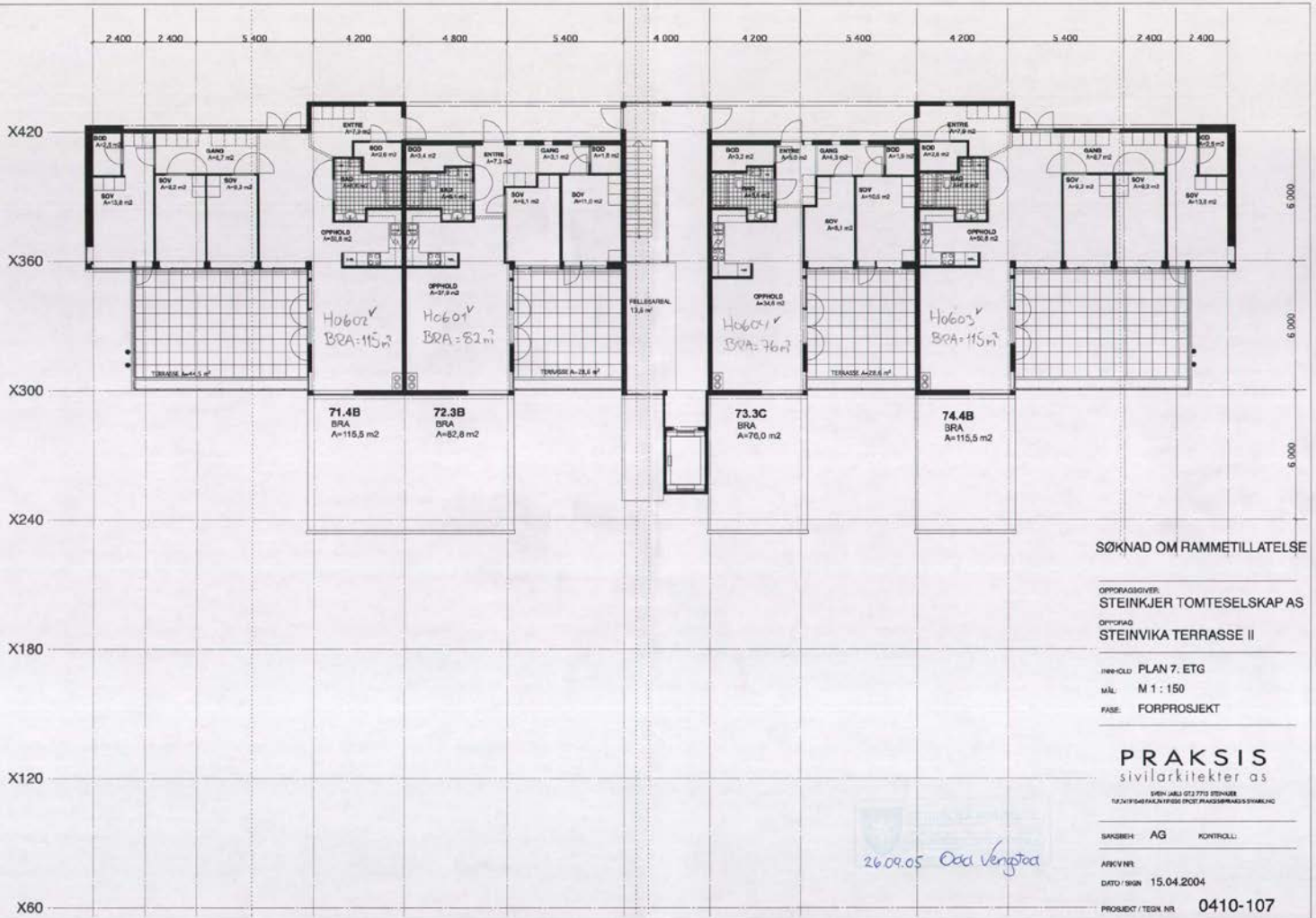
SAKSBREV: AG KONTROLL:

ARKIV NR:

DATE / SIGN: 15.04.2004

PROSJEKT / TEKN. NR. 0410-202





SØKNAD OM RAMMETILLATELSE

OPPDRAGSGIVER:
STEINKJER TOMTESELSKAP AS

OPPDRAG:
STEINVIKA TERRASSE II

RISE-OLD: PLAN 7: ETG
MÅL: M 1 : 150
FASE: FORPROSJEKT

PRAKSIS
sivilarkitekter as

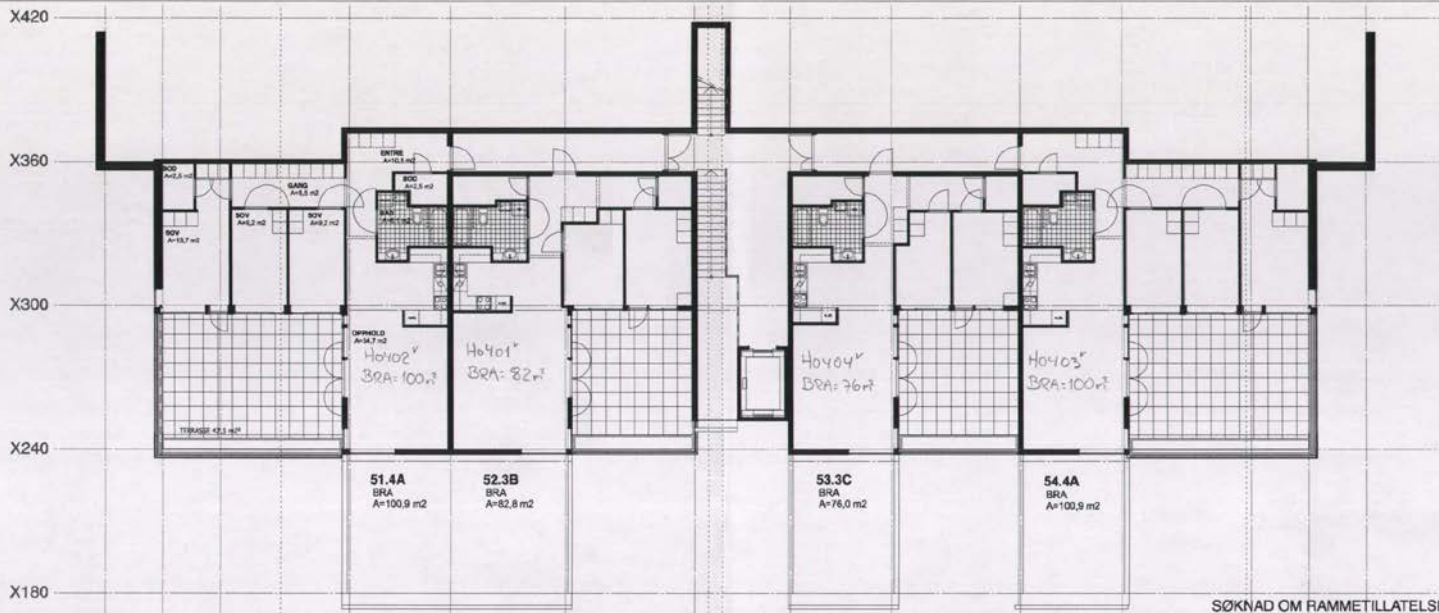
SEVEN JARU 013 7713 STEINKJER
12,2015FASERADKAPETIDE DOKT PRANSERBRANDS DRINKING

SANGREH: AG KONTROLL:

APPROV:

DATO / SIGN: 15.04.2004

PROSJEKT / TEIGN NR: 0410-107



SØKNAD OM RAMMETILLATELSE

OPPROGSGIVER
STEINKJER TOMTESELSKAP AS

OPPROG
STEINVIKA TERRASSE II

INN-OLP PLAN 5. ETG

MÅL M 1 : 150

FASE FORPROSJEKT

PRAKSIS
sivilarkitekter as

5000 JAKS ØSTRE ETERHED
TILKOPLET TILKOPLET FOR PRØVEPRØVESTANDARD

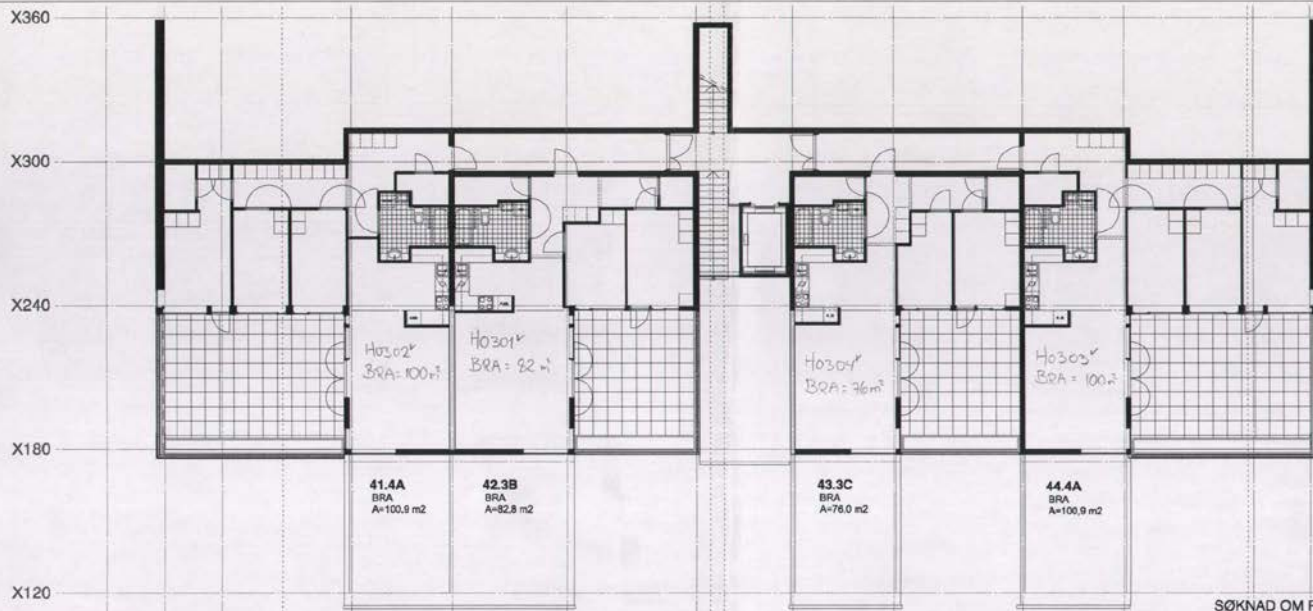
SARBEIDER AG KONTROLLER

ARKIV NR:

DATE / SIGN 15.04.2004

PROSJEKT / TEKN. NR. 0410-105

26.09.05 *Arca Vengstad*



SØKNAD OM RAMMETILLATELSE

OPPRAGSGIVER:
STEINKJER TOMTESELSKAP AS
OPPRAG:
STEINVIKA TERRASSE II

INN-HOLD: PLAN 4. ETG
MÅL: M 1 : 150
FASE: FORPROSJEKT

PRAKSIS
sivilarkitekter as

SEBIL JARVI 013 7713 STEINKJER
TILFØYELSE: 15.04.2004

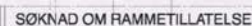
SAKSBEH: AG KONTROLL:

ARBEY NR:

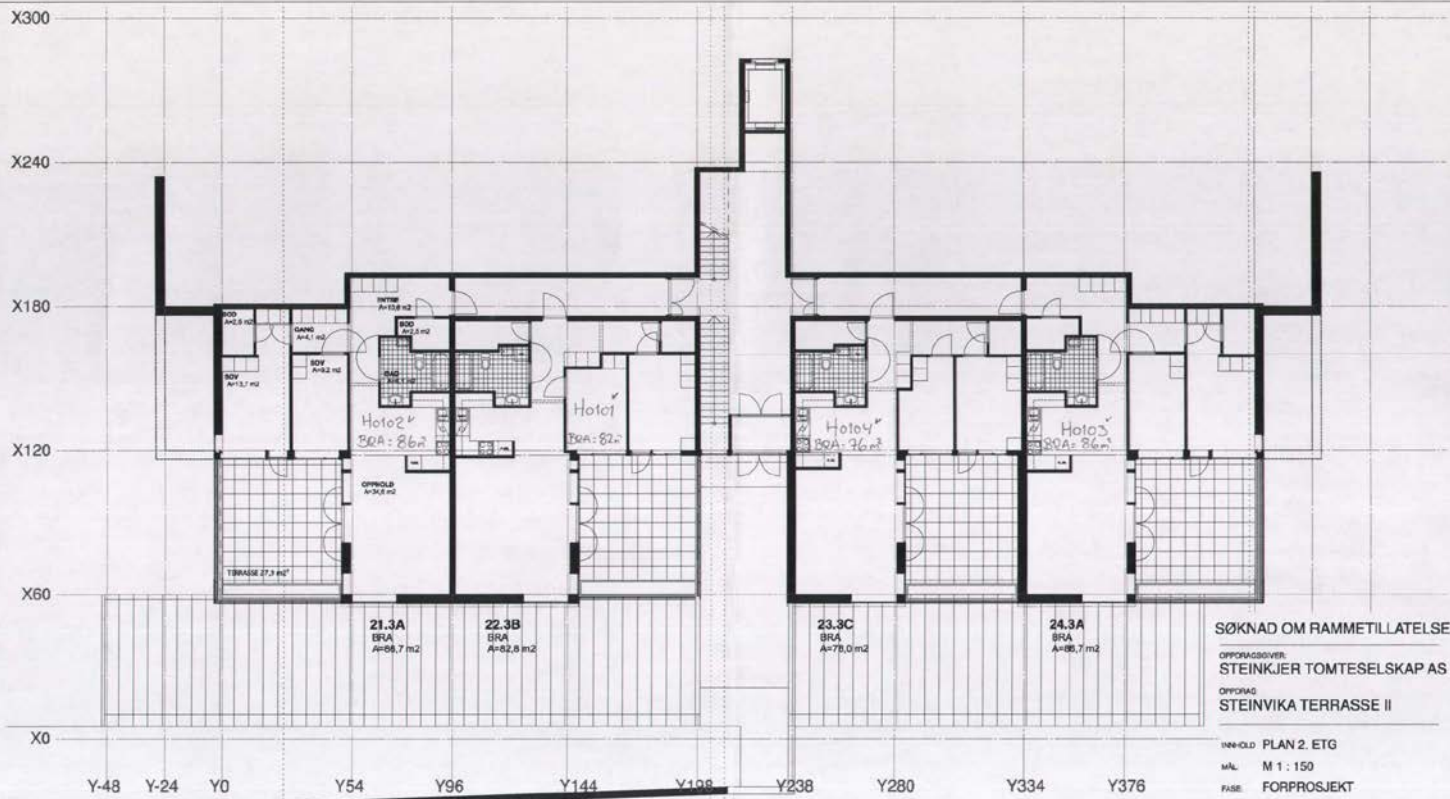
DATE / SIGN: 15.04.2004

PROSJEKT / TEKN. NR: 0410-104

26.09.05 Odel Vengstaa



26.09.05 Oca Vengto



SØKNAD OM RAMMETILLATELSE

OPPROGSGIVER:
STEINKJER TOMTESELSKAP AS

OPPROG:
STEINVIKA TERRASSE II

INNHOLD: PLAN 2. ETG

MÅL: M 1 : 150

FASE: FORPROSJEKT

PRAKSIS
sivilarkitekt AS

SEEN JAKU 012 7713 STEINVIKA
TJENESTER: KALKULASJON, PROJEKT, RÅDGIVNING, BYGGFØLGE

SAKSBEH: AG

KONTROLL:

ARKIV NR:

DATO / SIGN: 15.04.2004

PROSJEKT / TEKN. NR: 0410-102

26.09.05 Cecilie Vengstad



STEINKJER KOMMUNE
Rådmannen
Avdeling for brannvern og byggesak

AS Steinkjer Tomteselskap
Ogndalsvegen 2

7713 Steinkjer

Vår ref:
2005/2753-17354/2006/ODVE

Arkiv
197/2/L42

Deres ref:

Dato:
08.12.2006

A/S Steinkjer Tomteselskap - Steinvika Terrasse II, - 197/1448 - Midlertidig brukstillatelse for boligbygg

Fra ansvarlig søker har kommunen mottatt anmodning om midlertidig brukstillatelse på ovennevnte bygg.

Følgende arbeid gjenstår:

Utvendig parkmessig anlegg.

Diverse mindre bygningsmessige arbeider (viser til redegjørelse fra ansvarlig utførende for tømrerarbeid).

Følgende dokumentasjon gitt som vilkår i igangsettingstillatelsen datert 03.10.2005 må innsendes før det utstedes ferdigattest:

- Plantegning (plan 1 etasje) som er i samsvar med brannteknisk vurdering.
- Det må dokumenteres hvordan hensynet til barn (skape gode oppvekstvilkår for barn og unge gjennom tilrettelegging av det fysiske miljø) er ivaretatt.
- Ansvarsrett for geoteknisk prosjektering med kontroll.
- Stikningsrapport som viser eksakt plassering og høyde.
- Bekreftet sanitærmelding med situasjonskart innsendes.

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 99 nr.2 utstedes med dette midlertidig brukstillatelse for ovennevnte bygg.

Med hilsen

Geir Gilde
tjenesteenhetsleder

Odd Vengstad
avd. ingeniør

Kopi:

AS Steinkjer Tomteselskap
Folkeregistret

Ogndalsvegen 2
Statens Hus

7713 STEINKJER
7734 STEINKJER

Bogavegen 125

Nabolaget Søndre Egge/Steinvika - vurdert av 45 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Steinvika terrasse Linje 732	1 min 0.1 km
Steinkjer stasjon Linje F7, R70	6 min 3.5 km
Namsos lufthavn	1 t 12 min
Trondheim Værnes	1 t 23 min

Skoler

Steinkjer Montessoriskole (1-10 kl.) 117 elever, 12 klasser	4 min 2.1 km
Egge barneskole (1-7 kl.) 327 elever, 19 klasser	6 min 4.1 km
Steinkjer skole (1-7 kl.) 346 elever, 23 klasser	7 min 3.8 km
Steinkjer ungdomsskole (8-10 kl.) 480 elever, 31 klasser	8 min 4.1 km
Egge ungdomsskole (8-10 kl.) 315 elever, 15 klasser	7 min 4.8 km
Steinkjer vgs 750 elever, 44 klasser	8 min 4.1 km
Mære landbruksskole 165 elever	16 min 15.6 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 92/100



Kvalitet på skolene

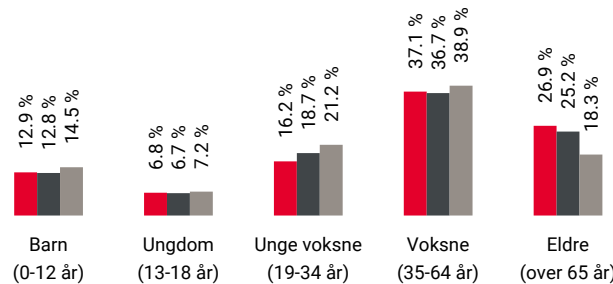
Veldig bra 84/100



Naboskapet

Godt vennskap 77/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Søndre Egge barnehage (1-5 år) 62 barn	16 min 1.3 km
Steinkjer Montessoribarnehage (1-5 år) 50 barn	4 min 2.1 km
Vikingen barnehage (1-5 år) 34 barn	7 min 4.8 km

Dagligvare

Spar Dampsaga PostNord, søndagsåpent	4 min 2.6 km
Coop Extra Nordsileiret Post i butikk	4 min 2.6 km

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Steinkjer kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Sykkel



Støynivået

Lite støynivå 95/100



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 91/100



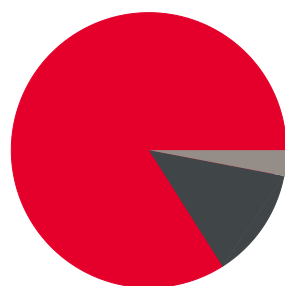
Trafikk

Lite trafikk 89/100

Sport

⚽ Søndre ballbane	10 min 🚶
Ballspill, fotball	0.9 km
⚽ Bogen ballbinge	13 min 🚶
Ballspill	1.1 km
🏊 Care Treningssenter Steinkjer	7 min 🚗
🏊 3T-Steinkjer	7 min 🚗

Boligmasse



84% enebolig
13% blokk
3% annet

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

Sitat fra en lokalkjent

“

Varer/Tjenester



Dampsaga Senter

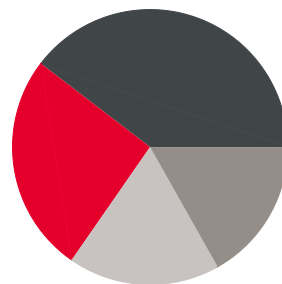
4 min 🚗



Vitusapotek Nordstjernen - Steinkjer

6 min 🚗

Aldersfordeling barn (0-18 år)



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

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0%

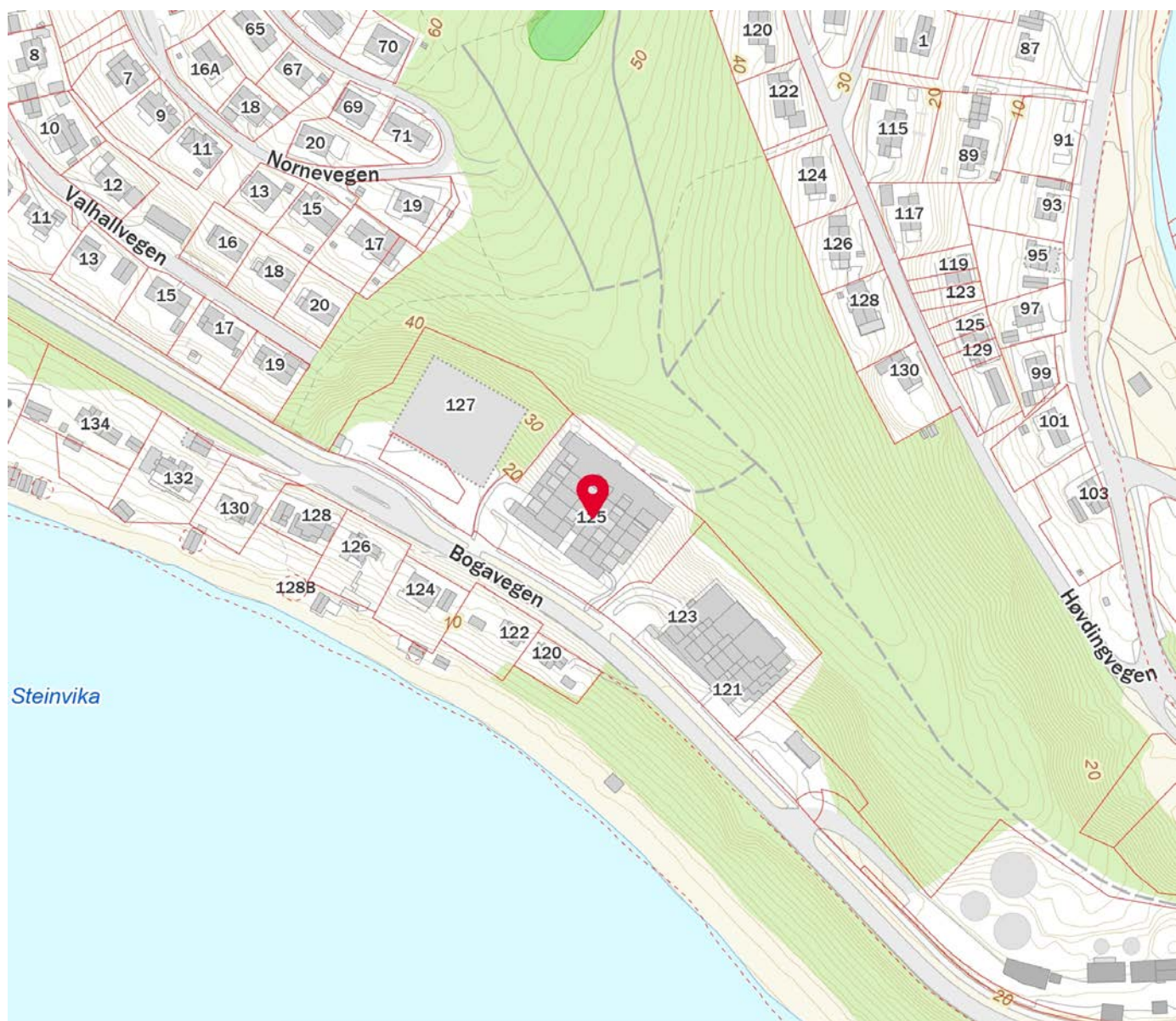
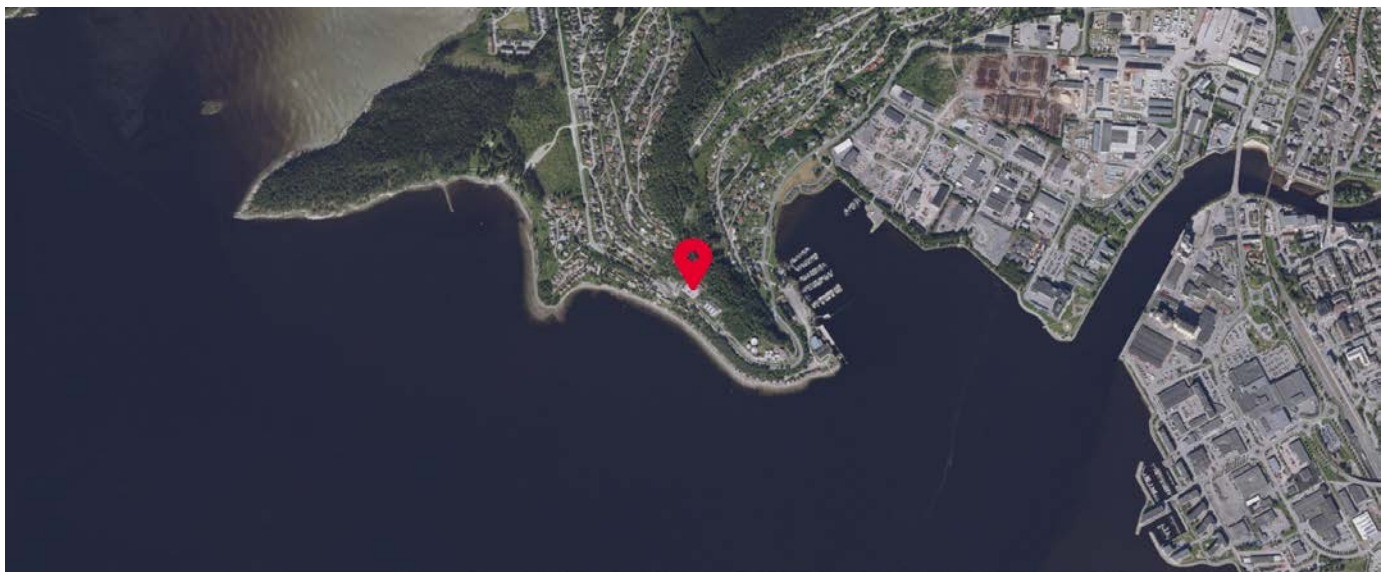
46%

■ Søndre Egge/Steinvika
■ Steinkjer
■ Norge

Sivilstand

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

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Steinkjer kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Steinkjer kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023

HELP Boligkjøperforsikring

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.

Borettslag/aksjeleilighet:	Kr 7 200
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 400
Ene-/tomanns-/fritidsbolig, tomt:	Kr 15 100

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

PLUSS gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

PLUSS kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig - om du ønsker det.

Rettsområder du får hjelp med

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

“Vi unner ingen å stå alene”

Rett skal være rett. For alle.



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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 500/5 100/5 700 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

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

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



Rett skal være rett. For alle.



Viktige endringer i avhendingsloven

Den 1. januar 2022 ble avhendingsloven endret på viktige punkter for både kjøper og selger. Samtidig fikk vi en ny forskrift som regulerer jobben en takstmann skal gjøre. Den nye forskriften stiller strengere krav til tilstandsrapportene som er en viktig del av kontrakten ved boligsalg. HELP, landets største advokatmiljø for boligkjøpere, har laget en kort innføring i de nye reglene.

Forbudt å selge bolig “som den er”

Du har kanskje hørt at de fleste brukte boliger har vært solgt «som de er»? Dette forbeholdet innebar at selger fraskrev seg ansvar for skjulte feil og mangler. Det var bare hvis selger hadde holdt tilbake eller gitt uriktig informasjon, eller hvis boligen var i vesentlig dårligere stand at kjøper kunne nå frem med et krav mot selger.

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys før kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til salgsoppgaven. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen “Det følger egen parkeringsplass med leiligheten” eller “Badet er renoverert av fagfolk”), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

Egenandel

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om egenandel. Egenandelen slår først inn når det er påvist at eiendommen har en mangel. Når det er et avvik fra kontrakten som utgjør en mangel, skal oppgjøret reduseres med 10 000 kroner, uavhengig av om utbedringskostnadene er høye eller lave. Dette innebærer blant annet at kjøper ikke kan rette krav mot selger hvis det koster mindre enn 10 000 kroner å utbedre mangelen.

Selv om utbedringskostnadene er høye, kan det likevel tenkes at feil ved boligen ikke utgjør mangler etter loven. Dette avhenger av hva som er avtalt mellom partene, og hva kjøper kan forvente basert på de momentene vi har nevnt over.

Nytt om tilstandsrapporter

Tidligere ble det ikke stilt noen konkrete krav til hva en tilstandsrapport skulle inneholde og hvordan den skulle se ut. Dette hadde som konsekvens at tilstandsrapportene varierte i innhold og kvalitet. I den nye forskriften til avhendingsloven stilles det en rekke krav for at en tilstandsrapport skal regnes som godkjent.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

Opplysningene i tilstandsrapporten skal gis på en forbrukervennlig måte, og det er beskrevet hva takstmannen skal vurdere og hvordan noen av undersøkelsene skal gjennomføres.

Vi har tro på at kjøpere nå vil få bedre informasjon i forkant av salget og dermed et bedre beslutningsgrunnlag.

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

Avhendingsloven har også fått en regel om undersøkelsesplikt for kjøper. Regelen tydeliggjør at kjøperen skal anses å kjenne til forhold som er tydelig beskrevet i tilstandsrapporten eller annen relevant salgsdokumentasjon. Det fremgår av loven at kjøperen ikke kan klage på avvik hvis disse er tydelig beskrevet i salgsdokumentasjonen, uavhengig av om kjøperen faktisk har satt seg inn i denne.

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller eiendoms-megler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

Arealavvik

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om arealavvik innendørs. Helt kort betyr endringen at eiendommen har en mangel hvis opplysningene om størrelse i salgsdokumentene ikke er riktige. Det er en forutsetning at avviket utgjør mer enn 2 % og minst én kvadratmeter, og at selgeren ikke godtgjør at opplysningene ikke har hatt betydning for kjøperen.

Viktig for kjøper å være klar over

Advokatene i HELP er fornøyde med regelendringer som bidrar til at kjøper får bedre informasjon. Dette kan redusere antall konflikter i etterkant av boligkjøpet.

Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke feil. Det er svært viktig å lese salgsoppgaven nøye. Hvis det er gitt konkrete risikoopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påreg-nelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

Hvis du har boligkjøperforsikring hos HELP, vil våre advokater hjelpe deg med å vurdere om du kan rette et krav mot selger/selgers boligselgerforsikringsselskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, følger vi saken for deg til den er løst.



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Bogavegen 125
7725 STEINKJER**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Anders Borgsø**Oppdragsnummer:** 1708230023**Telefon:** 928 92 938
E-post: anders.borgso@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____**Beløp med bokstaver:** Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ **Kl.** _____*Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefremidlet til selger.***Eventuelle forbehold:** _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

04.09.2023

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