

aktiv.



Karjolvegen 1A, 7712 STEINKJER

Sørli - Pen endeleilighet med utsikt til fjorden. 2 soverom. Kveldssol. Takoverbygd terrasse. Eget vaskerom



Eiendomsmegler

Tomas Høin

Mobil 481 45 822

E-post tomas.hoin@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Steinkjer

Torggata 2, 7713 Steinkjer. TLF. 474 79 990

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 250 000,-
Fellesgjeld: Kr 104 567,-
Omkostn.: Kr 11 240,-
Total ink omk.: Kr 2 365 807,-
Felleskostn.: Kr 4 174,-
Selger: Jakob Filemonsens

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 1973
BRA-i/BRA Total 82/88 kvm
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 96, bnr. 61
Andelsnr.: 5
Oppdragsnr.: 1708240235

Sørli - Pen endeleilighet med utsikt til fjorden. 2 soverom. Kveldssol

Pen hjørneleilighet med attraktiv beliggenhet
Takoverbygd terrasse med fjordutsikt og sen kveldssol
2 romslige soverom
Lys og trivelig leilighet
Mulighet for snarlig overtakelse
Velkommen på visning



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	25
Egenerklæring	45
Energiattest	50
El-rapport Tensio	56
Husregler	57
Vedtekter	58
Innkalling til generalforsamling	64
Protokoll	82
Ferdigattest	87
Bygningsskisse	97
Matrikellrapport	105
Planopplysninger	113
Reguleringsplankart	115
Nabolagsprofil	117
Budskjema	128

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 82 m²

BRA - e: 6 m²

BRA totalt: 88 m²

TBA: 17 m²

Bruksareal fordelt på etasje

2. etasje

BRA-i: 82 m² Entre, bad, 2 soverom, stue, kjøkken og vaskerom.

BRA-e: 6 m² Bod

TBA fordelt på etasje

2. etasje

17 m² Terrasse- og balkongareal

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Balkong mot nord er delt med naboileilighet, oppgitt areal på balkonger er 13,5 kvm mot sør/vest og 5,3 kvm mot sør/øst

Tomtetype

Eiet

Tomtebeskrivelse

Felles eiertomt for borettslaget/aksjelaget/eierseksjonssameiet. Fellesarealer er ryddig og pent opparbeidet med gressplen, diverse beplantning og asfalterte internveger og parkeringsarealer.

Beliggenhet

Boligblokk beliggende på Lølia i Sørli ca 2,5 km sør for Steinkjer sentrum. Inspisert leilighet ligger i 2. boetasje og er ende-leilighet mot nord. Adkomst via felles trapperom med porttelefon.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningskilt under visning.

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehager:

Lø barnehage (1-5 år)

Steinkjer studentbarnehage (1-5 år)

Steinkjersannan barnehage (1-5 år)

Skoler:

Lø skole (1-7 kl.)

Steinkjer skole (1-7 kl.)

Steinkjer ungdomsskole (8-10 kl.)

Egge ungdomsskole (8-10 kl.)

Steinkjer vgs

Mære landbruksskole

Offentlig kommunikasjon

Buss: Sørليا barnehage , Linje 733 0.2 km

Tog: Steinkjer stasjon , Linje F7, R70 2.8 km

Fly: Namsos lufthavn

Fly: Trondheim Værnes

Bygningssakkyndig

Vidar Nordgård

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Leilighet er oppført i én etasje. Grunnmur er oppført i støpt betong og bygningen er oppført på støpt plate på mark. Veggkonstruksjon er oppført i betong og bindingsverk, og er kledd med fasadeplater. Taket er et flatt tak og er tekket med papp. Etsjeskille er et betongdekke. Vinduer med 2-lags isolerglass.

Sammendrag selgers egenerklæring

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Svar: Ja

Beskrivelse: Parkeringsplassen er det felles lademuligheter

Innhold

Primærrom: 2. etasje: Entre, bad, 2 soverom, stue, kjøkken, vaskerom.

Sekundærrom: 2. etasje: Bod.

Standard

Entre: Laminat på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling.

Porttelefon.

Bad: Flis på gulv og flis på vegger. Downlights og takess i himling. Gulvvarme. Utstyrt med mekanisk avtrekk, servant, servantskap, veggmontert wc og dusjkabinett.

Soverom 1: Laminat på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling.

Garderobeskap.

Soverom 2: Laminat på gulv, og panelplater og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Garderobeskap.

Stue: Laminat på gulv, og strietapet og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Varmepumpe. Utgang til balkong.

Kjøkken: Laminat på gulv, og laminatplater på vegg over benk, panelplater og malt overflate på vegger. Takess i himling. Innredning med benkebereder, mekanisk avtrekksvifte over stekesonen og opplegg for oppvaskmaskin. Det er integrert mikroovn, stekovn og platetopp.

Vaskerom: Malt overflate på gulv, og malt overflate og våtromstapet på vegger. Malt overflate i himling. Gulvvarme. Utstyrt med naturlig avtrekk og opplegg for vaskemaskin utgang til tørkebalkong.

Bod: Støpt og ubehandlet gulv, og betong, pusset overflate og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Stoppekran.

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

Forhold som har fått TG2:

Vinduer og dører Oppsummering:

TG 2 er satt med bakgrunn i alder (isoler glass over 30år) og det vil være risiko for at vindusglass punkterer.

Anbefalte tiltak:

Overflatebehandlinger må påregnes. Justeringer/smøring anbefales.

Avløpsrør Oppsummering:

Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt. Det er ikke observert at kloakken luftes over taket. En test ble utført ved å skylle ned vann i toalettet samtidig som vannstanden i sluket på vaskerom ble sjekket. Ingen endringer ble registrert i denne prosessen. Med utgangspunkt i disse observasjonene, antas det at lufting av kloakken er tilstrekkelig ivaretatt. Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp. Innvendige avløpsrør fra byggeår har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer.

Anbefalte tiltak:

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig

oppstå på anlegg av eldre årgang. Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.

Vannledninger Oppsummering:

Ved test av stoppekran i kjøkkenbenk ble vanntrykk kun redusert og ikke stoppet.

Stoppekran i bod stoppet vannet helt og fungerer som tiltenkt.

Anbefalte tiltak:

Vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken.

Varmtvannsbereder Oppsummering:

Bereder er ikke lekkasjesikret med avrenning til avløp, men det er installert automatisk vannstopper. Berederen er over 20 år har usikker restlevetid

Anbefalte tiltak:

En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder/(over 20 år) er påregnelig.

Automatisk vannstopper anbefales å være tilkoblet til en hver tid.

Våtrom: Bad Oppsummering av overflater:

Det blir målt 15 mm fall til sluk. Det er tilfredsstillende oppbrett av tettesjikt på vegg og dørterskel. Vannsikkerheten er ivaretatt.

Det registreres svakt fall til sluk. Det registreres "bom" i gulvflis ved dusjkabinett (mangelfull heft mot underlag). Noe hull i flis på vegg etter tidligere oppheng ved dusjnisje.

Anbefalte tiltak overflater:

Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påvist svakt fall til sluk, hull i veggfliser samt bom i flis anbefales fortsatt bruk av dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning i påvente av en oppgradering.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk:

Det er ikke adkomst til sluk slik at inspeksjon og kontroll av sluk kan ikke gjennomføres. Rørføringer gjennom gulv har ikke synlig membran / mansjett over gulvet. Tetting med mansjett / membran rundt rør bør avsluttet minst 25 mm over ferdig gulv for god vannsikkerhet.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk:

Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner. Lokal utbedring må vurderes. Tilgang til sluk for inspeksjon og rengjøring anbefales. Det anbefales fortsatt bruk av dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.

Oppsummering av sanitærutstyr:

Det er fuktskader pga vannsøl, på baderomsinnredningen. Det er ikke etablert noen drengåpning for synliggjøring av eventuelle lekkasjer fra innebygget sistene til klosettet, og det er ikke forevist noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr:

Fuktskade på fronter av baderomsinnredning bør utbedres. Det bør vurderes å etablere en Watherguard i tilknytning til innebygget sistene uten dreksåpning.

Våtrom: Vaskerom Oppsummering av overflater:

TG 2 gis ut fra alder på våtromsbelegg på vegger og generelt alder på rommet.

Anbefalte tiltak overflater:

Vaskerommet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste alder må en oppgradering påregnes på sikt.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk:

Gulv har kun våtromsmaling, det er ikke noe membran ned i sluk. Rørføringer gjennom gulv har ikke synlig membran / mansjetter over gulvet. Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk:

Med bakgrunn i alder og slitasje står våtrommet foran en utbedring/utskiftning.

Oppsummering av ventilasjon:

Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute. Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstillende forskriften ved byggeåret.

Anbefalte tiltak ventilasjon:

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk. Det presiseres at det bør avklares med sameiet/borettslaget om muligheten for dette.

Innbo og løsøre

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

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

Hvitevarer

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

Moderniseringer og påkostninger

Utvidet balkong. - 1992
Ny kjøkkeninnredning. Oppgradert bad. - 2013
Ny varmepumpe - 2018
Nytt dusjkabinett - 2022
Overflaterstue, vaskerom, gang og soverom 2 malt 2023
Soverom 1 malt 2024.
Nytt gulv soverom 2 i 2023

TV/Internett/Bredbånd

Kollektiv avtale i borettslaget på TV og internett.

Forsikringsselskap

If Skadeforsikring Nuf

Polisenummer

SP588985

Diverse

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

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.

Energi

Oppvarming

Elektrisk og Varmepumpe.

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

Energikarakter

E

Energifarge

Oransje

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og

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

Borettslaget/Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 2 250 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi primær

Kr 604 330

Formuesverdi primær år

2022

Formuesverdi sekundær

Kr 2 296 453

Formuesverdi sekundær år

2022

Tilbud lånefinansiering

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

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

Fellesutgifter, Renter og TV/internett

Felleskostnader pr. mnd

Kr 4 174

Felleskostnader etter avdragsfri periode

42028281395, Sparebank 1 Midt-Norge

Serielån, 12 terminer per år.

Rentesats per 21.08.2024: 5.88% pa.

Antall terminer til innfrielse: 94
Saldo per 21.08.2024: 3 624 442
Andel av saldo: 104 567
Første termin: 25.12.2012Neste avdrag: 25.12.2027 (siste termin 25.05.2032)
Ut i fra dagens lånebetingelser vil neste avdrag som forfaller til betaling 25.12.2027 utgjøre ca kr 1 936,00 per måned for denne boligen

Andel Fellesgjeld

Kr 104 567

Andel fellesgjeld år

2024

Fellesgjeld pr. dato

21.08.2024

Rentekost. fellesgjeld

Kr 566

Andel fellesformue

Kr 55 957

Andel fellesformue dato

21.08.2024

Borettslaget

Borettslagsnavn

Karjolv 1-3 Borettslaget

Organisasjonsnummer

952446282

Andelsnummer

5

Sikringsordning fellesgjeld

Borettslaget er ikke tilknyttet en sikringsordning mot tap av felleskostnader.

Forkjøpsrett

Andelseiere i borettslaget og medlemmer av boligbyggelaget har forkjøpsrett. Avklaring av forkjøpsrett skjer i etterkant av salget. Andelseiere i borettslaget og medlemmer av boligbyggelaget har 20 dagers frist til å melde sin forkjøpsrett etter at borettslaget har mottatt melding om salget fra meglerforetaket.

Styregodkjennelse

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

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

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

Dyrehold er ikke tillatt iht. boligopplysnings skjema fra forretningsfører

Beboernes forpliktelser og dugnader

Står opplyst om i Vedtekter og husordensregler, disse ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Forretningsfører

Forretningsfører

Bomidt

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 96, bruksnummer 61 i Steinkjer kommune. Andelsnr. 5 i Karjolv 1-3
Borettslaget med orgnr. 952446282

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

5006/96/61:

09.03.1977 - Dokumentnr: 1520 - Rettigheter iflg. skjøte

RETTIGHETSHAVER: STEINKJER KOMMUNE

LEGGE DIV. LEDNING, ADGANG FOR INSPEKSJON OG VEDLIKEHOLD

Med flere bestemmelser

23.03.2004 - Dokumentnr: 1393 - Elektriske kraftlinjer

Rettighetshaver: NTE Best. om

telefonledninger/stolper/kabler/grøfter/telesentral

08.03.1974 - Dokumentnr: 1377 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:5006 Gnr:96 Bnr:59

01.01.2018 - Dokumentnr: 5471 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1702 Gnr:96 Bnr:61

01.01.2020 - Dokumentnr: 1431303 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:5004 Gnr:96 Bnr:61

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen datert 02.10.1975.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

02.10.1975.

Vei, vann og avløp

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

Regulerings og arealplaner

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser kan sees hos megler.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene

kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

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

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

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

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

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

Overtakelse

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

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

2 250 000 (Prisantydning)

104 567 (Andel av fellesgjeld)

2 354 567 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

7 200 (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt tillegg))

240 (Panteattest kjøper)

500 (Tinglysingsgebyr pantedokument)

500 (Tinglysingsgebyr skjøte)

0 (Gebyr utlysing forkjøpsrett)

11 240 (Omkostninger totalt)

2 365 807 (Totalpris inkl. omkostninger)

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 11 240

Betalingsbetingelser

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

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglernes vederlag

Det er avtalt fastpris stor kr 37 900,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke oppgjørshonorar kr 5900,- og visninger kr 1875,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 89965,-. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

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

Ansvarlig megler

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

Boli Eiendomsmegling AS, Torggata 2
7713 Steinkjer
Tlf: 474 79 990

Salgsoppgavedato

30.08.2024













Vedlegg

Karjolvegen 1A 7712 STEINKJER

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet i boligblokk

Byggeår: 1974

BRA: 88 m²

BRA-i: 82 m²



Samlet vurdering

TG-0

3

TG-1

9

TG-2

10

TG-3

0

TG-IU

0

1. Tilstandsgradene

TG-0

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.

TG-1

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.

TG-2

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

TG-3

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

TG-IU

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.

2. Om rapporten

Om rapporten

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, 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 bygningsakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningsakkyndig sitt 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 bygningsakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningsakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Takstrappen

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndig 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/21957>

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 bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningsakkyndige 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.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG2

Vinduer og dører

Oppsummering

TG 2 er satt med bakgrunn i alder (isolerglass over 30år) og det vil være risiko for at vindusglass punkterer.

Anbefalte tiltak

Overflatebehandlinger må påregnes.
Justeringer/smøring anbefales.

Avløpsrør

Oppsummering

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

Det er ikke observert at kloakken luftes over taket. En test ble utført ved å skylle ned vann i toalettet samtidig som vannstanden i sluket på vaskerom ble sjekket. Ingen endringer ble registrert i denne prosessen. Med utgangspunkt i disse observasjonene, antas det at lufting av kloakken er tilstrekkelig ivaretatt.

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

Innvendige avløpsrør fra byggeår har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer.

Anbefalte tiltak

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.

Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.

Vannledninger

Oppsummering

Ved test av stoppekran i kjøkkenbenk ble vanntrykk kun redusert og ikke stoppet.
Stoppekran i bod stoppet vannet helt og fungerer som tiltenkt.

Anbefalte tiltak

Vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken.

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Bereeder er ikke lekkasjesikret med avrenning til avløp, men det er installert automatisk vannstopper.

Bereederen er over 20 år har usikker restlevetid.

Anbefalte tiltak

En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder/(over 20 år) er påregnelig.
Automatisk vannstopper anbefales å være tilkoblet til en hver tid.

Våtrom: Bad

Oppsummering av overflater

Det blir målt 15 mm fall til sluk. Det er tilfredsstillende oppbrett av tettesjikt på vegg og dørterskel.
Vannsikkerheten er ivaretatt.

Det registreres svakt fall til sluk.

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

Noe hull i flis på vegg etter tidligere oppheng ved dusjnisje.

Anbefalte tiltak overflater

Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påvist svakt fall til sluk, hull i veggfliser samt bom i flis anbefales fortsatt bruk av dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning i påvente av en oppgradering.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Det er ikke adkomst til sluk slik at inspeksjon og kontroll av sluk kan ikke gjennomføres.

Rørføringer gjennom gulv har ikke synlig membran / mansjetter over gulvet.

Tetting med mansjett / membran rundt rør bør avsluttet minst 25 mm over ferdig gulv for god vannsikkerhet.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner. Lokal utbedring må vurderes.

Tilgang til sluk for inspeksjon og rengjøring anbefales.

Det anbefales fortsatt bruk av dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.

Oppsummering av sanitærutstyr

Det er fuktskader pga vannsøl, på badersinnredningen.

Det er ikke etablert noen drepsåpning for synliggjøring av eventuelle lekkasjer fra innebygget sistene til klosettet, og det er ikke forevist noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Fuktskade på fronter av badersinnredning bør utbedres.

Det bør vurderes å etablere en Watherguard i tilknytning til innebygget sistene uten drepsåpning.

Våtrom: Vaskerom

Oppsummering av overflater

TG 2 gis ut fra alder på våtromsbelegg på vegger og generelt alder på rommet.

Anbefalte tiltak overflater

Vaskerommet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste alder må en oppgradering påregnes på sikt.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Gulv har kun våtromsmaling, det er ikke noe membran ned i sluk.

Rørføringer gjennom gulv har ikke synlig membran / mansjetter over gulvet.

Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Med bakgrunn i alder og slitasje står våtrommet foran en utbedring/utskiftning.

Oppsummering av ventilasjon

Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute. Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk. Det presiseres at det bør avklares med sameiet/borettslaget om muligheten for dette.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
26.8.2024

Rapportdato
30.8.2024

Hjemmelshavere

Navn: **Karjolv 1-3 Borettslaget 1 / 1 Vektargata 3A, 7650 VERDAL** Tilstedt ved inspeksjon: **Nei**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygnings sakkyndig? **Ja**

Informasjon om bygnings sakkyndig

Navn: **Vidar Nordgård** Telefon: **46978350**
Firma: **Norconsult** Epost: **vidar.nordgard@norconsult.com**
Adresse: **Kongensgate 27, 7713 Steinkjer**

Norconsult 



Om bygnings sakkyndig:

Rådgivende Takstingeniør MNT

Egne premisser:

Det skal settes et anslag på på utbedringskostnader for alle TG 3 i rapporten

Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Det gjøres oppmerksom på at rapporten er utarbeidet i tråd med forskriftens krav til tilstandsrapporter for leiligheter, da dette er bestilt av selger/ megler. Den bygnings sakkyndige har ikke på selvstendig grunnlag vurdert om objektet skal vurderes som leilighet eller bolig, men forholdt seg til mottatt bestilling fra selger/

megler. Dette innebærer at det da ikke er vurdert de bygningsdeler som ellers ville vært undersøkt dersom det hadde vært vurdert som bolig. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, takteking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, kjeller og loft.

Informasjon om boligen

Adresse: **Karjolvegen 1A, 7712 Steinkjer**

Kommunenr: **5006** Gårdsnr: **96** Bruksnr: **61** Festenr:
Seksjonsnr: Andelsnr: Leilighetsnr: **H0203**

Byggeår: **1974** - Opplyst i tidligere takstrappreport samme bygg

Boligtype: **Leilighet i boligblokk**

Generell beskrivelse av boligen:

Boligblokk beliggende på Lølia i Sørli ca 2,5 km sør for Steinkjer sentrum.

Inspisert leilighet ligger i 2. boetasje og er ende-leilighet mot nord. Adkomst via felles trapperom med porttelefon.

Leilighet oppført i en etasje. Grunnmuren er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon i tre og betong, og er utvendig kledd med fasadeplater. Taket er flatt tekket med papp, Etasjeskille er et betongdekke. Vindu med 2-lags isolerglass.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
1992	Utvidet balkong.	Nei
2013	Ny kjøkkeninnredning. Oppgradert bad.	Nei
2018	Ny varmepumpe	Nei
2022	Nytt dusjkabinett	Nei
2024	Malt overflater på soverom	Nei

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggt teknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong	BRA-b	Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: <https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html>

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandard (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelser er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Bygning: Leilighet

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
2. etasje	88	82	6	0	17
Totalt m²	88	82	6	0	17

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
2. etasje	88	82	6	Entre, bad, 2 soverom, stue, kjøkken og vaskerom.	Bod
Totalt m²	88	82	6		

Kommentar til arealberegning

Balkong mot nord er delt med naboleilighet, oppgitt areal på balkonger er 13,5 kvm mot sør/vest og 5,3 kvm mot sør/øst

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting: Mot nord/øst

Type	Balkong
Benevnelsen "Balkong" benyttes også for veranda og altan. Det er etablert en balkong i betong.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	
Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk. Det er hel sprinkelvegg mot øst. Balkong benyttes til klestørk.	
Ikke noe avvik annet en normal aldersslitasje.	

6.2 Balkong, terrasse, platting: Mot nord/vest

Type	Balkong
Det er etablert en balkong i betong og impregnert trevirke. Balkongen er opphengt på husveggen og opplagret på frontdrager med søylefundament.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Utvidet og oppgradert balkong i 1992.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Ja

Er balkong / terrassen tekket?	Ja
Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg og dør?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	
<p>Rekkverket tilfredsstillende krav til høyde på oppføringstidspunktet, men er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm. Ingen tiltak er påkrevd.</p> <p>Balkongen er tekket med metallplater og dekket med terrassebord. Det er ikke registrert noen avvik eller skader.</p>	
TG-1	

6.3 Vinduer og dører

Beskrivelse	
<p>Vinduer med 2-lags glass. Balkongdør med 2-lags glass. Ytterdør i malt utførelse.</p>	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
<p>Vindu skiftet i perioden 1996.</p>	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	
<p>TG 2 er satt med bakgrunn i alder (isolerglass over 30år) og det vil være risiko for at vindusglass punkterer.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
<p>Overflatebehandlinger må påregnes. Justeringer/smøring anbefales.</p>	
TG-2	

6.4 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Betongdekke
<p>Etasjeskille i betong.</p>	
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Nei

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn**TG-1**

Ingen vesentlige avvik ble registrert. Målt lokalt avvik er <10mm og totalt avvik <15 mm

6.5 Kjøkken**Overflater og innredning**

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?

Nei

Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?

Nei

Oppsummering av overflater og innredning**TG-1**

Kjøkkeninnredning fra 2013.

Det er ikke registrert noen avvik eller skader på innredning.

Avtrekk

Type avtrekk

Mekanisk

Er det registrert avvik på avtrekk?

Nei

Oppsummering av avtrekk**TG-1**

Avtreksvifte fra 2013.

Avtrekskanal er ført ut på yttervegg.

Avtrekk fungerer som tiltenkt.

6.6 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?

Nei

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

Nei

Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?

Ikke kontrollert

Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?

Nei

Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?

Nei

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

Nei

6.7 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Synlig avløpsrør av plast og soil.	
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Noe lokale oppgraderinger er utført, ukjent årstall.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Ja
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av avløpsrør

TG-2

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

Det er ikke observert at kloakken luftes over taket. En test ble utført ved å skylle ned vann i toalettet samtidig som vannstanden i sluket på vaskerom ble sjekket. Ingen endringer ble registrert i denne prosessen. Med utgangspunkt i disse observasjonene, antas det at lufting av kloakken er tilstrekkelig ivarettatt.

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

Innvendige avløpsrør fra byggeår har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.

Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.

6.8 Vannledninger

Type anlegg	Kobber
Synlig vannrør av kobber.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei

Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
Oppsummering av vannledninger	TG-2
Ved test av stoppekran i kjøkkenbenk ble vanntrykk kun redusert og ikke stoppet. Stoppekran i bod stoppet vannet helt og fungerer som tiltenkt.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken.	

6.9 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Ja
Oppsummering av elektrisk	TG-0
Det er foretatt en kontroll av det lokale el tilsyn 27.03.2023 uten avvik eller dokumentert rettet avvik. Valg av tilstandsgrad er satt med bakgrunn i at det er gjennomført kontroll / tilsyn uten avvik eller rettet avvik. Anlegget er utover dette ikke vurdert av bygnings sakkyndig.	

6.10 Varmesentral

Type anlegg	Varmepumpe
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Montert ny varmpumpe i 2018.	
Når var siste service på anlegget?	
Sist service er gjennomført 2023.	
Finnes det oljetank på eiendommen?	Nei
Oppsummering av varmesentral	TG-1
Varmepumpe fungerer som tiltenkt.	

6.11 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Kjøkkenbenk	
Fundament	
Kjøkkenskap med ukjent understøttelse	
Årstall	
2002	
Størrelse	
80	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Ja
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Ja
Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-2
Bereder er ikke lekkasjesikret med avrenning til avløp, men det er installert automatisk vannstopper.	
Berederen er over 20 år har usikker restlevetid.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
En utskifting av bereder som følge av opphådd alder/(over 20 år) er påregnelig. Automatisk vannstopper anbefales å være tilkoblet til en hver tid.	

6.12 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Naturlig ventilering med spalteventiler i vindu.	
Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Ventilasjon fungerer ut fra dagens konstruksjon og bruk av leiligheten.	

6.13 Våtrom: Bad

Overflate

Beskrivelse av overflate
Flislagt gulv og vegg.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Rommet er oppgradert i 2013.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Ja
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater

TG-2

Det blir målt 15 mm fall til sluk. Det er tilfredsstillende oppbrett av tettesjikt på vegg og dørterskel. Vannsikkerheten er ivaretatt.

Det registreres svakt fall til sluk.

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

Noe hull i flis på vegg etter tidligere oppheng ved dusjnische.

Anbefalte tiltak overflater

Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påvist svakt fall til sluk, hull i veggfliser samt bom i flis anbefales fortsatt bruk av dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning i påvente av en oppgradering.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Ja
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Ja
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

TG-2

Det er ikke adkomst til sluk slik at inspeksjon og kontroll av sluk kan ikke gjennomføres.

Rørføringer gjennom gulv har ikke synlig membran / mansjetter over gulvet.
Tetting med mansjett / membran rundt rør bør avsluttet minst 25 mm over ferdig gulv for god vannsikkerhet.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner. Lokal utbedring må vurderes.

Tilgang til sluk for inspeksjon og rengjøring anbefales.

Det anbefales fortsatt bruk av dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Av utstyr er det etablert vegghengt toalett med innebygget sistene, baderomsinnredning med helstøpt servanttopp og dusjkabinett

Er det skader på utstyr og innredning? Ja

Er det innebygd sistene til klosett? Ja

Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sistene? Ja

Oppsummering av sanitærutstyr

TG-2

Det er fuktskader pga vannsøl, på baderomsinnredningen.

Det er ikke etablert noen dreksåpning for synliggjøring av eventuelle lekkasjer fra innebygget sistene til klosett, og det er ikke forevist noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Fuktskade på fronter av baderomsinnredning bør utbedres.

Det bør vurderes å etablere en Watherguard i tilknytning til innebygget sistene uten dreksåpning.

Ventilasjon

Type ventilering Mekanisk avtrekk

Er ventilasjonen funksjonstestet? Ja

Oppsummering av ventilasjon

TG-1

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

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom? Ja

Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking? Nei

Oppsummering av fukt

TG-0

Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende gang. Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.

Dokumentasjon

6.14 Våtrom: Vaskerom

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Malte overflater på gulv, vegger med overmalt våtromsbelegg.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Gulv er malt opp med våtromsmaling i 2023.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei
Oppsummering av overflater	TG-2
TG 2 gis ut fra alder på våtromsbelegg på vegger og generelt alder på rommet.	
Anbefalte tiltak overflater	
Vaskerommet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste alder må en oppgradering påregnes på sikt.	

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Ja
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Ja
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk**TG-2**

Gulv har kun våtromsmaling, det er ikke noe membran ned i sluk.

Rørføringer gjennom gulv har ikke synlig membran / mansjetter over gulvet.

Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Med bakgrunn i alder og slitasje står våtrommet foran en utbedring/utskiftning.

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Av utstyr er det etablert opplegg for vaskemaskin.

Er det skader på utstyr og innredning?

Nei

Er det innebygd sisterner til klosett?

Nei

Oppsummering av sanitærutstyr**TG-1**

Opplegg for vaskemaskin fungerer som tiltenkt.

Ventilasjon

Type ventilering

Naturlig

Oppsummering av ventilasjon**TG-2**

Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute. Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk. Det presiseres at det bør avklares med sameiet/borettslaget om muligheten for dette.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Nei

Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?

Nei

Oppsummering av fukt**TG-0**

Alle vegger tilstøtende mot våtrommet er i mur/ betong og det er derfor ikke mulig å foreta hulltaking.

Det er foretatt fuktmåling / fuktsøk i overflater fra tilstøtende rom mot våtsone på våtrommet. Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Nei

6.15 Rom under terreng

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.16 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.17 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.18 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.19 Trapp

Tilgjengelighet

Ikke relevant

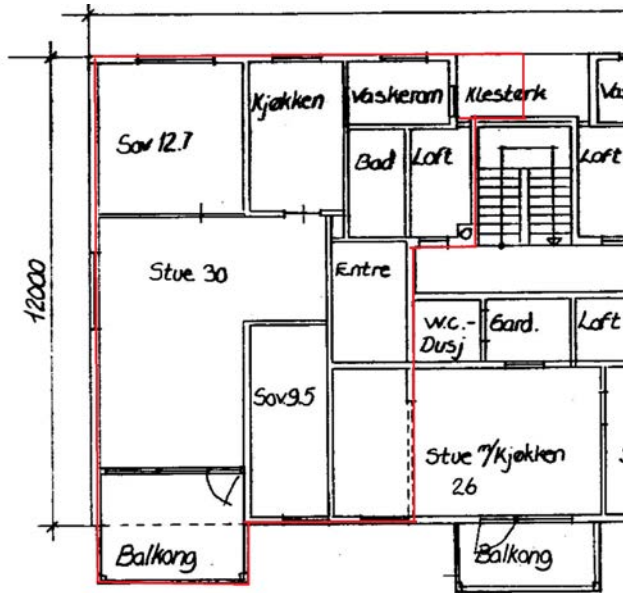
6.20 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

7. Dokumentasjon/plantegning, Areal

2. etasje



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Steinkjer	
Oppdragsnr.	
1708240235	
Selger 1 navn	
Jakob Filemonsens	
Gateadresse	
Karjolvegen 1A	
Poststed	Postnr
STEINKJER	7712
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2023
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	1
Antall måneder	2
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1708240235

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

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

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

Tilleggs kommentar

Trenger jeg boligselgerforsikring når borettslag har forsikring på slik ?

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

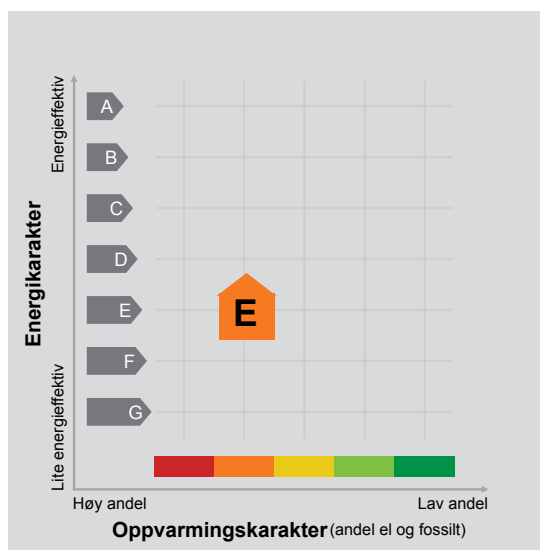
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Jakob Filemonsén	931c993294fd23f37a5b66e fc46861cf6b116896	30.08.2024 07:33:47 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1708240235

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

ENERGIATTEST

Adresse	Karjolvegen 1A
Postnummer	7712
Sted	STEINKJER
Kommunenavn	Steinkjer
Gårdsnummer	96
Bruksnummer	61
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	184962292
Bruksenhetsnummer	H0203
Merkenummer	Energiattest-2024-15180
Dato	26.08.2024



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

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Redusér innnetemperaturen

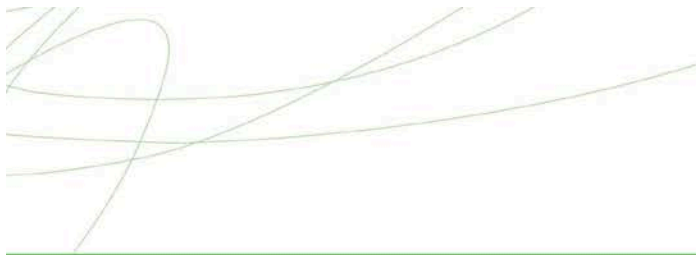
- Luft kort og effektivt

- Følg med på energibruken i boligen

- Montere urbryter på motorvarmer

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

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



Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1974
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	88
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe
Ventilasjon	Periodisk 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. 24 24 08 95 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. **24 24 08 95**.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 2: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 3: 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 4: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 5: 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 6: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøl- og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye 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 7: Tiltak utendørs

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

Tiltak 8: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 9: 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 10: 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 kranner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 12: 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 13: 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 14: 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.

Bygningsmessige tiltak**Tiltak 15: Montering tetningslister**

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

Tiltak 16: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak på elektriske anlegg**Tiltak 17: 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 18: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg**Tiltak 19: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring**

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 20: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

MEGLEROPPLYSNINGER

Gårdsnr:	96	Bruksnr:	61	Festenr:	0	Seksjonsnr:	0
Adresse:	Karjolvegen 1A, 7712 STEINKJER						
Dato:	21.08.2024	Målnummer:					

4210 FEIL OG MANGLER PÅ ELEKTRISKE ANLEGG

	Ja	Nei
Foreligger det pålegg vedrørende elektriske anlegg	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
I tilfelle ja, hvilke?		
Dato for siste kontroll av anlegget:	27.03.2023	
Merknader:		

Husregler for Borettslaget Karjolvegen 1-3.

2022.

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

Klager på forhold i borettslaget rettes skriftlig til styret.

Styret.

Vedtekter

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

vedtatt på generalforsamling 28.03.2006, sist endret 01.11.2022

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

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

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

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

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

2-2 Sameie i andel

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

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

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

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

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

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

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

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

4. Boret og bruksoverlating

4-1 Boretten

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

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

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

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

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

(6)

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

4-2 Bruksoverlating

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

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

- (1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.
- (2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen

dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren. Borettslaget har også ansvaret for varmtvannsberederen.

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

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

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

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

7-2 Borettslagets 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 besluttes gjennomført.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

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

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

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

8-2 Styrets oppgaver

- (1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.
- (2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.
- (3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak

- (1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.
- (2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:
 1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
 2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
 3. salg eller kjøp av fast eiendom,
 4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
 5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
 6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

- (1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.
- (2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

- (1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.
- (2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager.
- (3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av eventuell årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer

- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møteledelse og protokoll

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

9-6 Stemmerett og fullmakt

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

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Stemmeligket avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

11-2 Forholdet til borettslovene

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

Innkalling til ordinær generalforsamling

INNKALLING

De innkalles herved til ordinær generalforsamling for 2023 for Karjolvegen 1-3 Borettslag. Generalforsamling avholdes på Lø Grendehus **tirsdag 28.05.2024, klokken 17:00**.

Etter generalforsamlingen blir det avholdt et beboermøte, hvor det blir blant annet orientert om status drift og tatt opp tematikk vedr. retningslinjer i borettslag.

1. KONSTITUERING

1.1 Registrering av fremmøtte, stemmeberettigede og fullmakter

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

1.2 Valg av møteleder

1.3 Valg av referent

1.4 Valg av representant til å underskrive protokoll med møteleder

1.5 Godkjennelse av innkalling og dagsorden

Forslag til vedtak: Møtet erklæres lovlig innkalt og satt

2. ÅRSREGNSKAP OG REVISORS BERETNING

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

3. GODTGJØRELSE TIL TILLITSVALGTE

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

Fjorårets vedtak var som følgende:

Styreleder kr 36.000,-

Sekretær kr 10.000,-

Styremedlemmer kr 6.000,-

Varamedlemmer kr 400,- pr møte.

Ingen i styret har fungert som nestleder så denne utgår.

Styrets innstilling: Totalt kr 45 000,- som styret fordeler internt.

4. VALG AV TILLITSVALGTE

Fra ekstraordinær generalforsamling 24.01.2024 har styret i perioden bestått av:

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

Valgkomite: Sonnie Aune til 2024
Valgkomite: Jens Åge Nygård til 2024

4.1 Valg av styreleder

Forslag til vedtak: Styreleder er ikke på valg. Tas til orientering

4.2 Valg av styremedlem

Forslag til vedtak: Styremedlem er ikke på valg. Tas til orientering

4.3 Valg av varamedlem

Forslag til vedtak: Varamedlem er ikke på valg. Tas til orientering.

4.4 Valg av valgkomité

Forslag til vedtak: Sonnie Aune til 2025
Irjan Wigelius til 2026
John R. Wheeler til 2026

5. INNKOMNE SAKER

5.1 Erstatningskrav mot tidligere styreleder

Sak innmeldt av styret:

Borettslaget har fremmet erstatningskrav mot tidligere styreleder. Kravet har sitt bakgrunn i at det er benyttet av borettslagets felles midler til private innkjøp. Om kravet skal forfølges videre må generalforsamlingen gi styret fullmakt til å ta ut søksmål med krav om erstatning mot tidligere styreleder.

Styret foreslår at generalforsamlingen gir styret fullmakt til å forfølge saken i videre prosess for domstolene. (Viser til §. 12.1 og 12.3 i borettslagsloven).

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen gir herved styret fullmakt til å forfølge saken som gjelder erstatningskrav mot tidligere styreleder. Fullmakten omfatter også kompetansen til å inngå eventuelt forlik.

5.2 Vedlikeholdsplan

Sak innmeldt av styret:

Styret ønsker generalforsamlingens mandat til å utrede/gjennomføre følgende saker, i 2 års periode:

- brannvarslingsanlegg m/avstillings knapp i alle leiligheter
- el-kontroll
- brannsikring over vinduer i 3 etg.
- drenering bak blokk 1.

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen gir styre mandat til å utrede/gjennomføre følgende saker i 2 års periode:

- brannvarslingsanlegg m/avstillings knapp i alle leiligheter
- el-kontroll
- brannsikring over vinduer i 3 etg.
- drenering bak blokk 1.

5.3 Brannvarsling og el-sjekk

Sak innmeldt av Terje Haugdal:

Det avgåtte styret fremforhandlet meget gode priser på dette samlet som gir en reduksjon på forsikringspremier og er selv finansiert over tid. Dette er meget gode sikkerhets tiltak for å sikre våre eiendommer og andelseiere. De 7 stk. som kom med «Årsak til mistillit» forkludret dette med det til følge at vi har et fåreløpig tap på over kr.100000,- for borettslaget da jobbene måtte stoppes.

Forslag til vedtak: Styret engasjerer billigste anbyder til å utføre disse jobbene samlet opp imot anbud med fratrukk på innbetalt beløp, slik at vi får reduksjon i forsikringspremien.

Styrets innstilling: Dette er feil informasjon. Sak om brannvarsling og el-sjekk er det skrevet i infobrev at blir tatt opp på generalforsamling 28.05.

5.4 Vaktmester ordning

Sak innmeldt av Terje Haugdal:

En vaktmester i hver blokk. Noe på dugnad og Steinkjer By og bygdeservice på større jobber.

Forslag til vedtak: Lyser ut stilling som vaktmester i blokk 3, som i samarbeid med vaktmester blokk 1 setter opp dugnadslister. De vurderer hva de skal gjøre og engasjerer Steinkjer By og Bygdeservice til større jobber i samarbeid med styret.

Styrets innstilling: Saken skal vurderes ved ledig stilling. Styret er fornøyd er med dagens ordning.

5.5 Tørkestativ

Sak innmeldt av Lars Lothe:

Jeg ønsker gjerne at det blir satt opp et tørkestativ på baksiden av Karjolvegen 3. Det hadde vært fint å kunne tørke klær for oss som ikke har en stor leilighet hvor det finnes utendørs tørkemuligheter av klær. Tenker at det skal være av en viss størrelse og at det selvfølgelig blir mulighet for at alle beboere skal kunne bruke dette. Det er jo så deilig å kunne legge seg i et sengesett som har vært tørket utendørs :D. Har sjekket litt priser på nettet og det varierer veldig. Helt fra 700 kr opptil 12-13 000 kr. Fant veldig mange gode alternativer på ca 2500 kr.

- Forslag til vedtak:** Generalforsamlingen sier ja til innkjøp og montering av tørkestativ på baksiden av blokk 3. Og hvis de i blokk 1 også ønsker stativ så gjerne det.
- Styrets innstilling:** Styret oppfordrer til å kjøpe eget tørkestativ og tørke klær på egen balkong.

Disponible midler

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
A. Disponible midler IB	1 925 616	2 421 884
B. Endringer disponible midler		
i rets resultat	-296 901	-441 392
Tilbakeføring avskrivninger	88 235	46 714
Kjøp / salg anleggsmidler	-203 185	-73 618
Opptak langsiktig gjeld	730 558	0
Avdrag langsiktig gjeld	-805 763	-27 972
B. i rets endring disponible midler	-487 056	-496 268
C. Disponible midler UB	1 438 560	1 925 616
Omløpsmidler	1 690 996	2 187 085
- Kortsiktig gjeld	252 437	261 469
C. Disponible midler	1 438 560	1 925 616

Resultat 2023 Karjolvegen 1-3 Borettslag 952446282

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader		1 243 056	1 130 784	1 243 079	1 281 509
Andre leieinntekter		41 145	36 770	40 620	48 360
Renter		226 248	100 224	226 200	278 489
Avdrag		72 576	0	72 556	60 000
TV/Internett		239 520	239 520	239 520	252 960
M ³ lingsbaserte inntekter		28 001	10 492	0	30 000
Gevinst ved salg anleggsmidler		0	15 000	0	0
Andre driftsinntekter		41 000	2 538	0	0
Sum inntekter		1 891 546	1 535 328	1 821 975	1 951 318
Driftskostnader					
Ljnnskostnader / styrehonorar	1	210 651	167 039	149 865	140 369
Revisjonshonorar		8 744	8 358	9 800	10 000
Forretningsfjrererhonorar		89 421	83 012	93 336	98 000
Andre forvaltningstjenester		7 569	6 775	5 600	8 000
Andre fremmede tjenester		40 541	86 566	20 750	16 000
Vedlikehold	2	565 621	478 882	173 260	260 500
Renhold, fellesareal		63 966	60 291	65 300	71 000
Verktjy, driftsmatriell, inventar		16 366	29 997	25 000	25 000
TV/Internett		239 519	227 520	239 520	252 960
Forsikring	3	150 063	172 109	189 831	160 000
Energi og strjym		53 521	46 037	55 000	60 000
Kontorekvisita, trykksaker		1 346	6 004	4 000	4 000
Telefon		1 000	1 000	0	0
Porto		2 119	2 376	3 000	3 000
Kontingenter		1 506	2 405	2 547	2 600
Kommunale avgifter	4	454 452	422 951	476 308	501 000
Andre driftsutgifter	5	9 376	15 631	15 700	9 400
Bomiljy		1 241	3 338	10 000	10 000
Avskrivninger	7	88 235	46 714	3 798	0
Sum driftskostnader		2 005 255	1 867 006	1 542 615	1 631 829
Driftsresultat		-113 709	-331 677	279 360	319 489
Finansinntekt og -kostnad					
Renteinntekter		50 546	19 028	50 000	50 000
Rentekostnad		233 738	128 743	228 804	281 489
Resultat av finansinntekt og -kostnad		-183 192	-109 715	-178 804	-231 489
Resultat som overfjres fri egenkapital		-296 901	-441 392	100 556	88 000

Balanse 2023 Karjolvegen 1-3 Borettslag 952446282

	Note	2023	2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	6, 12	521 987	521 987
Bygninger	6, 12	6 040 689	6 040 689
Garasjer/ boder	6, 12	1 429 175	1 429 175
Andre driftsmidler	7	309 874	194 924
Sum anleggsmidler		8 301 725	8 186 775
Omløpsmidler			
Aksjer			
Fordringer			
Husleierestanser	8	6	-3 391
Andre kortsiktige fordringer	9	170 526	198 658
Bankinnskudd og kontanter			
Innest ^ø ende p ³ bankkonti		1 520 465	1 991 818
Sum omløpsmidler		1 690 996	2 187 085
SUM EIENDELER		9 992 721	10 373 859

Balanse 2023 Karjolvegen 1-3 Borettslag 952446282

	Note	2023	2022
EGENKAPITAL OG GJ ELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital		4 000	4 000
Opptjent egenkapital		3 558 322	3 558 322
i rets resultat		-296 901	0
Sum egenkapital		3 265 421	3 562 322
Gjeld			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig pantegjeld	10	4 358 823	4 434 028
Borettsinnskudd	11	1 523 540	1 523 540
Garasjeinnskudd	11	592 500	592 500
Sum langsiktig gjeld	12	6 474 863	6 550 068
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		7 105	6 391
Leverandørgjeld		222 519	216 459
Skyldig off. myndigheter		3 226	10 103
Annen kortsiktig gjeld		19 587	28 516
Sum kortsiktig gjeld		252 437	261 469
SUM GJ ELD		6 727 300	6 811 537
SUM EGENKAPITAL OG GJ ELD		9 992 721	10 373 859

31.12.2023

Boligbyggelaget Midt

Sted: _____, dato: _____

Torgeir Dolvik
Leder

Andrzej Marcin Lesniak
Styremedlem

Randi Merete Aas
Styremedlem

Cecilie Sjørensen
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

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

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

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

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

Borettslagets årsregnskap er avlagt under forutsetning av fortsatt drift.

Note 1 - Lønnskostnader/honorar

	2023	2022
Lønn til ansatte	105 330	27 250
Timelønn	0	47 660
Feriepenger	0	4 861
Pålypte feriepenger over 60 dager	0	1 096
Feriepenger beregnet	13 166	3 406
Fri telefon	1 000	1 000
Motkonto for gruppe 52	-1 000	-1 000
Godtgjørelse til styre- og bedriftsforsamling	66 000	62 000
Arbeidsgiveravgift	24 299	19 445
Arbeidsgiveravgift av pålypt ferielønn	0	840
Arbeidsgiveravgift av andre pålypte lønnskostnader	1 856	480
Sum	210 651	167 039

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

Note 2 - Vedlikehold

	2023	2022
Sommer- og vinterkostnader	56 043	42 000
Reparasjon og vedlikehold bygninger	338 086	288 209
Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	126 042	40 358
Reparasjon og vedlikehold utstyr	6 259	5 962
Reparasjon og vedlikehold uteområde	20 627	76 924
Reparasjon og vedlikehold annet/Vaktmester	15 614	20 194
Løpende drifts- og serviceavtaler	2 950	5 234
Sum	565 621	478 882

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

Note 3 - Forsikring

	2023	2022
Forsikringskadesaker	0	10 000
Forsikringspremie	150 063	162 109
Sum	150 063	172 109

Note 4 - Kommunale avgifter

	2023	2022
Renovasjon, vann, avløp o.l.	246 388	240 194
Eiendomsskatt	208 064	182 757
Sum	454 452	422 951

Note 5 - Andre driftsutgifter

	2023	2022
Generalforsamling/styremøte	4 769	3 858
± redifferanser	0	-2
Bank og kortgebyrer	4 607	4 495
Andre kostnader	0	7 281
Sum	9 376	15 631

Note 6 - Bygninger

Ikke avskrivbare.

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

Eiendommen er oppført med anskaffelsesverdi med tillegg for evt. p³ kostnader.

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

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

Note 7 - Andre anleggsmidler

Stjøre varige investeringer aktiveres og avskrives over antatt levetid.

	Waterguard	Snjfreser	Ladeanlegg for elbil	Infrastruktur for elbilladere	Husqvarna rider R216T AWD
Anskaffelseskost pr.01.01 :	0	18 990	56 178	140 000	73 618
± rets tilgang :	203 185	0	0	0	0
± rets avgang :	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	203 185	18 990	56 178	140 000	73 618
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	30 478	15 509	33 707	84 000	18 405
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0

Note 7 - Andre anleggsmidler

Bokført verdi pr.31.12:	172 707	3 482	22 471	56 000	55 214
i rets avskrivninger:	30 478	3 798	11 236	28 000	14 724
Anskaffelsesår:	2023	2019	2020	2021	2022
Antatt levetid i år:	5	5	5	5	5

Note 8 - Husleierestanser og tapsavsetninger

	2023	2022
Restanser felleskostnader	6	-3 391
Sum	6	-3 391

Andre fordringer/husleierestanser er vurdert til p³ lydende og anses som sikre fordringer.

Note 9 - Andre fordringer

	2023	2022
Fordringer forsikringsaker	0	8 924
Forskuddsbetalt	170 526	189 734
Sum	170 526	198 658

Note 10 - Pantegjeld

Kreditor:	Sparebank 1 Midt-Norge	Sparebank 1 Midt-Norge
L ³ nenummer:	42137391265	42028281395
L ³ netype:	Annuitet	Serie
Opptaks ³ r:	2023	2012
Rentesats:	5.98 %	5.85 %
Betingelser:	1,250% + 3MNIBOR	NIBOR 1M + 1,250 % Margin
Beregnet innfridd:	21.01.2033	25.05.2032
Opprinnelig l ³ nebeln ^p :	730 558	4 350 000
L ³ nesaldo 01.01:	0	4 350 028
Avdrag i perioden:	52 177	725 586
Opptak i perioden:	730 558	0
L ³ nesaldo 31.12:	678 381	3 624 442
Saldo 5 ³ r frem i tid:	350 619	2 751 891

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld for enheter	14	142 255	1 991 570
	4	106 631	426 524
	10	104 567	1 045 670
	4	71 877	287 508
	8	68 943	551 544

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Forv. n ³ king
Forventet m ³ nedlig n ³ king av fellesutgifter ved fjrste avdrag			
L ³ n 42028281395 har fjrste avdrag 25.12.2027 med kr 67 119	10	104 567	1 936
	14	142 255	1 936
	4	71 877	1 331
	8	68 943	1 277
	4	106 631	1 277

Note 11 - Borettsinnskudd

	2023	2022
Borettsinnskudd	1 523 540	1 523 540
Garasjeinnskudd - Trinn 1	52 500	52 500
Garasjeinnskudd - Trinn 2	540 000	540 000
Sum	2 116 040	2 116 040

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

Note 12 - Pantstillelser

Av lagets bokførte gjeld er kr. 5 826 363,- sikret ved pant i eiendom og kr. 56 000,- sikret med salgspant i infrastruktur for elbilladere. Eiendommen som er stilt som sikkerhet hadde pr. 31.12 en bokført verdi på kr. 7 991 851,-

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

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Karjolvegen 1-3 Borettslag

Styreleder	Torgeir Dolvik (sign.)	15.05.2024
Styremedlem	Andrzej Marcin Lesniak (sign.)	14.05.2024
Styremedlem	Randi Merete Aas (sign.)	14.05.2024
Styremedlem	Cecilie Sørensen (sign.)	14.05.2024

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Karjolvegen 1-3 Borettslag

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Karjolvegen 1-3 Borettslag som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

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

Grunnlag for konklusjon

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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

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

Steinkjer, 15. mai 2024
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Tore Eggen
statsautorisert revisor

PENNEO

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

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

Eggen, Tore

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-1237630

IP: 147.161.xxx.xxx

2024-05-15 14:15:59 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 1UG0X-ZE0FO-CSFMU-L17LQ-Y3III-VHJAU

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

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

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

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

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

Fullmakt

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

Fullmakten skal leveres til møteleder før møtet starter.

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

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

Fullmakten gjelder for generalforsamling/årsmøte den / /

Sted, dato

Underskrift, fullmaktsgiver

Underskrift, fullmaktshaver

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Karjolvegen 1-3 Borettslag tirsdag 28.05.2024 kl. 17:00 - Avholdt på Lø Grendehus.

1. KONSTITUERING

1.1 Registrering av fremmøtte, stemmeberettigede og fullmakter

Antall fremmøtte, stemmeberettigede og fullmakter.

Vedtak:

Totalt 31 stk. stemmeberettigede var tilstede. (Inkl. 7 stk. fullmakter).

1.2 Valg av møteleder

Vedtak:

Thomas Totland (Boligbyggelaget Midt)

1.3 Valg av referent

Vedtak:

Thomas Totland (Boligbyggelaget Midt)

1.4 Valg av representant til å underskrive protokoll med møteleder

Vedtak:

Sigvard Henriksen

1.5 Godkjennelse av innkalling og dagsorden

Vedtak:

Møtet erklæres lovlig innkalt og satt

2. ÅRSREGNSKAP OG REVISORS BERETNING

Vedtak:

Årsregnskapet ble enstemmig vedtatt og revisors beretning tas til etterretning

3. GODTGJØRELSE TIL TILLITSVALGTE

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

Vedtak:

Totalt kr 45 000,- ble vedtatt som styrehonorar. Styret gis mandat til å fordele honorar internt.

4. VALG AV TILLITSVALGTE

4.1 Valg av styreleder

Vedtak:

Styreleder er ikke på valg. Tas til orientering

4.2 Valg av styremedlem

Vedtak:

Styremedlem er ikke på valg. Tas til orientering

4.3 Valg av varamedlem

Vedtak:

Varamedlem er ikke på valg. Tas til orientering.

4.4 Valg av valgkomité

Vedtak:

Sonnie Aune til 2025
Irjan Wigelius til 2026
John R. Wheeler til 2026

5. INNKOMNE SAKER

5.1 Erstatningskrav mot tidligere styreleder

Sak innmeldt av styret:

Borettslaget har fremmet erstatningskrav mot tidligere styreleder. Kravet har sitt bakgrunn i at det er benyttet av borettslagets felles midler til private innkjøp. Om kravet skal forfølges videre må generalforsamlingen gi styret fullmakt til å ta ut søksmål med krav om erstatning mot tidligere styreleder.

Styret foreslår at generalforsamlingen gir styret fullmakt til å forfølge saken i videre prosess for domstolene. (Viser til §. 12.1 og 12.3 i borettslagsloven).

Sak ble avgjort med lukket stemmegivning:

1 stk. stemte i mot forslaget. **1**. stk stemte blankt. **30**. stk. stemte for forslaget.

Vedtak:

Generalforsamlingen gir herved styret fullmakt til å forfølge saken som gjelder erstatningskrav mot tidligere styreleder. Fullmakten omfatter også kompetansen til å inngå eventuelt forlik.

5.2 Vedlikeholdsplan

Sak innmeldt av styret:

Styret ønsker generalforsamlingens mandat til å utrede/gjennomføre følgende saker, i 2 års periode:

- brannvarslingsanlegg m/avstillings knapp i alle leiligheter
- el-kontroll
- brannsikring over vinduer i 3 etg.
- drenering bak blokk 1.

Vedtak:

Generalforsamlingen gir styre mandat til å utrede/gjennomføre følgende saker i 2 års periode:

- brannvarslingsanlegg m/avstillings knapp i alle leiligheter
- el-kontroll
- brannsikring over vinduer i 3 etg.
- drenering bak blokk 1 og 3

5.3 Brannvarsling og el-sjekk

Sak innmeldt av Terje Haugdal:

Det avgåtte styret fremforhandlet meget gode priser på dette samlet som gir en reduksjon på forsikringspremier og er selv finansiert over tid. Dette er meget gode sikkerhets tiltak for å sikre våre eiendommer og andelseiere. De 7 stk. som kom med «Årsak til mistillit» forkludret dette med det til følge at vi har et fåreløpig tap på over kr.100000,- for borettslaget da jobbene måtte stoppes.

Vedtak:

Vises til infobrev fra styret hvor det ble informert om at dette ble fremmet som sak på ordinær generalforsamling 28.05.2023. Saken tas til orientering. (Se vedtak på sak 5.2).

5.4 Vaktmester ordning

Sak innmeldt av Terje Haugdal:

En vaktmester i hver blokk. Noe på dugnad og Steinkjer By og bygdeservice på større jobber.

Vedtak:

Sak ble avgjort med håndsopprekning, styrets innstilling ble vedtatt:

Saken skal vurderes ved ledig stilling. Styret er fornøyd er med dagens ordning.

5.5 Tørkestativ

Sak innmeldt av Lars Lothe:

Jeg ønsker gjerne at det blir satt opp et tørkestativ på baksiden av Karjolvegen 3. Det hadde vært fint å kunne tørke klær for oss som ikke har en stor leilighet hvor det finnes utendørs tørkemuligheter av klær. Tenker at det skal være av en viss størrelse og at det selvfølgelig blir mulighet for at alle beboere skal kunne bruke dette. Det er jo så deilig å kunne legge seg i et sengesett som har vært tørket utendørs :D.

Har sjekket litt priser på nettet og det varierer veldig. Helt fra 700 kr opptil 12-13 000 kr. Fant veldig mange gode alternativer på ca 2500 kr.

Vedtak:

Sak ble avgjort med håndsopprekning, styrets innstilling ble vedtatt:

Styret oppfordrer til å kjøpe eget tørkestativ og tørke klær på egen balkong.

Protokoll for Karjolvegen 1-3 Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Thomas Totland (sign.)	29.05.2024
Sekretær	Thomas Totland (sign.)	29.05.2024
Protokollvitne	Sigvard Henriksen (sign.)	29.05.2024

5899/75

JTE/gø

Olaf Sande A/S
Kvennavikgata 2-4
7700 Steinkjer

Blokk vest, Karjolvegen 3 - Sørlia - ferdigbefaring.

En viser til ferdigbefaring på ovennevnte sted den
1.10.75.

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

Ferdigattest følger vedlagt.

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

Kott i minileiligheter i underetasjen mangler friskluftsventiler.

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

Varmtvannsledninger må isoleres i boder.

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

Blokka er oppført slik godkjente tegninger viser med 20
leiligheter.

Steinkjer, den 2.oktober 1975

Bjarne Skogseth
bygn. insp.

Jon Th. Eriksen
bygn. kontr.

Saksopplysninger:

Planstatus: Kommunedelplan sentrum
Planformål: Bolig

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

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

Saksvurdering:

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

Øvrige opplysninger:

Dersom det under arbeidene påtreffes kulturminner av noe slag, må arbeidet stanses og vernemyndighetene varsles.

Arbeidet skal gjennomføres i tråd med reglene i plan- og bygningsloven og teknisk forskrift. Tillatelsen taper sin gyldighet hvis arbeidet ikke er satt i gang innen 3 år. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengre tid enn 2 år, jfr.pbl.§96.

Når grunnmuren er oppsatt skal det innsendes stikningsrapport som viser eksakt plassering og høyde.

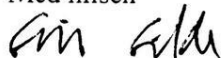
Tiltaket kan ikke tas i bruk før kommunen har gitt ferdigattest/midlertidig brukstillatelse. Når tiltaket er ferdig skal den kontrollansvarlige foreta sluttkontroll. Ansvarlig kontrollerende skal ved kontrollerklæring bekrefte overfor kommunen at tiltaket er utført i samsvar med tillatelsen og gjeldende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

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

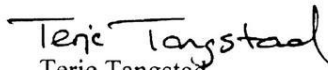
Vedtaket kan påklages, jfr. Forvaltningslovens § 28.

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

Med hilsen



Geir Gilde
tjenesteenhetsleder



Terje Tangstad
byggesaksbehandler

Vedlegg: Fakturagrunnlag/giroblankett

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



STEINKJER KOMMUNE
Avdeling for plan og natur
Tjenesteenhet utbygging

Borettslaget Karjolvegen 1-3
Karjolvegen 1-3

7712 Steinkjer

Vår ref: 2006/3687-14433/2006/TETA
Arkiv

Deres ref: 96/61/L42

Dato: 12.10.2006

Tillatelse til riving av eksisterende garasje og oppføring av 18 fellesgarasjer

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

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

Bygningsmyndigheten har fattet følgende

Vedtak:

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

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

Vedtaket er hjemlet i plan- og bygningslovens § 93.



STEINKJER KOMMUNE

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

Saken refereres i førstkommende møte i hovedutvalg for teknisk sektor.

Med hilsen

Hallgrim Bremset
Hallgrim Bremset
bygnings- og oppmålingssjef

Olaestad
Olaestad
avd.ing.

Vedlegg.

Kontoradr.:
Ogdalsv. 2
7700 STEINKJER

Postadr.:
Postboks 102
7701 STEINKJER

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



STEINKJER KOMMUNE

TEKNISK ETAT
BYGNINGS- OG OPPMÅLINGS-AVDELINGEN

Borettslaget Karjolvegen 1-3
Karjolvegen 1-3

7700 STEINKJER

Vår ref.
9601745/L42/OY

Reg.nr.
96011553

Dato
02.07.96

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

Deres søknad mottatt: 07.06.96

Arb. art: Fasadeendring/verandaer Byggets art: Boligblokk

Vedtak:

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

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

Merknader/orientering:

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

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

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

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

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

Kontoradr.:
Ogndalsv. 2
7700 STEINKJER

Postadr.:
Postboks 102
7701 STEINKJER

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



STEINKJER KOMMUNE
TEKNISK ETAT
BYGGESAKS- OG BOLIGAVDELINGEN

Borettslaget Karjolvegen 1-3
Postboks 549
7701 STEINKJER

Vår ref.
9200697/L42/JTE

Reg.nr.
92003270

Dato
01.06.92

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

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

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

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

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

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

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

./. Innbetalingskort følger vedlagt.

Saken refereres i førstkommende bygningsrådsmøte.

Med hilsen

Hallgrím Brønset
Hallgrím Brønset
bygningssjef

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

Vedlegg.

Adresse: Kompetansesenteret

Seilmakergt. 2
7700 STEINKJER

Telefon: 077-69000
Telefax: 077-45534

STEINKJER KOMMUNE
BYGNINGSSJEFEN
EIENDOMSFORVALTNINGEN



J.NR. 132/85
JTE/tv

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

7700 Steinkjer

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

En viser til ferdigbefaring på ovennevnte sted den 10.12.84

./.. Vedlagt følger ferdigattest.

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

Utførelsen er ellers i samsvar med godkjennelesn.

Steinkjer, den 11. januar 1985
For bygningsjefen

Bård M.Hallan
avd.ark.

Jon Th. Eriksen
bygn.kontr.

Kommune	Styre, råd, utvalg m. v.	Møtested	Møte dato
Steinkjer	Steinkjer Bygningsråd	Brennstasjonen	2. oktober 1979.
Sak nr.	UR/Tr. 3. oktober 1979. Jnr. 5244/79.		
<p><u>878/79. Borettslaget Karjolvegen 1-3- 20 rekkegarasjer.</u></p> <p>Karjolvegen 1-3 er den nordvestre boligblokken i Lølia.</p> <p>Ref. byggemelding datert 21.9.79. Det skal bygges en rekke på 11, og en rekke på 9 garasjer, grunnflate henholdsvis 175 m² og 143 m². Garasjene har stående utvendig panel og pulttak. Det skal fundamenteres med ringmur, med grus på gulvet.</p> <p><u>Forslag til vedtak:</u></p> <p>Byggemeldingen godkjennes. Hvis taket skal tekkes med brennlakkerte metallplater, anbefales koksgrå farge.</p> <p>Enstemmig vedtatt</p> <p>De bes gi beskjed hertil om utstikking og kontroll. ./.. Vedlagt oversendes byggetillatelseskort, samt skjema "Ansvarsrett for byggearbeid". Utsstikking vil ikke bli foretatt før skjema "Ansvarsrett for byggearbeid" er innlevert hertil i undertegnet stand.</p>			
Sign.	Utskrift sendt til		

Rett utskrift bekreftes:
Steinkjer Bygningsråd

Aasta Trøbak
Aasta Trøbak

Nr. 59 C Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo. 9-76

Borettslaget Karjolvegen 1-3 v/Stig A.Haugen,
Karjolvegen 3A, her.

Firma G.Handberg A/S, Nedre Bakklandet 25, Tr.heim.

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

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

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

Steinkjer, den 28. november 1973.

Ulf Rossen
bygn. sjef

Aasta Trøbakk
fullm.

Gjenpart sendt: ark. H. Gilde, her.

6357/73.

Tr.

Olaf Sande A/S,
Steinkjer.

2 boligblokker i Sørliå.

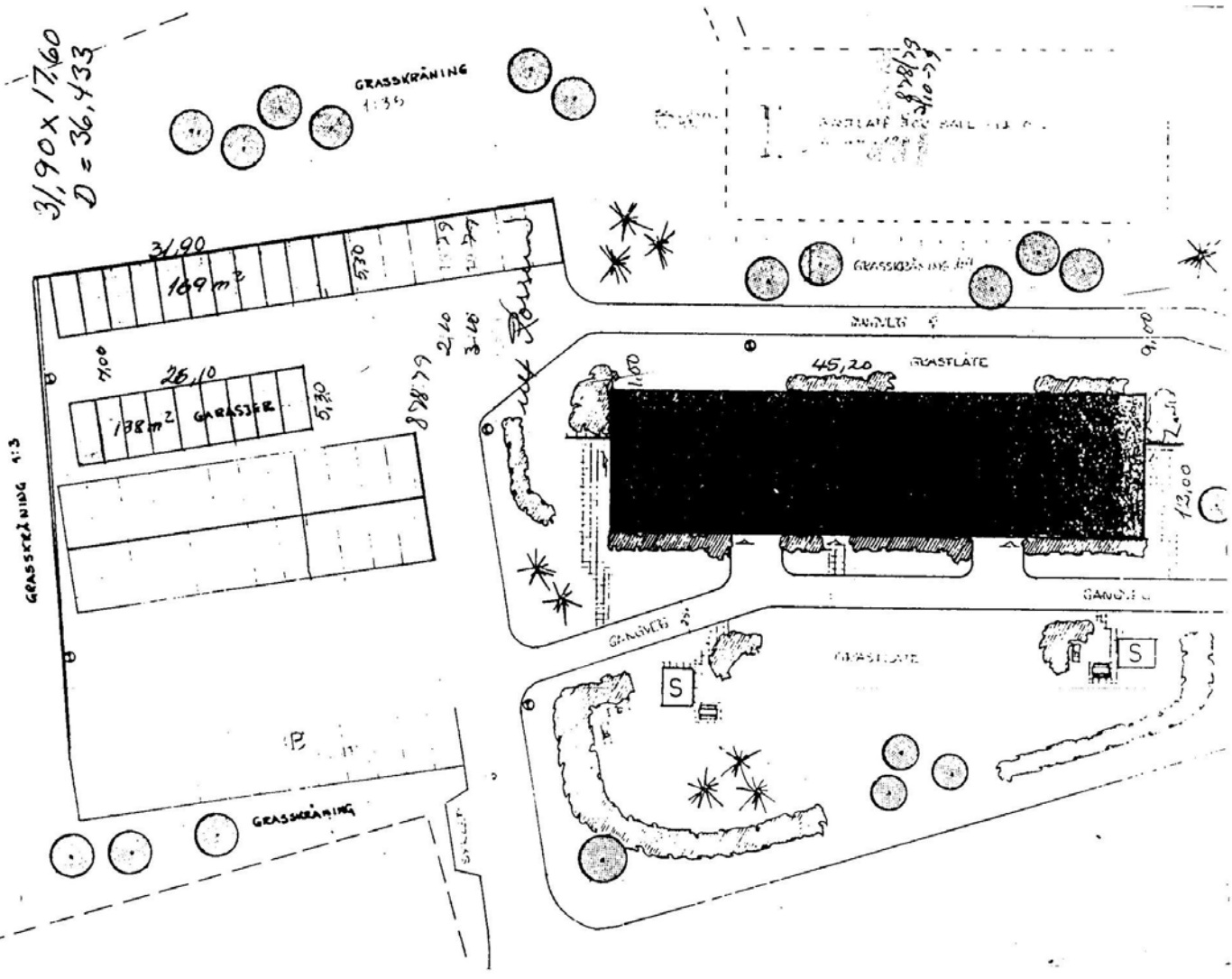
Deres byggemelding datert 8.11.73 vedr. ovennevnte ble behandlet i Steinkjer Bygningsråds møte 27. november 1973 (sak 790/73), hvor slikt vedtak ble fattet:

"Byggemeldingen godkjennes på følgende vilkår:

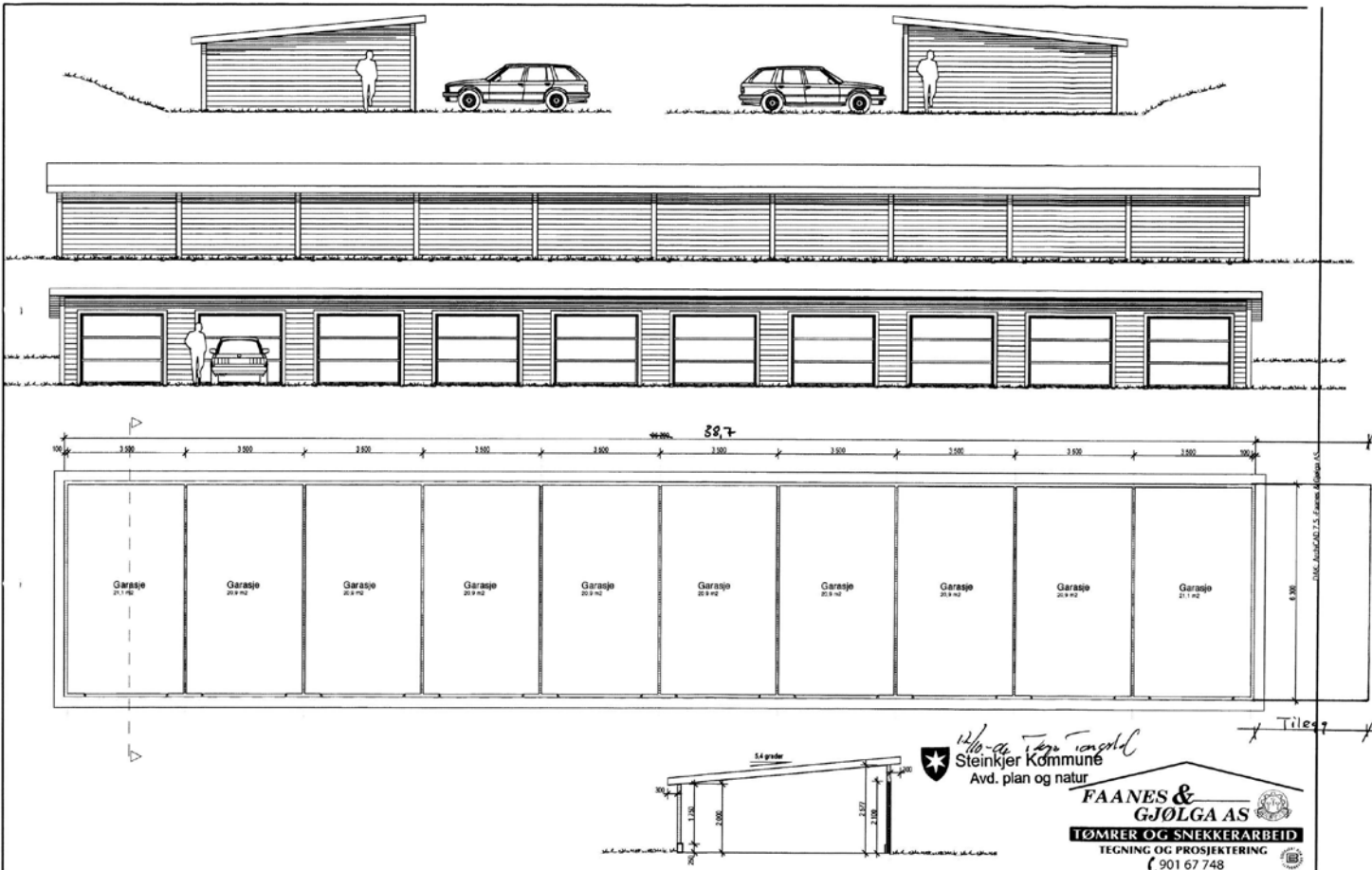
1. Byingenisørens merknader 1-3 i brev av 27. november må tas til følge.
2. Tilfluksrom mangler toaletter og vaskerom (forskriftenes kap.III, pkt. 23). Forevrig er tilfluksrommene mindre heldig plassert med hele yttervegger over terreng. Det ville være en fordel å flytte det mot den bakre langmur (forskriftenes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

LÅSDERGVÄGEN

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



Vakkert E2

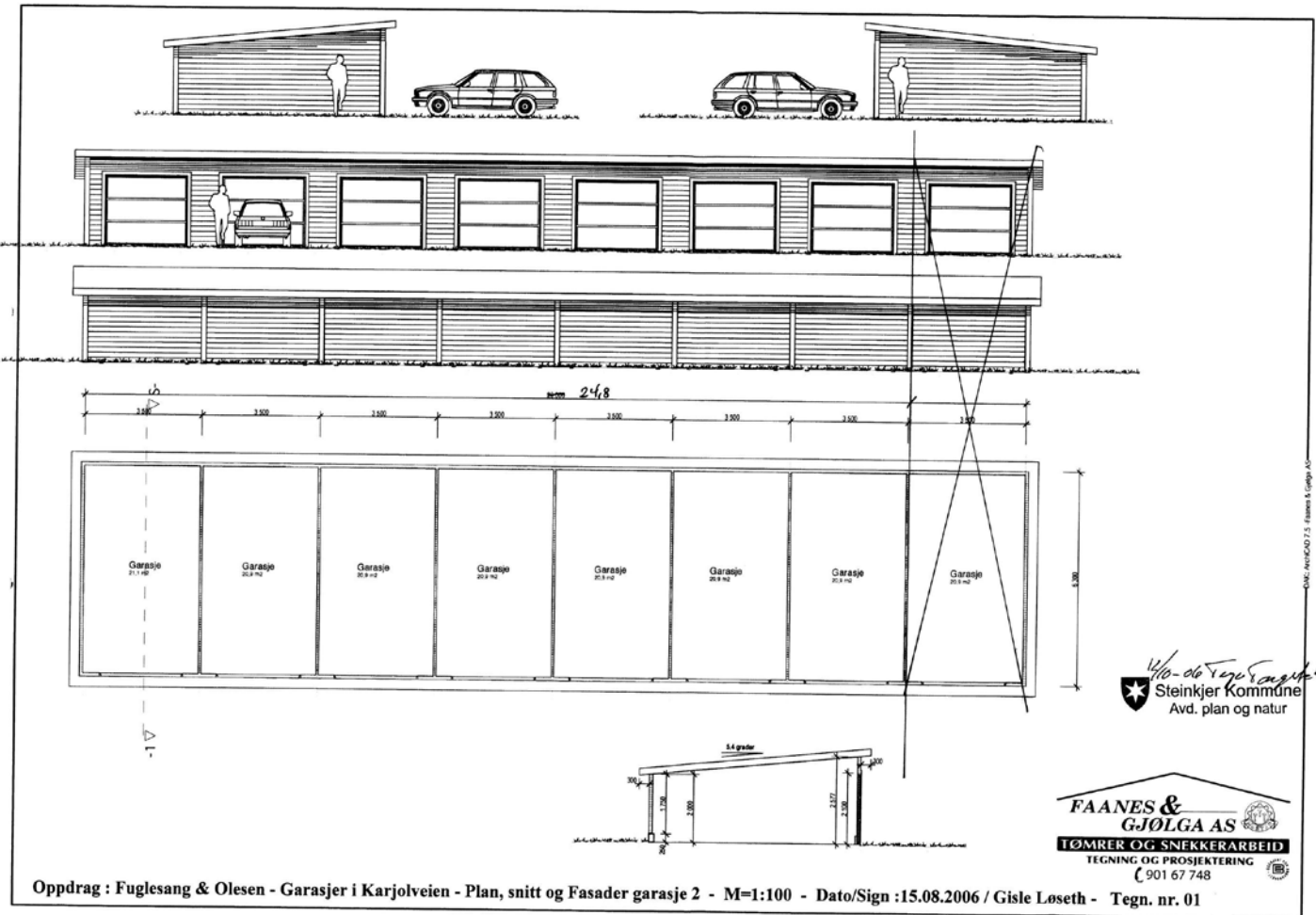


W. G. Torgersen
Steinkjer Kommune
Avd. plan og natur

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

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

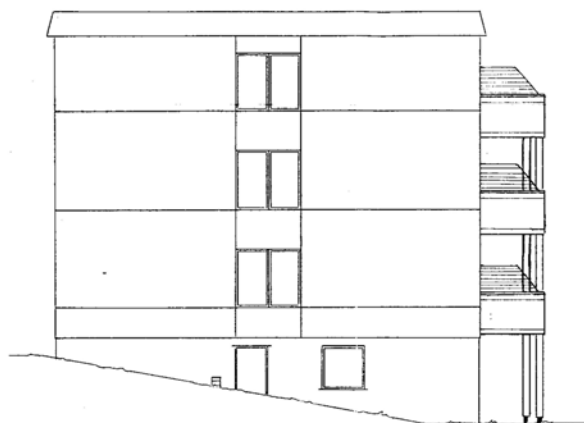
Vallegg E1



W. de Togo Sanghvi
Steinkjer Kommune
Avd. plan og natur

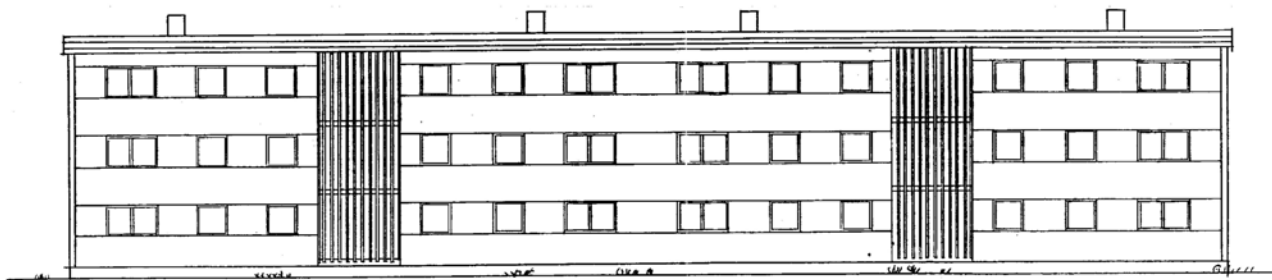
FAANES & GJOLGA AS
TØMRER OG SNEKKERARBEID
TEGNING OG PROSJEKTERING
901 67 748

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



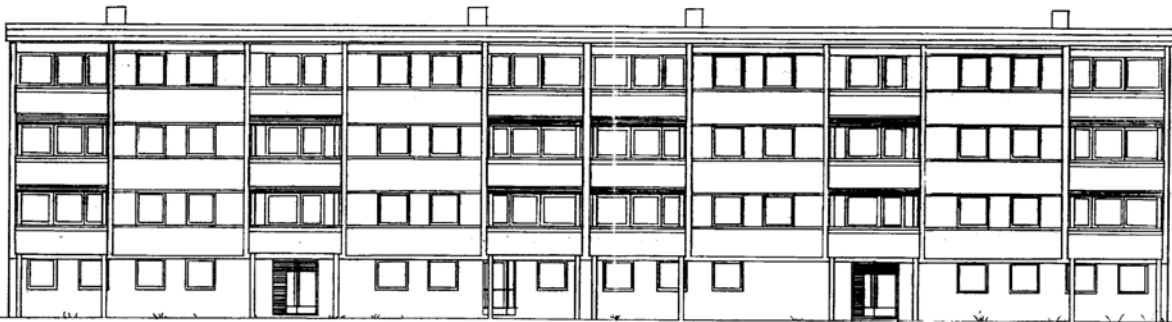
020796

Boligblokker Karjolvegen 1-3 Steinkjær	Målestokk:	Dato:	Dato:
	1:100	30.05.96	
Fasade Nord	Måleerret:	Tegn:	Kontr.:
	MM	J.G.S.	
		Egge Vg. s.	Rev.:
		Tek. Tegn. VKI	



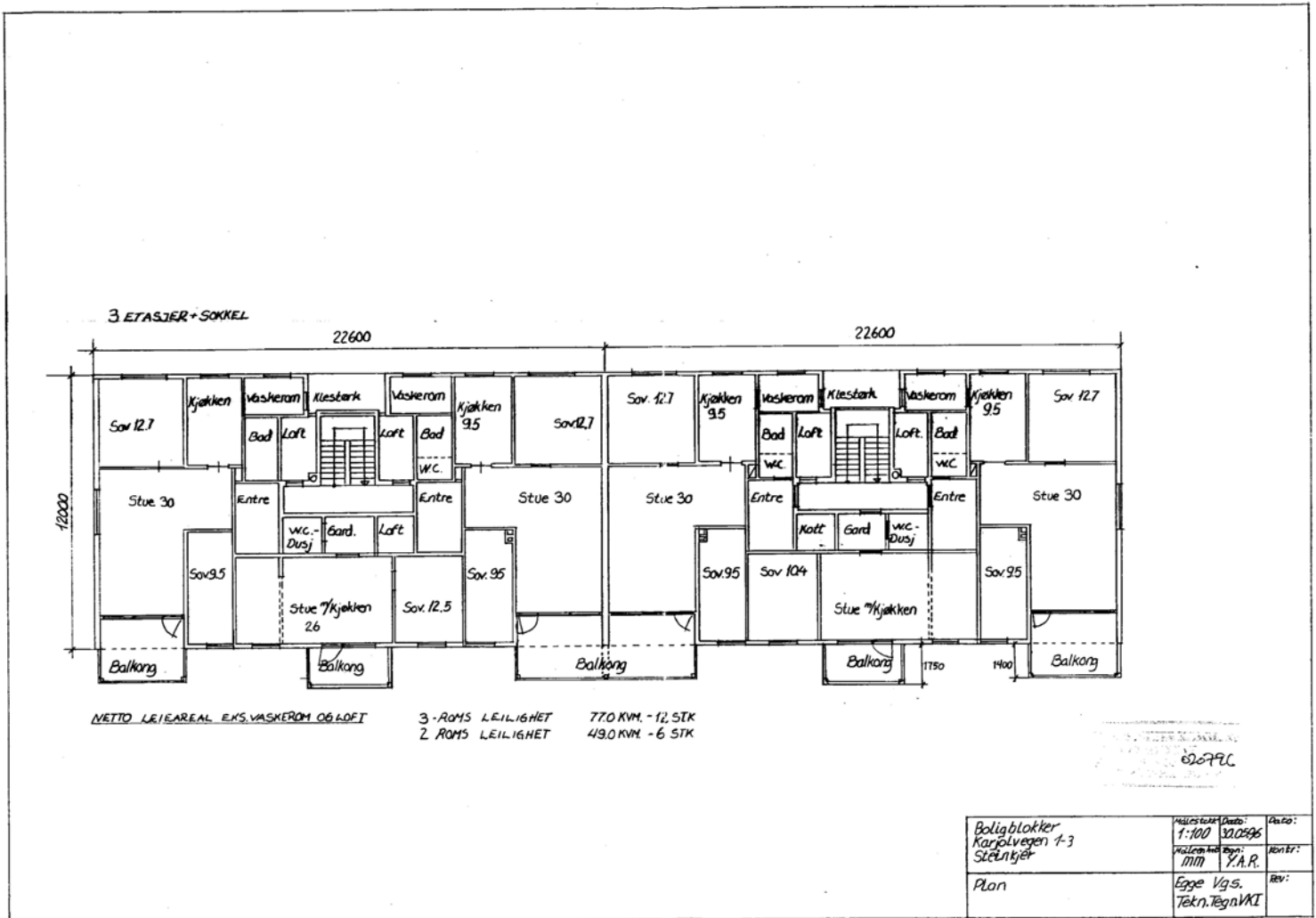
020786

Boligblokker Karjolvegen 1-3 Stenkjær	Målestokk/Foto:	1:100	30.09.95	Dr. to:
	Målestokk/Tegn:	M/A	K.S.S.	Kontor:
Fasade Øst	Egge Vg.s.	Tekn. Tegn. VKI		Rev:



STEINKJER KOMMUNE
 PLANLÆGGING
 020796
 1996

Bolighblokker Karjodvegen 1-3 Steinkjer	Målestokk	Dato:	
	1:100	22.05.96	
Fasade Vest	Målestokk	Rev:	
	1/10	Y.S.	
	Uts. Tekn.		





Matrikkelkart og -rapport (tilsvarende målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

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

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

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

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensning:

Ingen grunnforurensning registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

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

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

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

Bygningsopplysninger:

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

Etasjeopplysninger:

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

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

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

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

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

Bygningsopplysninger:

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

Etasjeopplysninger:

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

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 3 av 6: Garasjeuthus anneks til bolig (Kilde: Massivregistrering)**Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

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

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:	138,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	138,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt i bruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	184962314			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

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

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 4 av 6: Garasjeuthus anneks til bolig (Kilde: Massivregistrering)**Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

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

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:	169,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	169,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt i bruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	184962322			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

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

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 5 av 6: Garasjeuthus anneks til bolig (Kilde: Massivregistrering)**Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

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

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:	150,0	Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:	150,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	150,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt i bruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	300320446			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

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

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

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

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse						

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:		Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:		Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt i bruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	185088863			Antall etasjer:	

Etasjeopplysninger:

Ingen etasjeopplysninger registrert på bygningen.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

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

Hjelpelinjer

- Vannkant
- - Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler

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

Teig 1 (Hovedteig)



Nøyaktighet (standardavvik)

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

Hjelpelinjer

- Vannkant
- Veikant

- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler

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

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

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

(1) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.



Steinkjer kommune

Adresse: Seviceboks 2530, 7729 Steinkjer

Telefon: 74 16 90 00

Utskriftsdato: 21.08.2024

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Steinkjer kommune

Kommunenr.	5006	Gårdsnr.	96	Bruksnr.	61	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Karjolvegen 1A, 7712 STEINKJER								

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

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

Plantyper med treff

Kommunedelplaner

Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

Kommuneplaner

Kommunedelplaner under arbeid

Reguleringsplaner over bakken

Reguleringsplaner bunn

Bebyggelsesplaner

Bebyggelsesplaner under bakken

Kommuneplaner under arbeid

Reguleringsplaner under bakken

Reguleringsplaner under arbeid

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten

Bebyggelsesplaner over bakken

Midlertidige forbud

Kommunedelplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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



Steinkjer kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 96/61
Adresse: Karjolvegen 1A
Utskriftsdato: 21.08.2024
Målestokk: 1:1000




UTM-32



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

Tegnforklaring

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2006

 Regulerings- og bebyggelsesplanområde

 Planens begrensning

Nabolagsprofil

Karjolvegen 1A - Nabolaget Sørليا - vurdert av 63 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

🗺 Sørليا barnehage Linje 733	2 min 🚶 0.2 km
🗺 Steinkjer stasjon Linje F7, R70	5 min 🚶 2.8 km
✈ Namsos lufthavn	1 t 11 min 🚶
✈ Trondheim Værnes	1 t 17 min 🚶

Skoler

Lø skole (1-7 kl.) 162 elever, 11 klasser	12 min 🚶 0.9 km
Steinkjer skole (1-7 kl.) 345 elever, 23 klasser	5 min 🚶 2.8 km
Steinkjer ungdomsskole (8-10 kl.) 498 elever, 38 klasser	9 min 🚶 4.1 km
Egge ungdomsskole (8-10 kl.) 311 elever, 18 klasser	10 min 🚶 6.7 km
Steinkjer vgs 750 elever, 44 klasser	9 min 🚶 4.1 km
Mære landbruksskole 165 elever	10 min 🚶 10 km

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

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 94/100



Kvalitet på skolene

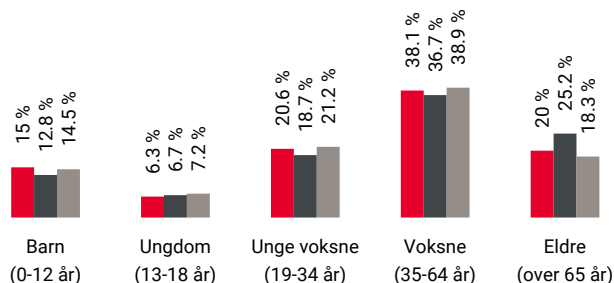
Veldig bra 87/100



Naboskapet

Godt vennskap 78/100

Aldersfordeling



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


Barnehager


Lø barnehage (1-5 år) 77 barn	11 min 🚶 0.9 km
Steinkjer studentbarnehage (1-5 år) 16 barn	5 min 🚶 2.7 km
Steinkjersannan barnehage (1-5 år) 82 barn	5 min 🚶 2.7 km

Dagligvare

Kiwi Sannan	4 min 🚶
Rema 1000 Sørsia Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	5 min 🚶 3.2 km

Primære transportmidler

 1. Egen bil

 2. Sykkel



Støynivået

Lite støynivå 92/100



Turmulighetene



Nærhet til skog og mark 91/100





Trafikk

Lite trafikk 89/100

Sport

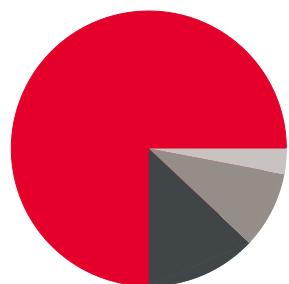
 Lø skole 8 min 
Aktivitetshall, ballspill, fotball 0.6 km

 Sørli IL kunstgress Grong Sparebank 12 min 
Fotball 0.9 km

 Motus Treningssenter 4 min 

 3T-Steinkjer 5 min 

Boligmasse



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

«Godt å bo her, stille og rolig.»

Sitat fra en lokalkjent

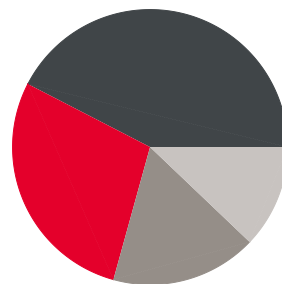


Varer/Tjenester

 AMFI Steinkjer 5 min 

 Vitusapotek Elgen 5 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



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

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

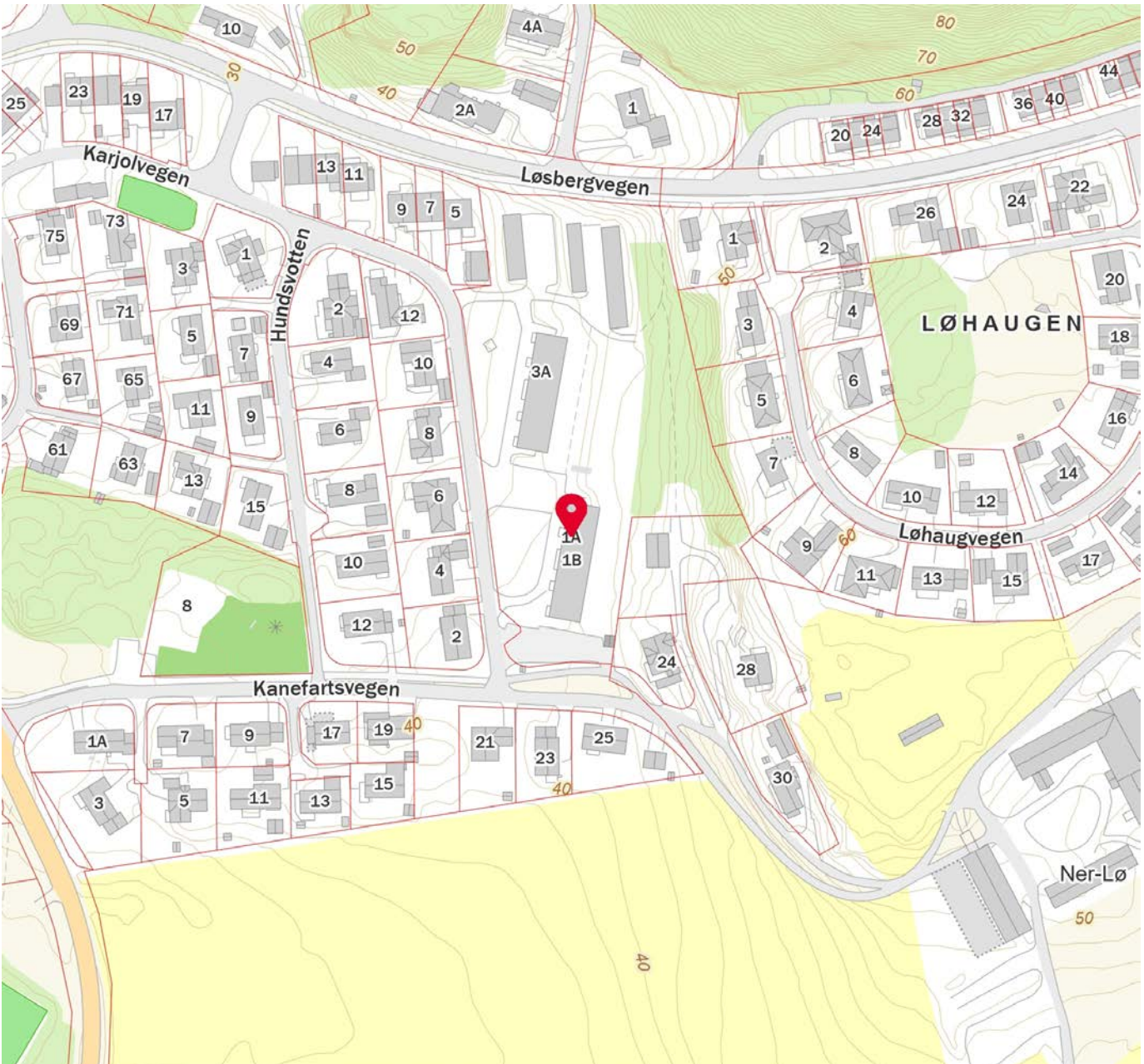


0% 46%

■ Sørli
■ Steinkjer
■ Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	33%	33%
Ikke gift	53%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

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.

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.

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 100

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”

Rettt skal være rett. For alle.



Fra å vurdere om vi hadde råd til advokat, kunne vi vurdere om vi hadde råd til ny sofa.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsgjøring 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 4 200/4 600/5 000 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


Rettt 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 riktig. 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 påregnelig 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, forfølger vi saken for deg til den er løst.



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Et trygt valg

Har du funnet drømmeboligen?

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

STEINKJER:



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



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



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



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



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



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

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



VERDENS BESTE LOKALBANK – DER DU ER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Karjolvegen 1A
7712 STEINKJER

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Tomas Høin

Oppdragsnummer:

Telefon: 481 45 822
E-post: tomas.hoin@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 viderefordlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre