

**aktiv.**



Hamremsgrensa 29, 7710 SPARBU

**Velholdt og lys 3-roms leilighet på Sparbu | Garasje og utebod | Solrik terrasse | Praktisk beliggenhet i 1. etasje**



Eiendomsmeglerfullmektig

## Hallvard Riseth Fjone

**Mobil** 902 39 113

**E-post** hallvard.riseth.fjone@aktiv.no

### Aktiv Eiendomsmegling Steinkjer

Torggata 2, 7713 Steinkjer. TLF. 474 79 990

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 830 000,-  
**Fellesgjeld:** Kr 1 262 676,-  
**Omkostn.:** Kr 1 390,-  
**Total ink omk.:** Kr 2 094 066,-  
**Felleskostn.:** Kr 13 791,-  
**Selger:** Line Merethe Marthinsen  
Theodor Jakobsen

Mentzoni

**Salgsobjekt:** Andelsleilighet  
**Eierform:** Andel  
**Byggeår:** 2014  
**BRA-i/BRA Total** 75/95 kvm  
**Tomtstr.:** 3864 kvm  
**Soverom:** 2  
**Antall rom:** 3  
**Gnr./bnr.** Gnr. 30, bnr. 204  
**Andelsnr.:** 5  
**Oppdragsnr.:** 1708260062

# Velholdt og lys 3-roms leilighet på Sparbu | Garasje og utebod | Solrik terrasse | Praktisk

Aktiv Eiendomsmegling v/ Hallvard Fjone har gleden av å presentere Hamremsgrensa 29 - en moderne 3-roms leilighet oppført i 2014.

Dette er en velholdt og gjennomgående 3-roms andelsleilighet fint plassert i 1. etasje. Her får man to romslige soverom, lys stue med store vindusflater, kjøkken i åpen løsning, lekkert bad. Ute finner du en delvis overbygd terrasse som gir gode rammer for solrike dager, samt egen garasje og utebod.

Leiligheten ligger i et sentralt og barnevennlig område med kort vei til skole, barnehage og dagligvarebutikk.

Verdt å merke seg:

3-roms leilighet med en meget god planløsning

"Alt" inkludert i felleskostnadene

Egen garasje og utebod

Overbygd solrik terrasse

Ingen TG3

Velkommen på visning!



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Plantegning .....	32
Tilstandsrapport .....	34
Egenerklæring .....	54
Energiattest .....	60
Nabolagsprofil .....	65
Opplysninger fra BoMidt forretningsfører .....	68
Innkalling til generalforsamling 2025 .....	70
Protokoll fra generalforsamling 2025 .....	84
Vedtekter .....	89
Ordensregler .....	96
Nedbetalingsplan .....	98
Opplysninger fra TOBB (tidligere forretningsfører) .....	100
Tegninger mottatt fra kommunen .....	103
Ferdigattest .....	109
Reguleringsplankart .....	110
Reguleringsbestemmelser .....	113
Budskjema .....	122

# Om eiendommen

## Om boligen

### **Areal**

BRA - i: 75 kvm

BRA - e: 20 kvm

BRA totalt: 95 kvm

TBA: 12 kvm

### **Leilighet**

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 75 kvm Gang, 2 soverom, bod/teknisk rom, bad/vaskerom, stue/kjøkken.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

12 kvm

### **Bod**

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 5 kvm Bod

### **Garasje**

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 15 kvm Garasje

### **Takstmannens kommentar til arealoppmåling**

Kommentar:

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

Arealene er oppgitt av bygnings sakkyndig på grunnlag av NS3940(2023).

De forskjellige rom i boligen er beskrevet av takstmann etter dagens bruk av rommet på befaringstidspunktet, selv om bruken av rommet kan være i strid med tidligere eller gjeldende byggeforskrifter. Benevnelsen av de enkelte rom fastsettes etter skjønn fra takstmann. Nærmere beskrivelse av arealbegrepene følger under, samt i tilstandsrapport.

**BRA-i:** Internt bruksareal er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entre, loftstom, innvendig bod og ganger mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

**BRA-e:** Eksternt bruksareal er for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan for eksempel være garasje, naust eller utvendig bod.

**BRA-b:** Innglasset balkong er innglassede balkonger, verandaer, og altaner som disponeres av boenheten.

Andre arealer (ikke en del av bruksareal)

**TBA:** Terrasse- og balkongareal er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet av boenheten.

**GUA:** Boligens gulvareal er boligens samlede gulvareal og areal med lav takhøyde. ALH er areal uten krav til minste himlingshøyde.

### **Tomtetype**

Eiet

### **Tomtestørrelse**

3864 kvm

### **Tomtebeskrivelse**

Felles eiet tomt for borettslaget på ca. 3 864kvm.

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

### **Beliggenhet**

Eiendom beliggende i et etablert boligfelt på Sparbu.

Ca. 13 km. til Steinkjer sentrum med offentlige kontorer, banker, forretninger, jernbane, etc.

Fra Hamremsgrensa er det kort veg til bensinstasjon, busstopp og togstasjon på Sparbu.

Det er også kort veg til Mære med ny barneskole, idrettsanlegg og dagligvare. Turmuligheter sommer og vinter.

Utsikt mot omkringliggende bebyggelse og bygder.

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

Barnehager

Mære barnehage (1-5 år) 2.7 km

Kringla friluftsbarnhage (0-5 år) 6.1 km

Sandvollan barnehage (1-5 år) 7.3 km

Skoler

Mære skole (1-7 kl.) 2 km

Steinkjer ungdomsskole (8-10 kl.) 14.3 km

Egge ungdomsskole (8-10 kl.) 15.6 km

Mære landbruksskole 3.5 km

Steinkjer vgs. 14.3 km

### **Bygningssakkyndig**

Takst Midt AS/Jan Inge Kristiansen

### **Type rapport**

Tilstandsrapport

### **Byggemåte**

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Taksert objekt er en leilighet på ett plan, beliggende i 1. etasje i et større leilighetsbygg. Inngangsdør via ytterdør på svalgang, utgang til terrasse via en balkongdør fra stue.

Utvendig:

Vinduer:

Vinduer er i all hovedsak en kombinasjon av åpningsvinduer og fastkarmen, med 3-lags isolerglass, fra byggeår.

Dører:

Utadslående ytterdør i tett utførelse.

Utadslående balkongdør med 3-lags isolerglass i lav brystning.

Begge dører er fra byggeår.

Det er registrert normal vær- og bruksslitasje med hensyn til alder. Stedvise mindre hakk og sår.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger:

Terrasse med tilkomst via balkongdør på stue. Denne er oppbygd med trebjelkelag og spaltegulv av terrassebord.

Det er registrert økende værslitasje på overflater. Vedlikeholdstiltak må påregnes.

Innvendig:

Etasjeskille/gulv mot grunn:

Etasjeskiller av støpt plate på mark.

Ingen større skjevheter målt ved tilfeldige målinger.

Lokale mindre ujevnheter.

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

BOD

Leiligheten disponerer en adskilt bodplass i et bygg med boder i rekke.

Boden har støpte gulv og overbygning av trekonstruksjoner. Utvendig kledd med liggende trekledning.

Pulttakskonstruksjon.

Adkomst via en ytterdør.

Boden er ikke tilstandsvurdert eller nærmere kontrollert for feil eller mangler.

En må påregne kostnader ved vedlikehold og utbedringer.

GARASJE

Leiligheten disponerer en adskilt garasjeplass i et felles garasjebygg i rekke.

Garasjen har støpte gulv og overbygning av trekonstruksjoner. Utvendig kledd med liggende trekledning.

Pulttakskonstruksjon.

Adkomst via en leddport.

Det bemerkes at det er registrert misfarginger og soppdannelser i innvendige vegg- og himlingsoverflater i garasje.

Garasjen er ikke tilstandsvurdert eller nærmere kontrollert for feil eller mangler.

En må påregne kostnader ved vedlikehold og utbedringer.

TG2

Innvendige dører:

Det er registrert skade på dør ved bod/teknisk rom.

1. Etasje - Bad/vaskerom - Overflater vegger og himling:

Det er registrert hull i flis etter tidligere montert innredning i dusj. Hull er tettet med fugemasse, men dette medfører brutt membran.

Det bemerkes enkelte hakk i nedre deler av flis i overgang mot gulv.

1. Etasje - Bad/vaskerom - Overflater Gulv:

Det er registrert sprekker i gulvfliser mot vegg i dusjsone.

For øvrig normal bruksslitasje med hensyn til alder.

Helse, miljø og sikkerhet

Dokumentasjon på radonsperre foreligger ikke.

Konsekvens/tiltak:

Innhent dokumentasjon for radonsperre, om mulig.

Lovlighet

Leilighet:

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

Bod:

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

Garasje:

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

Informasjon er hentet fra Tilstandsrapport utført av Takst Midt AS v/Jan Inge Kristiansen, datert 19.03.2026. For nærmere informasjon om hver enkelt bygningsdel henvises til nevnte Tilstandsrapport.

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

Våtrom, tak og fasade

Pkt. 1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

Svar: Ja

Sprekker i 4 fliser mot vegg i dusj. Når vi kjøpte fikk vi beskjed om at det ikke var fuktskader.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

Svar: Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Svar: Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Firmanavn: Har ingen dokumentasjon

Beskrivelse av arbeidet: Har ingen dokumentasjon da dette er gjort av tidligere eier og vi fikk beskjed om oppussingen v/overtakelse.

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Beskrivelse av arbeidet: Har ingen dokumentasjon da det er gjort av tidligere eier og vi fikk beskjed v/overtakelse.

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

Svar: Nei, ikke som jeg kjenner til.

Pkt. 4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader

på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

Svar: Ja

Har vært en lekkasje på taket og på taket til felles garasjen.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

Svar: Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Steinkjer tak

Beskrivelse av arbeidet: Tetting av tak på hus og felles garasje.

Drenering, fukt og lekkasje

Pkt. 8. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

Svar: Ja

Antydning til sopp på garasjevegg.

Dette gjelder alle garasjer. Vi har soppdrepende maling i borettslaget.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

Svar: Nei, ikke som jeg kjenner til.

Generelt

Pkt. 29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

Svar: Ja

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

Svar: Ja

Har fått opplyst om at det er sopp i garasje, har ikke sett noe videreutvikling. Skal males med soppdrepende maling.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

Svar: Nei, ikke som jeg kjenner til.

Pkt. 31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

Svar: Ja

En ødelagt kontakt/bryter i oppvaskmaskinen gjorde til at den fikk feilmelding og ikke fikk til å tørke koppene.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

Svar: Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Røli Multiservice

Beskrivelse av arbeidet: Bytte av kontakt/bryter.

## **Innhold**

1. etasje:

Gang, 2 soverom, bod/teknisk rom, bad/vaskerom, stue/kjøkken.

Frittstående bod i rekke.  
Frittstående garasje i rekke.

### **Standard**

Hovedkonklusjon:

Normalt godt vedlikeholdt leilighet.

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

For detaljerte og øvrige opplysninger henvises det til de enkelte punkter i rapporten.

Informasjon er hentet fra Tilstandsrapport utført av Takst Midt AS v/Jan Inge Kristiansen, datert 19.03.2026. For nærmere informasjon om hver enkelt bygningsdel henvises til nevnte Tilstandsrapport.

### **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.

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.

### **Parkering**

Beboere i Hamremsgrensa Borettslag har parkering i egen garasje. Gjesteparkering i fellesområder.

### **Forsikringselskap og Polisenummer**

Fremtind Forsikring AS, polisenummer 3483316

### **Diverse**

Borettslaget har skiftet forretningsfører fra TOBB til BoMidt og megler har derfor ikke mottatt komplette opplysninger fra forretningsfører pr. salgsoppgavedato.

Foretaket og Aktiv-kjeden har flere samarbeidspartnere som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med gjennomføringen av megleroppdraget:

- I forbindelse med forberedelse av salget, innhenter vi informasjon om eiendommen hovedsakelig fra vår samarbeidspartner Ambita
- Fremtind leverer boligselgerforsikring, samt tilbyr andre forsikringer
- Help Forsikring leverer boligkjøperforsikring

- Vend Marketplaces, eier av annonseplattformen Finn.no
- Overo leverer oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoll. Kundene tilbys ulike leverandører for strøm og alarm avhengig av tilbydere i området. Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstenestene.
- Banker i Eika-alliansen tilbyr finansielle tjenester
- Signicat leverer digitale løsninger for signering av dokumenter
- Vitec Megler leverer salgsstøttesystemet, herunder elektronisk løsning for budgivning

## 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.

Følgende er opplyst av Tensio vedr. elektrisk anlegg:

Dato for siste kontroll av anlegget: 17.07.2014 - ingen merknad.

### Energimerke

C

### Informasjon om energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m<sup>2</sup>. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se [www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig](http://www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig). Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

## Borettslaget/Økonomi

### Total prisantydning eksklusiv omkostninger og fellesgjeld

Kr 830 000

### Omkostninger kjøper

830 000 (Prisantydning)

-----  
1 262 676 (Andel av fellesgjeld)

-----  
2 092 676 (Pris inkl. fellesgjeld)

-----  
Omkostninger

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument )  
8 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))  
2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

---

1 390 (Omkostninger totalt)  
10 290 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)  
13 090 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

---

2 094 066 (Totalpris. inkl. omkostninger)  
2 102 966 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))  
2 105 766 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

---

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

### **Informasjon om kommunale avgifter**

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

### **Formuesverdi primærbolig**

Kr 612 425 for år 2024

### **Formuesverdi sekundærbolig**

Kr 2 449 701 for år 2024

### **Informasjon om formuesverdi**

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere, og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på [skatteetaten.no](https://skatteetaten.no).

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

### **Andre utgifter**

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

### **Tilbud om lånefinansiering**

Aktiv Eiendomsmedling 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**

Kr 13 791,- pr. måned inkluderer renter og avdrag fellesgjeld, drift, vaktmestertjenester, vedlikehold, bygningsforsikring, kommunale avgifter og energi i fellesareal.

Kostnadene er fordelt som følger:

Felleskostnader:

Fellesutgifter fordelt pr. enhet: kr. 4 625,-

Renter på fellesgjeld: kr. 4 481,-

Avdrag på fellesgjeld: kr. 3 817,-

Tilleggsytelser:

TV/Internett: kr. 668,-

Sparing: kr. 200,-

### **Felleskostnader pr. mnd**

Kr 13 791

### **Andel Fellesgjeld**

Kr 1 262 676

### **Andel fellesgjeld år**

2026

### **Fellesgjeld pr. dato**

07.04.2026

### **Kommentar fellesgjeld**

Långiver: Husbanken

Annuitet

Nominell renter: 4,078  
Saldo per 07.04.2026: kr. 12 680 206,-  
Andel av saldo: kr. 1 262 676,-  
Opplyst fra forretningsfører: Mangler informasjon for terminberegning

**Andel fellesformue**

Kr 31 978

**Andel fellesformue dato**

31.12.2025

## Borettslaget

**Borettslagsnavn**

Hamremsgrensa Borettslag

**Organisasjonsnummer**

813110032

**Andelsnummer**

5

**Sikringsordning fellesgjeld**

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

Tilbyder av sikringsordningen er Klare Finans AS.

Varighet av avtalen / oppsigelsesvilkår:

Gjensidig oppsigelsestid med 6 mnd skriftlig varsel. Etter borettslagslovens bestemmelser skal vedtak om oppsigelse

av sikringen gjøres av borettslagets generalforsamling. Sikringsselskapet kan til enhver tid si opp en avtale med sikringstaker dersom sikrede ikke oppfyller de krav som er stilt. Mer info om sikringsordningen: <http://klarefinans.no/tjenester>

**Forkjøpsrett**

Ifølge borettslagets vedtekter, er det ikke forkjøpsrett på lagets andeler.

**Regnskap/budsjett**

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

### **Styregodkjennelse**

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. Dokumentet følger vedlagt i salgsoppgaven.

### **Dyrehold**

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

## Forretningsfører

### **Forretningsfører**

Bomidt

## Offentlige forhold

### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 30, bruksnummer 204 i Steinkjer kommune. Andelsnr. 5 i Hamremsgrensa Borettslag med orgnr. 813110032

### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

5006/30/204:

18.10.1990 - Dokumentnr: 7422 - Erklæring/avtale  
Rett for Nord-Trøndelag E.verk til oppføring av transform.- kiosk m.v.

12.08.1988 - Dokumentnr: 5188 - Registrering av grunn  
Denne matrikkelenhet opprettet fra: Knr:5006 Gnr:30 Bnr:6

01.01.2018 - Dokumentnr: 4126 - Omnummerering ved kommuneendring  
Tidligere: Knr:1702 Gnr:30 Bnr:204

01.01.2020 - Dokumentnr: 38848 - Omnummerering ved kommuneendring  
Tidligere: Knr:5004 Gnr:30 Bnr:204

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det foreligger ferdigattest datert 31.03.2014. At ferdigattest foreligger er likevel ingen garanti for at det ikke er utført søknadspliktige tiltak, uten at dette er omsøkt.

### **Ferdigattest/brukstillatelse datert**

31.03.2014.

### **Vei, vann og avløp**

Nedklassifisering av kommunale veier i Steinkjer kommune.

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

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

### **Regulerings- og arealplaner**

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål. Gjeldende plan med bestemmelser er Reguleringsplan for Hamremsgrensa Terrasse - Sparbu.

### **Adgang til utleie**

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

### **Legalpant**

Borettslaget har legalpant i andelen for opptil 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Pantet dekker borettslagets krav på felleskostnader samt andre krav borettslaget måtte få

mot andelseieren. Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

### **Boplikt**

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

### **Konsesjon**

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

### **Odelsrett**

Det er ikke odel på eiendommen.

## Kontraktsgrunnlag

### **Kjøpsbetingelser**

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

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

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

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

når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

### **Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Kjøper vil ikke ha tilgang til eiendommen i perioden mellom budaksept og overtakelse.

### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven.

Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

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

### **Betalingsbetingelser**

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

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

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

### **Hvitvaskingsreglene**

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

### **Personopplysninger**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Boligselgerforsikring**

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

### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere 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 + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på [help.no](http://help.no). Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

**Ansvarlig megler**

Tomas Høin

Eiendomsmegler

tomas.hoin@aktiv.no

Tlf: 481 45 822

**Ansvarlig megler bistås av**

Hallvard Riseth Fjone

Eiendomsmeglerfullmektig

hallvard.riseth.fjone@aktiv.no

Tlf: 902 39 113

**Oppdragstaker**

Boli Eiendomsmegling AS, organisasjonsnummer 993609145

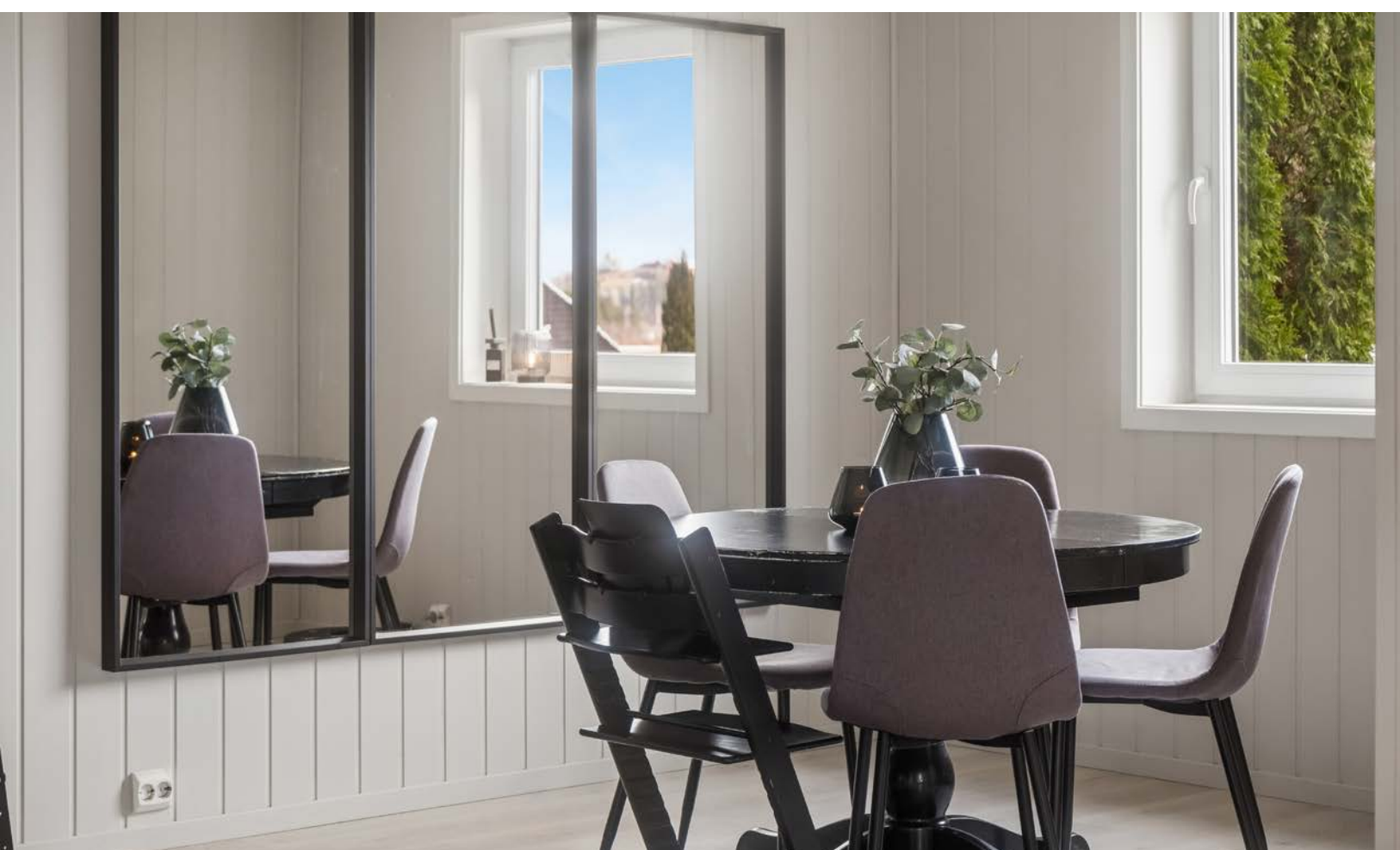
Torggata 2, 7713 Steinkjer

**Salgsoppgavedato**

08.05.2026















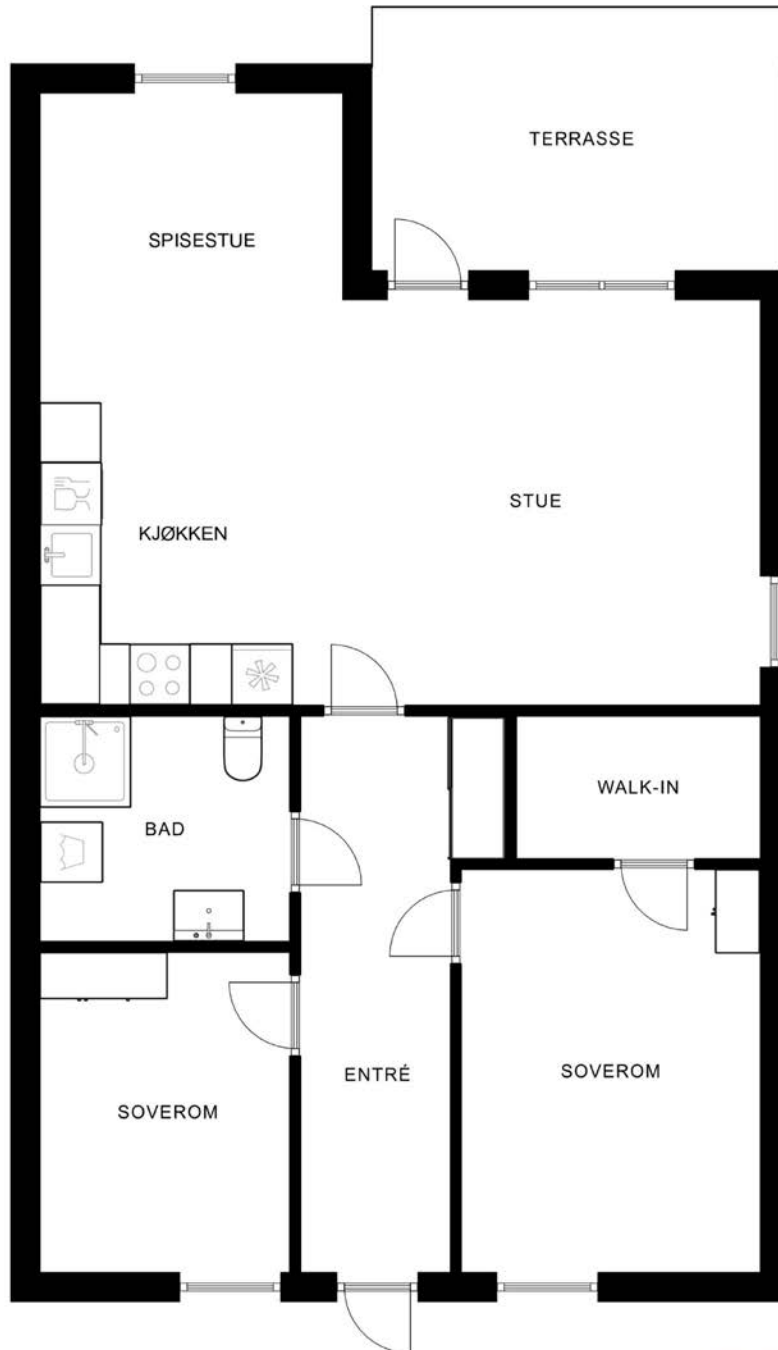








# Plantegning



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

**EFXIT**

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

# Vedlegg

# Tilstandsrapport



Leilighet



Hamremsgrensa 29 , 7710 SPARBU



STEINKJER kommune



gnr. 30, bnr. 204



Andelsnummer 5

Sum areal alle bygg: BRA: 95 m<sup>2</sup> BRA-i: 75 m<sup>2</sup>



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

Befaringsdato: 16.03.2026

Rapportdato: 19.03.2026

Oppdragsnr.: 21901-1398

Referansenummer: GZ1621

Autorisert foretak: Takst Midt AS

Sertifisert Takstingeniør: Jan Inge Kristiansen



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

## Takst Midt AS

Takst Midt AS ble etablert i 2019.

Takstgruppen består i dag av totalt 5 personer.

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

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

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

Vårt kontor ligger i sentrum av Verdal.

### Rapportansvarlig



Jan Inge Kristiansen

Uavhengig Takstingeniør

janinge@takstmidt.no

944 86 610



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

Taksert objekt er en leilighet på ett plan, beliggende i 1. etasje i et større leilighetsbygg.  
Inngangsdør via ytterdør på svalgang, utgang til terrasse via en balkongdør fra stue.  
Utsikt mot omkringliggende bebyggelse.

## HOVEDKONKLUSJON

Normalt godt vedlikeholdt leilighet.  
De fleste bygningsdeler har en gjennomsnittlig levetid på 15-40 år, fortløpende vedlikehold og oppgraderinger må derfor påregnes.

For detaljerte og øvrige opplysninger henvises det til de enkelte punkter i rapporten.

## Leilighet - Byggeår: 2014

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Leiligheten har oppvarming via elektrisitet og luft-til-luft varmepumpe.

### Arealer

[Gå til side](#)

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

### Lovlighet

[Gå til side](#)

### Leilighet

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

### Bod

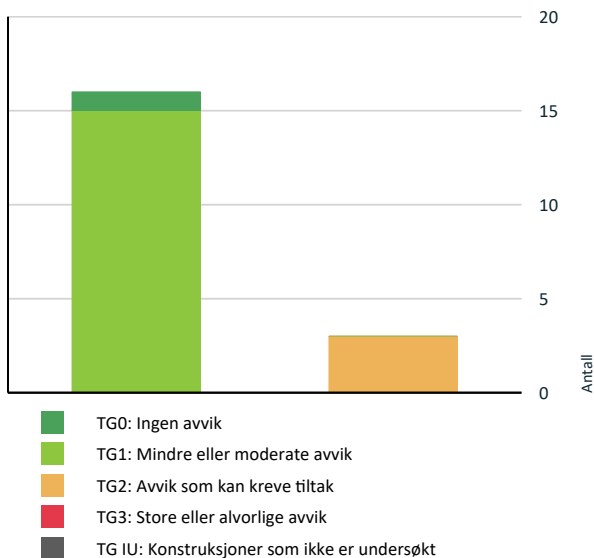
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

### Garasje

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

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

## HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

! Dokumentasjon på radonsperre foreligger ikke. [Gå til side](#)

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

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

## Oppsummering av avvik

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

## Leilighet

# Tilstandsrapport

## LEILIGHET

### Byggeår

2014

### Kommentar

### Anvendelse

#### Standard

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

#### Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

## UTVENDIG

### TG 1 Vinduer

#### Beskrivelse

Vinduer er i all hovedsak en kombinasjon av åpningsvinduer og fastkarmen, med 3-lags isolerglass, fra byggeår.

### TG 1 Dører

#### Beskrivelse

Utadslående ytterdør i tett utførelse.

Utadslående balkongdør med 3-lags isolerglass i lav brystning.

Begge dører er fra byggeår.

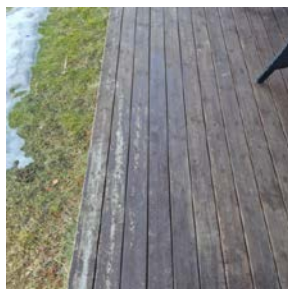
Det er registrert normal vær- og bruksslitasje med hensyn til alder. Stedvise mindre hakk og sår.

### TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

#### Beskrivelse

Terrasse med tilkomst via balkongdør på stue. Denne er oppbygd med trebjelkelag og spaltegulv av terrassebord.

Det er registrert økende værslitasje på overflater. Vedlikeholdstiltak må påregnes.



## INNSENDIG

### TG 1 Overflater

#### Beskrivelse

Gulv: Laminat, parkett, flis

Vegger: Malte plater, flis

Himlinger: Himlingsplater

Innvendige overflater fremstår velholdte med normal bruksslitasje med hensyn til alder. Stedvise mindre hakk og sår.

# Tilstandsrapport

## TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

### Beskrivelse

Etasjeskiller av støpt plate på mark.

Ingen større skjevheter målt ved tilfeldige målinger.

Lokale mindre ujevnheter.

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

## TG 2 Innvendige dører

### Beskrivelse

Innvendige dører er formpressede dører i profilert utførelse.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert skade på dør ved bod/teknisk rom.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokale utbedringer.



## VÅTROM

### 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

#### Generell

### Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.

Ingen dokumentasjon foreligger.

Badet er fra byggeår.

Rommet har gulv med gulvvarme.

Gulv og vegger er belagt med flis, og himling har himlingsplater.

Innredet med en vegghegt baderomsinnredning med heldekkende servantopp, et gulvmontert wc, dusjvegger i hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Mekanisk avtrekk, tilluftspalte i dør.

Plastsluk i gulv.

### 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

## TG 2 Overflater vegger og himling

# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

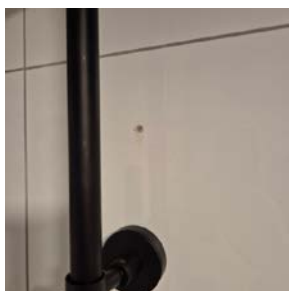
- Det er avvik:

Det er registrert hull i flis etter tidligere montert innredning i dusj. Hull er tettet med fugemasse, men dette medfører brutt membran. Det bemerkes enkelte hakk i nedre deler av flis i overgang mot gulv.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales etablert tett dusjkabinett eller tilsvarende løsning med kontrollert avrenning mot sluk.



## 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 2 Overflater Gulv

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert sprekker i gulvfliser mot vegg i dusjsone. For øvrig normal bruksslitasje med hensyn til alder.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Nærmere undersøkelser anbefales, samt jevnlig observasjoner. Jfr. forrige pkt. vedr. dusjkabinett.



## 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

## Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

# Tilstandsrapport



## 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Det er registrert normal bruksslitasje med hensyn til alder.

## 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 1 Ventilasjon

## 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Det bemerkes at hulltaking ikke er foretatt mot dusjsone pga. tilstøtende kjøkkeninnredning.



## KJØKKEN

## 1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

### TG 1 Overflater og innredning

#### Beskrivelse

Kjøkkenet er opplyst fra byggeår.

Kjøkkeninnredning med folierte skrog og glatte fronter.

Benkeplater med vask.

Avsatt plass og opplegg for et kjøleskap. Integrrert oppvaskmaskin, koketopp og stekeovn.

Det er registrert normal bruksslitasje med hensyn til alder.

# Tilstandsrapport

## 1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

#### Beskrivelse

Mekanisk avtrekk over kokeplass.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

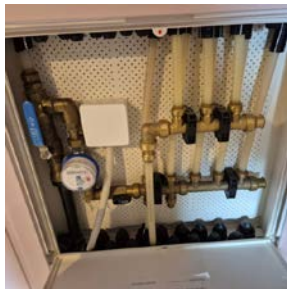
### TG 1 Vannledninger

#### Beskrivelse

Innvendige vannrør av typen rør-i-rør-system.  
Fordelerskap er plassert på soverom.

Det bemerkes at rør i all hovedsak ligger skjult inne i konstruksjoner, og ikke er besiktiget utover enkel funksjonstesting.

Det er registrert manglende merking av rørkurser i skap, dette bør utbedres.



### TG 1 Avløpsrør

#### Beskrivelse

Innvendige avløpsrør som er synlige er av plast.

Det bemerkes at avløpsrør i all hovedsak ligger skjult inne i vegger/ gulv, og ikke er besiktiget utover enkel funksjonstesting.

### TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Leiligheten har balansert ventilasjon. Aggregat er plassert på bod.



# Tilstandsrapport

## 1 TG 1 Varmesentral

### Beskrivelse

Det er etablert en luft-til-luft varmepumpe på stue, denne er opplyst fra ca. 2017.  
Siste service opplyst utført i desember 2025.

## 1 TG 1 Varmtvannstank

### Beskrivelse

Varmtvannsbereder er plassert på bad, denne rommer ca. 200 liter og er opplyst fra 2017.

## Elektrisk anlegg

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

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

### Beskrivelse

Sikringssskap er plassert på bod/teknisk rom.  
Skapet inneholder automatsikringer og måler.

### Spørsmål til eier

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

### Generelt om anlegget

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

### Inntak og sikringssskap

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

# Tilstandsrapport

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

**Nei**

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

**Ja - Utvidet el-kontroll anbefales med bakgrunn i anleggets alder.**

**Det er ikke fremlagt dokumentasjon på anlegget.**

**Det er registrert enkelte stikkontakter med behov for etterstrømming.**



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

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



### Helse, miljø og sikkerhet

#### Vurdering av avvik:

- Dokumentasjon på radonsperre foreligger ikke.

#### Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon for radonsperre, om mulig

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

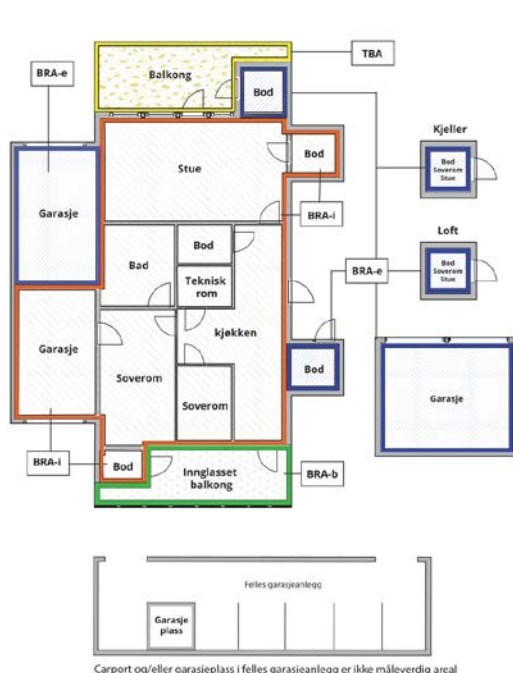
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller garasje plass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Leilighet

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	75			75	12
<b>SUM</b>	<b>75</b>				<b>12</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>75</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Gang, soverom, soverom 2, bod/teknisk rom, bad/vaskerom, stue/kjøkken		

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

## Bod

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje		5		5	
<b>SUM</b>		<b>5</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>5</b>				

### Romfordeling

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

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

## Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje		15		15	
<b>SUM</b>		<b>15</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>15</b>				

## Romfordeling

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

### Kommentar

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

### Lovlighet

#### Byggetegninger

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

#### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
16.3.2026	Jan Inge Kristiansen	Takstingeniør
	Line Merethe Marthinsen	Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5006 STEINKJER	30	204		0	3864.6 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

### Adresse

Hamremsgrensa 29

### Hjemmelshaver

Hamremsgrensa Borettslag

## Andelsobjekt

Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
813110032			Marthinsen Line Merethe, Mentzoni Theodor Jakobsen

## Innskudd, pålydende mm

### Andelsnummer

5

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendom beliggende i et etablert boligfelt på Sparbu.

Ca. 13 km. til Steinkjer sentrum med offentlige kontorer, banker, forretninger, jernbane, etc.

Fra Hamremsgrensa er det kort veg til bensinstasjon, busstopp og togstasjon på Sparbu.

Det er også kort veg til Mære med ny barneskole, idrettsanlegg og dagligvare.

Turmuligheter sommer og vinter.

Utsikt mot omkringliggende bebyggelse og bygder.

## Bygninger på eiendommen

### Bod



#### Anvendelse

#### Byggeår

2014

#### Kommentar

#### Standard

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

#### Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

#### Beskrivelse

Leiligheten disponerer en adskilt bodplass i et bygg med boder i rekke.

Boden har støpte gulv og overbygning av trekonstruksjoner. Utvendig kledd med liggende trekledning.

Pulttakskonstruksjon.

Adkomst via en ytterdør.

Boden er ikke tilstandsvurdert eller nærmere kontrollert for feil eller mangler.

En må påregne kostnader ved vedlikehold og utbedringer.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

## Garasje



### Anvendelse

#### Byggeår

2014

#### Kommentar

#### Standard

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

#### Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

### Beskrivelse

Leiligheten disponerer en adskilt garasjeplass i et felles garasjebygg i rekke. Garasjen har støpte gulv og overbygning av trekonstruksjoner. Utvendig kledd med liggende trekledning. Pulttakskonstruksjon. Adkomst via en leddport.

Det bemerkes at det er registrert misfarginger og soppdannelser i innvendige vegg- og himlingsoverflater i garasje.

Garasjen er ikke tilstandsvurdert eller nærmere kontrollert for feil eller mangler. En må påregne kostnader ved vedlikehold og utbedringer.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	18.03.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	09.03.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	09.03.2026		Gjennomgått		Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	19.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## Forutsetninger

### Struktur og referansenivå

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

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

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

### Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

### Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

### Areal

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

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

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

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

### Personvern

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



# Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

---

## Selgere

Line Merethe Marthinsen

Theodor Jakobsen Mentzoni

---

## Boligen

Hamremsgrensa 29

7710 SPARBU

5006-30/204/0/0

- ◆ Boligen ble kjøpt 2023
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



# Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

• Ja

Sprekker i 4 fliser mot vegg i dusj. Når vi kjøpte fikk vi beskjed om at det ikke var fuktskader.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

• Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

• Ja

**Faglært arbeid:**

1.

**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023

**Firmanavn:** Har ingen dokumentasjon

**Beskrivelse av arbeidet:** Har ingen dokumentasjon da dette er gjort av tidligere eier og vi fikk beskjed om oppussingen v/overtakelse.

**Ufaglært arbeid:**

1.

**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023

**Beskrivelse av arbeidet:** Har ingen dokumentasjon da det er gjort av tidligere eier og vi fikk beskjed v /overtakelse.

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

---

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

• Nei, ikke som jeg kjenner til

---

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

• Ja

Har vært en lekkasje på taket og på taket til felles garasjen.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

• Ja

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

**Firmanavn:** Steinkjer tak

**Beskrivelse av arbeidet:** Tetting av tak på hus og felles garasje.

---

5. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?



♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

6. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Drenering, fukt og lekkasje

7. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

8. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ **Ja**

Antydning til sopp på garasjevegg.

Dette gjelder alle garasjer. Vi har soppdrepende maling i borettslaget.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Tekniske installasjoner

10. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

14. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

16. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---



17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Eiendommen og omgivelsene

18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

19. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

22. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

23. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

24. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

27. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**



Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

Har fått opplyst om at det er sopp i garasje, har ikke sett noe videreutvikling. Skal males med soppdrepende maling.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

30. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ **Ja**

En ødelagt kontakt/bryter i oppvaskmaskinen gjorde til at den fikk feilmelding og ikke fikk til å tørke koppene.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Ja**

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

**Firmanavn:** Røli Multiservice

**Beskrivelse av arbeidet:** Bytte av kontakt /bryter.

---

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

---

33. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---



## Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.



Adresse <b>Hamremsgrensa 29, 7710 SPARBU</b>	
Dato for energimerking <b>18.03.2026</b>	Merkenummer <b>Energiattest-2026-272146</b>
Bygningskategori <b>Boligblokker</b>	Bygningsnummer <b>300418217</b>
Gårdsnummer <b>30</b>	Bruksnummer <b>204</b>
Seksjonsnummer <b>—</b>	Bruksenhetsnummer <b>H0101</b>



## Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



## Boliginformasjon

Byggeår <b>2014</b>	Bygningstype <b>Leilighet</b>
Bruksareal <b>75,0 m<sup>2</sup></b>	Oppvarmet bruksareal <b>75,0 m<sup>2</sup></b>
Oppvarmet etasje <b>1</b>	Bygningsmateriale <b>Tre</b>
Oppvarming <b>Elektrisitet, Varmepumpe</b>	
Ventilasjon <b>Balansert ventilasjon</b>	



## Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygningens energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vektet ulikt.

### Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år  
**120,78 kWh/m<sup>2</sup>**

### Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år  
**141,47 kWh/m<sup>2</sup>**

Totalt levert pr. år  
**10 610 kWh**



## Hamremsgrensa 29, 7710 SPARBU



### Detaljering

Bygningsform <b>Nei</b>	Vegger <b>Nei</b>
Vindu <b>Nei</b>	Gulv <b>Nei</b>
Takkonstruksjon <b>Nei</b>	Ytterdører <b>Nei</b>
Energibruk <b>Nei</b>	Lekkasjetall <b>Nei</b>
Solceller <b>Nei</b>	



## Hamremsgrensa 29, 7710 SPARBU



### Tiltak

#### Tiltak utendørs

##### Tiltak 1: 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 2: Montere urbryter på motorvarmer

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

##### Tiltak 3: 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 4: 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.

#### Brukertiltak

##### Tiltak 5: Slå el.apparater helt av

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

##### Tiltak 6: 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: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

##### Tiltak 8: 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 9: 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 10: 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 11: 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 12: 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 13: Redusér innnetemperaturen

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

## Tiltak 14: 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 på elektriske anlegg

### Tiltak 15: 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 16: 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.



## Om grunnlaget for energimerket

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

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



## Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>

# Nabolagsprofil

Hamremsgrensa 29 - Nabolaget Sparbu - vurdert av 21 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Etablerere
- Familier med barn
- Godt voksne



## Offentlig transport

Hamrem Linje 640, 680	3 min 0.2 km
Sparbu stasjon Linje R70	7 min 0.6 km
Trondheim Værnes	1 t 11 min

## Skoler

Mære skole (1-7 kl.) 192 elever, 12 klasser	23 min 2 km
Steinkjer ungdomsskole (8-10 kl.) 435 elever, 31 klasser	15 min 14.3 km
Egge ungdomsskole (8-10 kl.) 301 elever, 19 klasser	16 min 15.6 km
Mære landbruksskole 165 elever	4 min 3.5 km
Steinkjer vgs 750 elever, 44 klasser	15 min 14.3 km

## Ladepunkt for el-bil

Recharge St1 Sparbu	9 min
---------------------	-------



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 84/100



## Kvalitet på skolene

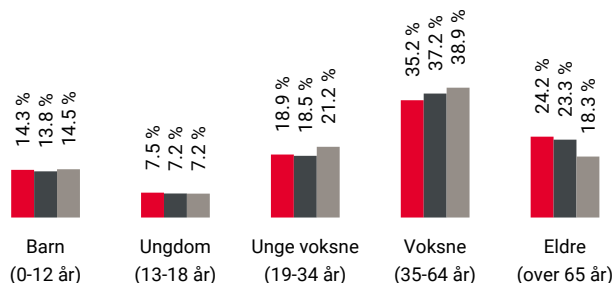
Bra 66/100



## Naboskapet

Høflige 64/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Sparbu	804	380
Steinkjer kommune	24 004	11 970
Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

Mære barnehage (1-5 år) 77 barn	4 min 2.7 km
Kringla friluftsbarnhage (0-5 år) 44 barn	7 min 6.1 km
Sandvollan barnehage (1-5 år) 51 barn	7 min 7.3 km

## Dagligvare

Coop Extra Mære Post i butikk, PostNord	2 min 2 km
Coop Prix Sandvollan PostNord	8 min 8.9 km



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

## Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Samkjøring



### Støynivået

Lite støynivå 84/100



### Gateparkering

Lett 84/100



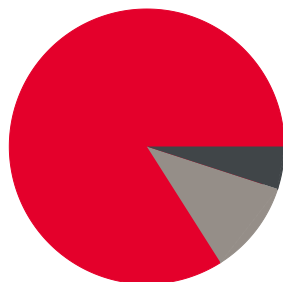
### Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 82/100

## Sport

	Mære stadion Ballspill, fotball	21 min	1.8 km
	Mærehallen Aktivitetshall	22 min	1.9 km
	Motus Treningssenter	11 min	
	3T-Steinkjer	12 min	

## Boligmasse

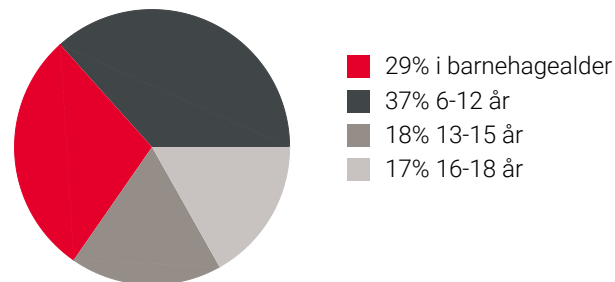


- 84% enebolig
- 5% blokk
- 11% annet

## Varer/Tjenester

	AMFI Steinkjer	12 min
	Vitusapotek Elgen	12 min

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

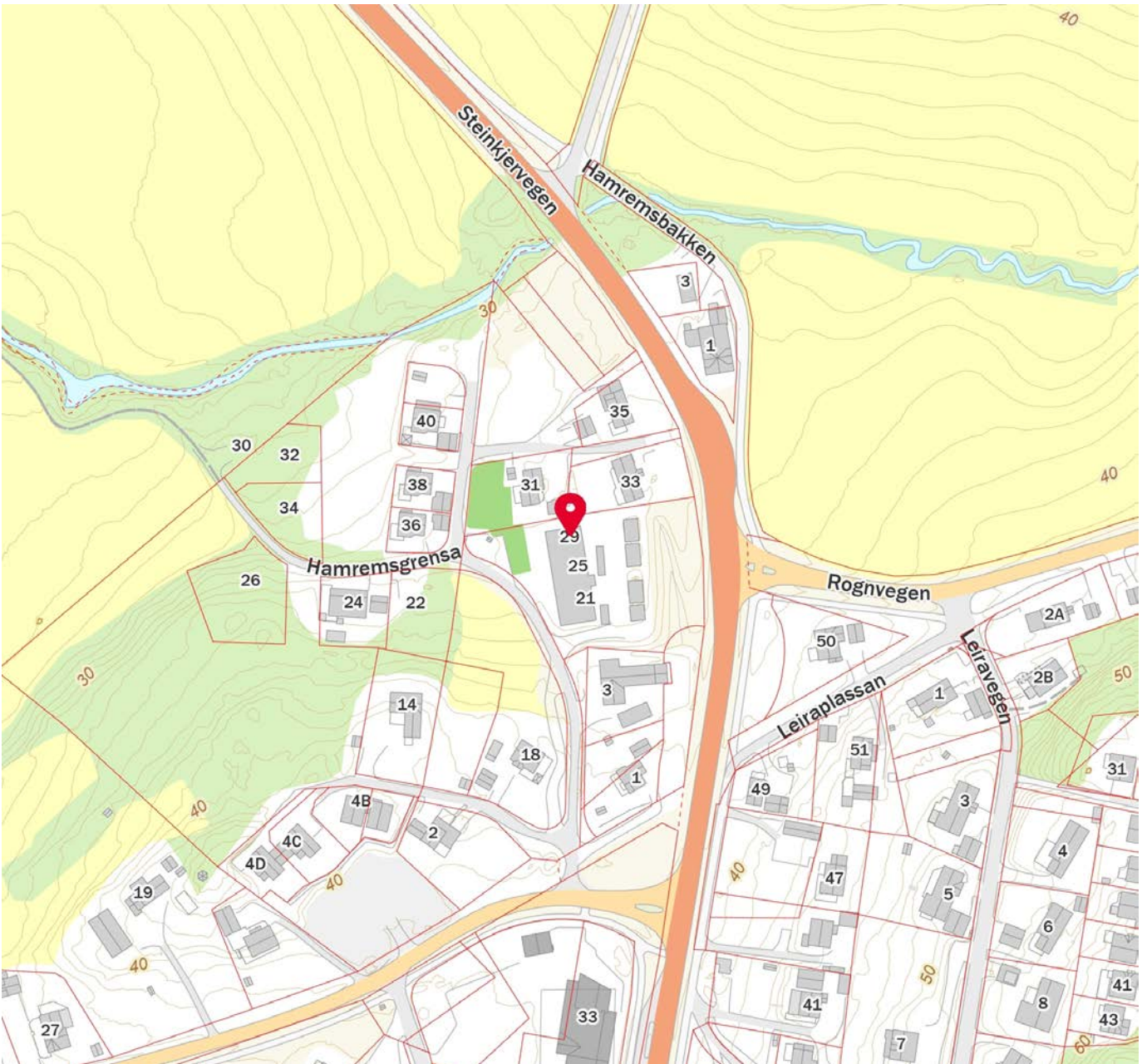



0% 44%

- Sparbu
- Steinkjer kommune
- Norge

## Sivilstand

		Norge
Gift	31%	33%
Ikke gift	54%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	8%	4%



 Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

## Boligopplysninger:

Saksbehandler: Melanie Aleksandra Soto

Dato utkjørt: 07.04.26 Side 1 av 2

Hamremsgrensa Borettslag	<b>Vår ref.:</b> 136/5	<b>Fødselsdato eier:</b> 26.02.1996
Hamremsgrensa 29	<b>Type:</b> Frittstående Borettslag	<b>Fødselsdato medeier:</b> 09.10.1996
7710 SPARBU	<b>Eiere:</b> Line Merethe Marthinsen, Theodor Jakobsen Mentzoni	
<b>Organisasjonsnr:</b> 813 110 032	<b>Andelsnr:</b> 5	

### 1: Felleskostnader

**Tot. innev. måned:** 13 791

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Fellesutgifter fordelt pr. enhet	4 625
	Renter på fellesgjeld	4 481
	Avdrag på fellesgjeld	3 817
Tilleggsytelser:	TV/Internett	668
	Sparing	200

### 3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	1 262 675	Gjeld siste årsoppg.::	0
Klient ajourf. lån:	12 680 206	Klient gj. s. årsoppg.::	0

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 14634655610, Husbanken

ANNUITET

Saldo per 07.04.2026: 12 680 206

Andel av saldo: 1 262 676

Mangler informasjon for terminberegning

### 4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Vilde A Sundfær-Åsen

Adresse: Hamremsgrensa 21

Postnr/-sted: 7710 SPARBU

Telefon: Mob.: 93828257

E-post: vildeantonie@outlook.com

Webseite: bomidt.no

### 5: Restanse felleskostnader pr. 07.04.2026

<b>Utestående saldo:</b>	<b>0</b>		
Felleskostnader:	0	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

### 7: Pålydende

Pålydende: Opprinnelig innskudd:

Andelsnr: 5 Partialobligasjonsnr:

### 8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr: 30/204

Bygningstype: Stort frittliggende boligbygg på 2 etg.

Feste/eiet tomt: Eiet

### 10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Etasje:		Oppvarmingstype:	Uspesifisert
Heis:	Nei		
Parkeringstype:	Uspesifisert parkering ()		
Systemlås:	Nei	Antall rom:	
Husdyrhold:	Nei	Oppr. antall rom:	
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Bolig

## Boligopplysninger:

Saksbehandler: Melanie Aleksandra Soto

Dato utkjørt: 07.04.26 Side 2 av 2

Hamremsgrensa Borettslag

**Vår ref.:** 136/5

**Fødselsdato eier:** 26.02.1996

Hamremsgrensa 29

**Type:** Frittstående Borettslag

**Fødselsdato medeier:** 09.10.1996

7710 SPARBU

**Eiere:** Line Merethe Marthinsen, Theodor Jakobsen Mentzoni

**Organisasjonsnr:** 813 110 032

### 10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Fasiliteter:

# **Innkalling til ordinær generalforsamling i Hamremsgrensa Borettslag**

**Tid: Søndag 23.03.2025 - kl. 17:00**

**Sted: I borettslaget**

Saksbehandling ifølge vedtektene etter følgende dagsorden:

## **1. Konstituering**

**1.1 Valg av møteleder**

**1.2 Valg av sekretær**

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

**1.4 Registrering av antall stemmeberettigede inkl. ev. fullmakter**

**1.5 Godkjenning og ev. bemerkninger til innkallingen**

## **2. Årsoppgjør for 2024**

**2.1 Godkjennelse av regnskap**

**2.2 Disponering av resultat**

**2.3 Revisjonsberetning**

## **3. Styrets årsmelding for 2024**

## **4. Godtgjørelse til styret for perioden 2024 - 2025**

I henhold til budsjett, er det avsatt kr.9.000,- i godtgjørelse til styret for perioden 2024/2025.

## 5. Saker fra styret/eierne

### 5.1 Sak fra leil. 201. Parkering av Bobil

Søknad om å få parkere bobil i sommerhalvåret

### 5.2 søknad fra 201. Montering av stikkontakt ute ved ytterdør

Vi ønsker å montere stikkontakt ved ytterdøren for å ha julebelysning der.

**Forslag til vedtak:** Trenger ingen godkjenning for montering av stikkontakt.

### 5.3 Lekeområde

Leil. 102 og 105 ønsker å kjøpe inn sandkasse (av egen lomme) for å sette ved huskene.

### 5.4 Montering av smartlås på ytterdør

Leil. 102 søker om godkjenning til å montere smartlås på ytterdøren

**Forslag til vedtak:** Trenger ingen godkjenning.

### 5.5 Leilighet 104. Søknad om å få ha bobil stående i sommer halvåret

Leilighet 104. søker om å få ha bobil stående utenfor borettslaget i sommerhalvåret.

### 5.6 Snørydding og strøing av fellesgårds plass/areal

Sjekk ut i god tid før vintersesong å få tilbud fra ulike aktører til snørydding og evt strøing.

Snørydding er tungt hvis man har kroniske muskel og skjelettplager eller andre fysiske utfordringer. Selv med snøfres når det blir store snømengder.

Ved store snømengder er det også begrenset kapasitet på snøfresen.

**Forslag til vedtak:** Styret innhenter ulike tilbud for snørydding og evt strøing. Svalganger/trapper tar vi beboere ansvar for selv.

**Styrets innstilling:** Se på tilbud

ordne annen avtale mellom andelene

sette av penger til å leie inn snørydding ved behov

## **6. Valg**

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

### **6.1 Styreleder for 2 år, ved særskilt valg**

**På valg:**

Vilde Antonie Sundfær

### **6.2 Styremedlemmer for 2 år**

**På valg:**

Morten Lysklæt

Line Merethe Martinsen

### **6.3 Varamedlem for 1 år**

**På valg:**

Ole Norum Rotvold

---

*Generalforsamlingen kan bare treffe beslutning om saker som er angitt i innkallingen. Bare andelseiere eller personer med fullmakt fra andelseiere har stemmerett på generalforsamlingen. Dersom ektefelle eller samboer ikke er registrert som sameier må det medbringes fullmakt. Ingen kan stille med mer enn en fullmakt. Ektefelle, samboer, bruker av bolig eller ett annet medlem av andelseierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg. Andelseieren kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det.*

07.03.2025

**Hamremsgrensa Borettslag**

styret

## Hamremsgrensa Borettslag - Resultatregnskap 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
<b>Driftsinntekter</b>					
Felleskostnader driftsdel		399 960	369 960	400 000	430 000
Felleskostnader kapitaldel		1 030 138	889 583	1 005 075	1 034 720
Tillegg elektroniske fellesavtaler		75 480	71 880	75 480	75 480
Andre tillegg	1	24 000	24 000	24 000	24 000
Andre driftsinntekter	2	3 206	954	0	0
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>1 532 784</b>	<b>1 356 377</b>	<b>1 504 555</b>	<b>1 564 200</b>
<b>Driftskostnader</b>					
Personalkostnader	3	-1 269	-705	-1 269	-1 269
Styrehonorar		-9 000	-5 000	-9 000	-9 000
Avskrivninger		-4 980	-4 980	-4 980	-4 980
Forretningsførerhonorar		-50 039	-48 569	-50 700	-52 000
Honorar administrative tjenester		-22 090	-11 709	-13 200	-22 900
Eksterne honorar	4	-6 695	-6 022	-7 800	-8 400
Drifts- og serviceavtaler	5	-32 009	-57 231	-39 200	-46 000
Vaktmestertjenester		0	0	-2 500	-2 500
Løpende vedlikehold	6	-25 855	-24 853	-38 000	-33 000
Periodisk vedlikehold		0	0	-5 000	-5 000
Elektroniske fellesavtaler		-75 345	-71 880	-75 480	-75 480
Forsikring		-61 309	-56 078	-63 100	-73 400
Kommunale tjenester og renovasjon		-74 306	-42 775	-80 000	-80 000
Eiendomsavgifter		-60 191	-65 889	-69 200	-69 200
Energi, felles		-25 184	-22 452	-27 000	-27 000
Andre driftsutgifter	7	-2 960	-16 799	-10 500	-10 500
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>-451 232</b>	<b>-434 942</b>	<b>-496 929</b>	<b>-520 629</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>1 081 553</b>	<b>921 434</b>	<b>1 007 626</b>	<b>1 043 571</b>
<b>Finansinntekter og kostnader</b>					
Finansinntekter		13 584	9 096	400	400
Finanskostnader		-613 414	-427 550	-586 402	-611 973
<b>Netto finansposter</b>		<b>-599 830</b>	<b>-418 454</b>	<b>-586 002</b>	<b>-611 573</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>481 722</b>	<b>502 980</b>	<b>421 624</b>	<b>431 998</b>
Ordinært resultat etter skatt		481 722	502 980	421 624	431 998
<b>ÅRSRESULTAT</b>	<b>8, 12</b>	<b>481 722</b>	<b>502 980</b>	<b>421 624</b>	<b>431 998</b>
Disponering av totalresultat:		481 722	502 980	421 624	431 998
Overført til annen egenkapital		481 722	502 980	0	0

## Hamremsgrensa Borettslag - Balanse 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Bygninger og tomter	9, 13	18 980 000	18 980 000
Maskiner	9	14 940	19 920
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>18 994 940</b>	<b>18 999 920</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
<b>Fordringer</b>			
Periodiserte kostnader	10	8 788	58 300
Mellomregning Klare Finans	10	12 544	25 005
Opptjente renter	10	13 584	9 096
<b>Bankinnskudd og kontanter</b>			
Bankinnskudd	11	183 226	99 527
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>218 142</b>	<b>191 928</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>19 213 082</b>	<b>19 191 848</b>

## Hamremsgrensa Borettslag - Balanse 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Andelskapital	12	50 000	50 000
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	12	1 268 447	786 725
<b>Sum egenkapital</b>		<b>1 318 447</b>	<b>836 725</b>
<b>GJELD</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Pantelån	13, 14	13 113 974	13 519 990
Borettsinnskudd	13, 15	4 745 000	4 745 000
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>17 858 974</b>	<b>18 264 990</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		20 990	62 766
Skyldig off. myndigheter		-1	-1
Forskudd kunder		12 544	25 005
Påløpte kostnader		2 127	2 363
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>35 661</b>	<b>90 133</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>17 894 635</b>	<b>18 355 123</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>19 213 082</b>	<b>19 191 848</b>
Pantstillelser	13	17 858 974	18 264 990

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

\_\_\_\_\_  
Vilde Antonie Sundfær  
Leder

\_\_\_\_\_  
Line Merethe Marthinsen  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Morten Lysklæt  
Styremedlem

## Note 0 - REGNSKAPSPRINSIPP

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

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

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

Inntektsføring er foretatt ut fra opptjeningsprinsippet.

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

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

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

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

## Note 1 - ANDRE TILLEGG SINTEKTER

	2024	2023
<b>Andre tillegg</b>		
Sparing	24 000	24 000
<b>Sum andre tillegg</b>	<b>24 000</b>	<b>24 000</b>

## Note 2 - ANDRE DRIFTSINTEKTER

	2024	2023
Strømgift elbil	3 206	954
<b>Sum andre inntekter</b>	<b>3 206</b>	<b>954</b>

## Note 3 - PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Arbeidsgiveravgift	1 269	705
<b>Sum personalkostnader</b>	<b>1 269</b>	<b>705</b>

Samlet antall årsverk: 0

Obligatorisk tjenestepensjon

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

#### Note 4 - EKSTERNE HONORARER

	2024	2023
Revisjonshonorar (inkl. mva)	6 695	6 022
<b>Sum eksterne honorarer</b>	<b>6 695</b>	<b>6 022</b>

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjonen.

#### Note 5 - DRIFTS- OG SERVICEAVTALER

	2024	2023
Avtale om drifts- og serviceavtaler heis	8 577	20 425
Avtale om varme, ventilasjon og sanitærtjenester	23 433	36 806
<b>Sum drifts- og serviceavtaler</b>	<b>32 009</b>	<b>57 231</b>

#### Note 6 - LØPENDE VEDLIKEHOLD

	2024	2023
Reparasjon og vedlikehold bygningsmessig	890	12 654
Reparasjon og vedlikehold el-anlegg	0	458
Reparasjon og vedlikehold VVS-anlegg	24 364	10 711
Reparasjon og vedlikehold uteområde	429	886
Reparasjon og vedlikehold annet	172	144
<b>Sum vedlikehold</b>	<b>25 855</b>	<b>24 853</b>

#### Note 7 - ANDRE DRIFTSUTGIFTER

	2024	2023
Verktøy, driftsmateriell, inventar	999	10 206
Drift maskiner	0	1 520
Generalforsamling/årsmøte	0	4 000
Bankgebyrer	609	612
Andre gebyrer	1 353	461
<b>Sum andre driftsutgifter</b>	<b>2 960</b>	<b>16 799</b>

#### Note 8 - DISPONIBLE MIDLER

	2024	2023
<b>Disponible midler 01.01</b>	<b>101 795</b>	<b>42 670</b>
Endring i disponible midler:		
Årets resultat	481 722	502 980
Tilbakeført avskrivning	4 980	4 980
Avdrag lån	-406 016	-448 836
<b>Årets endring i disponible midler</b>	<b>80 686</b>	<b>59 124</b>
<b>Disponible midler i periodens slutt</b>	<b>182 481</b>	<b>101 795</b>
<b>Disponible og øremerk. midler justert for langsiktige avsetninger</b>	<b>182 481</b>	<b>101 795</b>

### Note 9 - ANLEGGSMIDLER

	Maskiner	Tomter	Bygning
Anskaffelseskost pr.01.01 :	24 900	208 655	18 771 345
Årets tilgang :	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	24 900	208 655	18 771 345
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	9 960	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	14 940	208 655	18 771 345
Årets avskrivninger :	4 980	0	0
Antatt levetid i år :	5		

Samtlige av boligselskapets anleggsmidler er oppført i anleggskartoteket.  
Tomt og bygninger er anskaffet i år 2014.  
Snøfres ble innkjøpt desember 2022.

### Note 10 - UTESTÅENDE FORDRINGER

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

### Note 11 - BANKINNSKUDD OG ØREMERKEDE AVSETNINGER

	2024	2023
<b>Bundne midler og bankinnskudd</b>		
Bundne midler for skattetrekk	4	4
Bankinnskudd	183 222	99 523
<b>Sum bankinnskudd</b>	<b>183 226</b>	<b>99 527</b>

### Note 12 - EGENKAPITAL

	2024	2023
<b>SUM EGENKAPITAL 01.01</b>	<b>836 725</b>	<b>333 744</b>
Andelskapital 01.01	50 000	50 000
<b>Andelskapital 31.12</b>	<b>50 000</b>	<b>50 000</b>
Annen egenkapital 01.01	786 725	283 744
Årets resultat	481 722	502 980
<b>Annen egenkapital 31.12</b>	<b>1 268 447</b>	<b>786 725</b>
<b>SUM EGENKAPITAL 31.12</b>	<b>1 318 447</b>	<b>836 725</b>

Andelskapitalen er kr 50 000 fordelt på 10 andeler à kr 5 000.  
Hver andel har lik stemmerett på generalforsamlingen.

## Note 13 - PANTSTILLELSER

	2024
<b>Bokført verdi pantsatte eiendeler 31.12</b>	<b>18 980 000</b>
<b>Restgjeld 31.12</b>	<b>17 858 974</b>

Pålydende pantstillelser var 18 980 000,- per 31.12.  
 Pantstillelser og restgjeld omfatter langsiktig gjeld og borettsinnskudd, jfr note om innskudd.

## Note 14 - PANTE- OG GJELDSBREVSLÅN

<b>Kreditor:</b>	<b>Den Norske Stats Husbank</b>
Formål:	Oppføring av borettslaget
<b>Lånenummer:</b>	<b>14634655610</b>
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2014
Rentesats:	4.705 %
Beregnet innfridd:	30.06.2044
Opprinnelig lånebeløp:	14 235 000
Lånesaldo 01.01:	13 519 990
Avdrag i perioden:	406 016
<b>Lånesaldo 31.12:</b>	<b>13 113 974</b>
Saldo 5 år frem i tid:	10 777 331

## PANTE- OG GJELDSBREVSLÅN

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 14634655610	2	1 374 964	2 749 928
	3	1 347 326	4 041 978
	2	1 305 870	2 611 740
	3	1 236 776	3 710 328

## Note 15 - INNSKUDD

	2024	2023
Borettsinnskudd	4 745 000	4 745 000
<b>Sum innskudd</b>	<b>4 745 000</b>	<b>4 745 000</b>

## Resultat og balanse med noter for Hamremsgrensa Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

### **For Hamremsgrensa Borettslag**

Styreleder	Vilde Antonie Sundfær (sign.)	17.02.2025
Styremedlem	Morten Lysklæt (sign.)	10.02.2025
Styremedlem	Line Merethe Marthinsen (sign.)	11.02.2025

## Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i HAMREMSGRENSA BORETTSLAG

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til HAMREMSGRENSA BORETTSLAG.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
<ul style="list-style-type: none"><li>Balanse per 31. desember 2024</li><li>Resultatregnskap 2024</li><li>Oppstilling over endring av disponible midler</li><li>Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og</li><li>Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.</li></ul>

### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS  
Geir Ove Frostad  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

# PENNEO

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

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

**Frostad, Geir Ove**

**Partner**

Serienummer: no\_bankid:9578-5994-4-502323

IP: 188.95.xxx.xxx

2025-02-19 11:53:56 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: FA1SG-O4TPD-MAZZG-QKCS8-MSH57-KF4D4

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

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

#### Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

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

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

# Årsmelding 2024 for Hamremsgrensa Borettslag

Denne årsmeldingen er en omtale av virksomheten i Hamremsgrensa Borettslag for 2024.

## Styrets sammensetning i siste periode

Leder, Vilde Antonie Sundfær  
Styremedlem, Morten Lysklæt  
Styremedlem, Line Merethe Marthinsen  
Varamedlem, Ole Norum Rotvold

## Styrets arbeid i siste periode

Styret har ikke gjennomført noen fysiske møter i perioden 2024, men det har vært hyppig dialog gjennom hele året i en felles chat for styre, hvor saker har blitt diskutert kontinuerlig.

Året 2024 startet med en stor økonomisk smell for laget, da det ble under kontroll av ventilasjonsanlegget oppdaget store avvik i samtlige av leilighetene som måtte oppgraderes snarest. Det ble derfor sendt ut melding til alle andelseiere at resterende av året ville kun nødvendig vedlikehold gjennomføres.

April 2024 hadde borrettslaget dugnad for å gjøre klar til våren.

sommeren 2024 ble det oppdaget hærverk på postkasse området, styret har ikke lyktes med å finne ut hvem som har gjort dette, men det er blitt gjort oppgradering med opp lakkering av postkasser og endring av oppsett av de for å få plass til alle postkassene.

Det ble også i oktober 2024 kjøpt inn grus for å gruse opp innkjørselen.

Styret i Hamremsgrensa Borettslag

Årsmeldingen er godkjent av styret 10.02.2025

# Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Hamremsgrensa Borettslag søndag 23.03.2025 kl. 17:00 - I borettslaget .

## 1. Konstituering

### 1.1 Valg av møteleder

Vilde Antonie Sundfær

#### Vedtak:

Valgt ble: Vilde Antonie Sundfær

### 1.2 Valg av sekretær

Vilde Antonie Sundfær

#### Vedtak:

Valgt ble: Vilde Antonie Sundfær

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

Marit Lillemark Magnussen

#### Vedtak:

Valgt ble: Marit Lillemark Magnussen

### 1.4 Registrering av antall stemmeberettigede inkl. ev. fullmakter

7 stemmeberettigede

0 fullmakter

#### Vedtak:

Antall andelseiere med stemmerett:7

Antall fullmakter:0

Totalt stemmeberettigede:7

### 1.5 Godkjenning og ev. bemerkninger til innkallingen

#### Vedtak:

Bemerkninger til innkallingen:

Generalforsamlingen ble erklært lovlig satt.

## 2. Årsoppgjør for 2024

## **2.1 Godkjennelse av regnskap**

### **Vedtak:**

Regnskapet ble godkjent.

## **2.2 Disponering av resultat**

### **Vedtak:**

Årets resultat disponeres som angitt i resultatregnskapet.

## **2.3 Revisjonsberetning**

### **Vedtak:**

Revisjonsberetningen ble tatt til orientering.

## **3. Styrets årsmelding for 2024**

### **Vedtak:**

Årsmeldingen ble tatt til orientering.

## **4. Godtgjørelse til styret for perioden 2024 - 2025**

I henhold til budsjett, er det avsatt kr.9.000,- i godtgjørelse til styret for perioden 2024/2025.

### **Vedtak:**

Styrehonorar for perioden ble fastsatt til totalt kr:

## **5. Saker fra styret/eierne**

### **5.1 Sak fra leil. 201. Parkering av Bobil**

Søknad om å få parkere bobil i sommerhalvåret

### **Vedtak:**

Innvilges ved at de bruker egen gjesteparkering mot at det parkeres ved en av yttergarasjene.

### **5.2 søknad fra 201. Montering av stikkontakt ute ved ytterdør**

Vi ønsker å montere stikkontakt ved ytterdøren for å ha julebelysning der.

### **Vedtak:**

Trenger ingen godkjenning for montering av stikkontakt.

### **5.3 Lekeområde**

Leil. 102 og 105 ønsker å kjøpe inn sandkasse (av egen lomme) for å sette ved huskene.

### **Vedtak:**

godkjennes

#### **5.4 Montering av smartlås på ytterdør**

Leili. 102 søker om godkjenning til å montere smartlås på ytterdøren

##### **Vedtak:**

Trenger ingen godkjenning.

#### **5.5 Leilighet 104. Søknad om å få ha bobil stående i sommer halvåret**

Leilighet 104. søker om å få ha bobil stående utenfor borettslaget i sommerhalvåret.

##### **Vedtak:**

Innvilges mot at personbil nr.2 parkerer på fremsiden i perioden, bobilen parkeres ved en av ende garasjen

#### **5.6 Snørydding og strøing av fellesgårds plass/areal**

Sjekke ut i god tid før vintersesong å få tilbud fra ulike aktører til snørydding og evt strøing.

Snørydding er tungt hvis man har kroniske muskel og skjelettplager eller andre fysiske utfordringer. Selv med snøfres når det blir store snømengder.

Ved store snømengder er det også begrenset kapasitet på snøfresen.

##### **Vedtak:**

Tas til orientering

## **6. Valg**

#### **6.1 Styreleder for 2 år, ved særskilt valg**

##### **På valg:**

Vilde Antonie Sundfær

##### **Vedtak:**

Valgt som styreleder for 2 år ble: Vilde Antonie Sundfær

#### **6.2 Styremedlemmer for 2 år**

##### **På valg:**

Morten Lysklæt

Line Merethe Martinsen

##### **Vedtak:**

Valgt som styremedlemmer for 2 år ble:

Morten Lysklæt

Line Merethe Martinsen

#### **6.3 Varamedlem for 1 år**

##### **På valg:**

Ole Norum Rotvold

##### **Vedtak:**

Valgt som varamedlem for 1 år ble:

Ole Norum Rotvold



## Protokoll for Hamremsgrensa Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Vilde Antonie Sundfær (sign.)	24.03.2025
Sekretær	Vilde Antonie Sundfær (sign.)	24.03.2025
Protokollvitne	Marit Karin Lillemark Magnussen (sign.)	23.03.2025
Protokollvitne	Vilde Antonie Sundfær (sign.)	24.03.2025

# Vedtekter

for Hamremsgrensa borettslag org.nr. 813 110 032

vedtatt på stiftelsesmøtet 03.04.14, endret i generalforsamling 03.05.18.

## 1. Innledende bestemmelser

### 1-1 Formål

Hamremsgrensa borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

### 1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

Borettslaget ligger i Steinkjer kommune og har forretningskontor i Trondheim kommune.

## 2. Andeler og andelseiere

### 2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 5.000,-

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

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

(4) I tillegg har en arbeidsgiver som skal leie ut boligen til sine ansatte rett til å eie inntil 20% av andelene.

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

### 2-2 Sameie i andel

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

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

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

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

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

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

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

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

### **3. Forkjøpsrett**

Borettslaget praktiserer ikke forkjøpsrett

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

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

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

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

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

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

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

#### **4-2 Bruksoverlating**

(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
- andelseieren er en juridisk person
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen

- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom 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.

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

## **5. Vedlikehold**

### **5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt**

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

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

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

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

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

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

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

### **5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt**

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

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

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av isolerglass, 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 besluttet gjennomført.

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

### **8-1 Styret**

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2 andre medlemmer. Det kan velges varamedlemmer.

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

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

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

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

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører 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 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) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

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

### **10-1 Inhabilitet**

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en 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**

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.

## Generelle regler for ro og orden.

Et godt bomiljø avhenger i første rekke av alles evne til å bruke sunn fornuft, omgås andre beboere og å vise hensyn under diverse forhold.

I noen sammenhenger er det likevel nødvendig med felles regler, og derfor er disse generelle reglene for ro og orden nedfelt for Hamremsgrensa borettslag.

### Ansvar – omfang

Reglene gjelder for alle som oppholder seg på eiendommen. Hver enkelt eier er ansvarlig for at egne husstandsmedlemmer, besøkende og eventuelle leietakere gjøres kjent med reglene og overholder disse.

### Fellesanlegg – dyrehold – parkering

Ta godt vare på beplantninger, grøntområder og alle fellesområdene. Skader påfører fellesskapet unødvendige utgifter. Eiere som har husdyr må sørge for å ha full kontroll over dyret til enhver tid, og påse at dyret ikke sjenerer noen eller etterlater ekskrementer på sameiets område. Drøft med styret før du anskaffer husdyr, det er ikke uten videre gitt at alle typer dyr kan aksepteres.

De tildelte garasjene og bodene følger den enkelte leilighet. Øvrig parkering og gjesteparkering for boligdelen er på motsatt side av leilighetsbygget. Garasjene skal brukes til å parkere biler i. Det er begrenset med parkerings areal så det er viktig at garasjene brukes til det de er ment.

Strømuttak til el-bil finnes i garasjene, det er også muligheter for motorvarmer.

Bruk av frys/kjøøl i garasjer eller boder er ikke tillatt.

### Kildesortering - avfall

Det står containere ved gjesteparkeringen. Papp / papiravfall, matavfall og restavfall legges i merket containere. Det er egne sekker for plastavfall i fellesgarasjen. Sjøppel skal ikke oppbevares andre steder på eiendommen før det blir kastet i konteinerne. Større mengder avfall kjøres bort på eget ansvar.

### Mating av fugler

Mating av fugler og andre dyr vil etterlate matrester utendørs. Det vil trekke til seg rotter og mus. Mating skal derfor ikke forekomme på eiendommen.

### Ro og orden

Unngå unødvendig støy i leiligheter, trapper og svalganger i leilighetsbygget eller utenfor naboens balkonger eller vinduer.

Alle typer sjenerende støy som for eksempel høy musikk eller arbeid inne i leiligheten skal ikke foregå etter kl. 23:00. Det skal være stille fra 23:00 til fra 08:00 alle dager.

Revidert 29.05.17

Alle dører ut av anlegget skal være låst hele døgnet.

Rist ikke tepper og matter fra balkonger eller vinduer.

Barnevogner, sykler, ski, redskaper eller lignende skal ikke etterlates i trappeoppgangene eller i svalganger.

Etterlat ikke utstyr som ikke er i bruk, eller som skal kastes på gårdsplassen.

Bruk egen bod!

### **Bruk av leiligheten**

Sørg for at ventilasjonssystemet fungerer optimalt ved å skifte filter jevnlig. Dette for å unngå fuktskader og muggdannelse i leiligheten.

Påse at leiligheten er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting eller lignende i den kalde årstid, slik at vann- og avløpsrør ikke blir frostsadd.

Sett ikke opp utvendige skjerminger, terrasser, plattinger, levegger, varmepumper, parabolantenner eller lignende, med andre ord alle endringer som påvirker fasaden på bygget skal godkjennes av styret.

Vær oppmerksom på at blomsterkasser normalt skal festes på innsiden av rekkverket på balkong og svalgang. Slik unngår vi at blomsterkasser faller ned og skader noen.

### **Baderom – WC – kraner og ledninger**

I toalettet må det bare brukes toalettpapir. Uvedkommende ting må ikke kastes i toalettet. Det kan føre til at avløpet går tett og at eieren får kostnaden med å stake opp.

### **Plikter – Mislighold**

Disse reglene er laget som retningslinjer for å holde ro og orden i borettslaget, og for at alle skal respektere og ta hensyn til hverandre. Reglene skal ikke legge unødvendige plikter på noen som bor her. Noen plikter er likevel nødvendige for å sikre et bomiljø som de fleste vil være tilfreds med. Alle beboerne må derfor sette seg inn i – og følge reglene for ro og orden.

Eiers brudd på forpliktelsene overfor borettslaget utgjør mislighold. Ved vesentlig mislighold, og etter advarsel fra sameiet, kan sameiet pålegge eieren å selge leiligheten.

Vennlig hilsen

Styret i Hamremsgrensa borettslag

Saksnummer	Prosjektnavn	Dellån
14634655	Hamremsgrensa Borettslag	10
Restlån	Totalkostnader i planen	Herav renter og gebyr
12 680 206,00	18 170 419,76	5 490 213,76
Rentetype	Nominell rente	Effektiv rente
Flytende rente	4,078	4,112
Avdragstype	Forventet nedbetalt	
Annuitet	01.07.2044	

Forfall	Terminbeløp	Avdrag
01.07.2026	493 032,84	235 150,00
01.01.2027	491 038,68	235 733,00
01.07.2027	491 038,00	244 651,00
2028	982 077,83	499 474,00
2029	982 076,21	521 315,00
2030	982 077,66	542 089,00
2031	982 076,67	564 370,00
2032	982 076,98	587 033,00
2033	982 077,64	612 227,00
2034	982 076,66	636 862,00
2035	982 077,12	663 040,00
2036	982 076,79	689 901,00
2037	982 076,84	719 031,00
2038	982 077,00	748 206,00
2039	982 077,84	778 961,00
2040	982 076,79	810 754,00
2041	982 077,00	844 509,00
2042	982 076,78	879 016,00
2043	982 076,80	915 147,00
2044	982 077,63	952 737,00

Generert 25.03.2026
For org. nr. 813110032

<b>Termingebyr</b>
30,00

<b>Renter og gebyr</b>	<b>Restlån</b>
257 882,84	12 445 056,00
255 305,68	12 209 323,00
246 387,00	11 964 672,00
482 603,83	11 465 198,00
460 761,21	10 943 883,00
439 988,66	10 401 794,00
417 706,67	9 837 424,00
395 043,98	9 250 391,00
369 850,64	8 638 164,00
345 214,66	8 001 302,00
319 037,12	7 338 262,00
292 175,79	6 648 361,00
263 045,84	5 929 330,00
233 871,00	5 181 124,00
203 116,84	4 402 163,00
171 322,79	3 591 409,00
137 568,00	2 746 900,00
103 060,78	1 867 884,00
66 929,80	952 737,00
29 340,63	0,00

## Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robert Robot

Dato utkjørt: 24.03.26 Side 1 av 3

Hamremsgrensa Borettslag	<b>Vår ref.:</b>	289/5
Hamremsgrensa 29	<b>Type:</b>	Borettslag frittstående
7710 SPARBU	<b>Eiere:</b>	Line Merethe Marthinsen, Theodor Jakobsen Mentzoni
<b>Organisasjonsnr:</b> 813 110 032	<b>Andelsnr:</b>	5

### 1: Felleskostnader

**Tot. innev. måned:** 0

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Felleskostnad renter	( 4.481,00 i Feb. 26)	0
	Felleskostnad avdrag	( 3.817,00 i Feb. 26)	0
	Felleskostnad driftsdel	( 4.625,00 i Feb. 26)	0
Tilleggsytelser:	Sparing	( 200,00 i Feb. 26)	0
	Tillegg elektroniske fellesavtaler	( 645,00 i Feb. 26)	0

Kollektiv avtale med NTE/Altibox

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

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

Boligselskapet er med i sikringsordning.

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

### 3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	1 262 675	Gjeld siste årsoppg.:	1 262 675
Klient ajourf. lån:	12 680 206	Klient gj. s. årsoppg.:	12 680 206

Spesifikasjon av lån:

Lånummer: 14634655610, Den Norske Stats Husbank

Annuitetslån, 2 terminer per år.

Rentesats per 24.03.2026: 4.15% pa.

Antall terminer til innfrielse: 37

Saldo per 24.03.2026: 12 680 206

Andel av saldo: 1 262 676

Første termin: 31.12.2014Første avdrag: 31.12.2022 ( siste termin 30.06.2044 )

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

VEDLIKEHOLD: Alle boligselskaper har et kontinuerlig behov for vedlikehold for å sikre byggenes tekniske og økonomiske levetid. Dette medfører at det kan være store og små prosjekter, i planlegging og/eller i utførelse, som kan påvirke økonomien til boligselskapet.

### 4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

### 5: Restanse felleskostnader pr. 24.03.2026

Felleskostnader:	0
Gebyr:	0
Rente:	0

### 6: Ligning - 2025

Gjeld: 1 262 675 Andre inntekter: 1 560

## Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robert Robot

Dato utkjørt: 24.03.26 Side 2 av 3

Hamremsgrensa Borettslag	<b>Vår ref.:</b>	289/5
Hamremsgrensa 29	<b>Type:</b>	Borettslag frittstående
7710 SPARBU	<b>Eiere:</b>	Line Merethe Marthinsen, Theodor Jakobsen Mentzoni
<b>Organisasjonsnr:</b>		813 110 032

### 6: Ligning - 2025

Annen formue:	31 978	Utgifter:	58 901
---------------	--------	-----------	--------

### 7: Pålydende

Pålydende:	5 000	Opprinnelig innskudd:	472 500
Andelsnr:	5		

### 8: Bygning/eiendom

Byggeår: 2013  
Gårds/bruksnr: 30/204  
Bygningstype: Lav blokk  
Feste/eiet tomt: Eiet

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

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

### 9: Forsikring

Forsikret i:	Fremtind Forsikring AS	Polisenr:	3483316
--------------	------------------------	-----------	---------

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

### 10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	11.11.2013	Første innflytting:	28.03.2014	SSBnr:	H0105
Etasje:	1	Oppvarmingstype:	Elektrisk		
Heis:	Ja	BRA	75		
Parkeringstype:	Garasje inkl. ()				
Systemlås:	Nei	Antall rom:	3		
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:	3		
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	75 BRA, FK 5569		

Fasiliteter:

#### EKSTRA INFO FELLESKOSTNADER

Borettslaget har vedtatt sparing for uforutsette avgifter. (beløp pr. 01.01.20 er kr 200,- per mnd. inkl i felleskostnader)

#### GARASJER - PARKERING.

Beboere i Hamremsgrensa Borettslag har parkering i egen garasje. Gjesteparkering i fellesområder.

#### BODER

Hver leilighet har egen bod i leiligheten, samt en utvendig sportsbod.

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

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

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

## Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robert Robot

Dato utkjørt: 24.03.26 Side 3 av 3

Hamremsgrensa Borettslag

**Vår ref.:** 289/5

Hamremsgrensa 29

**Type:** Borettslag frittstående

7710 SPARBU

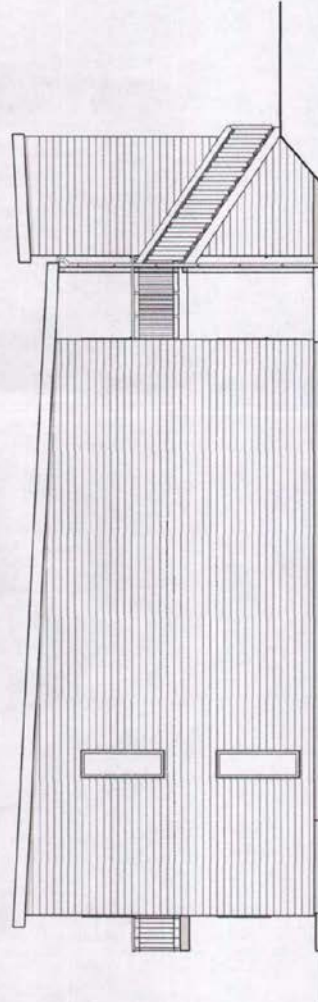
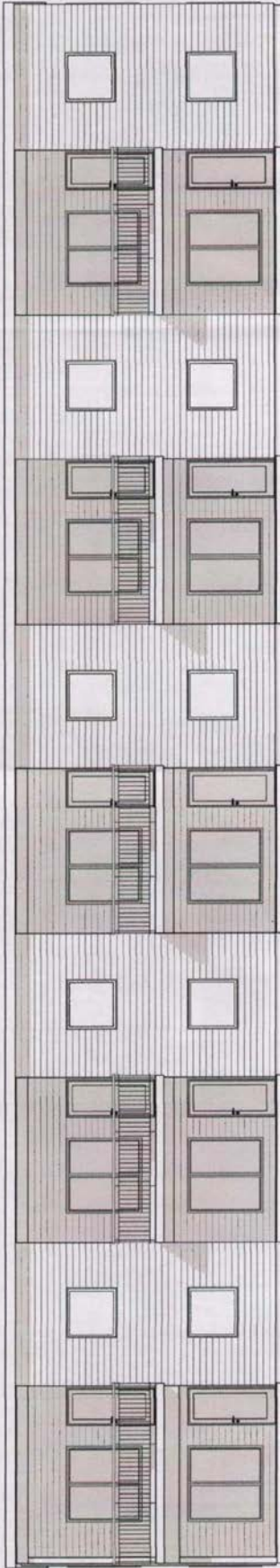
**Eiere:** Line Merethe Marthinsen, Theodor Jakobsen Mentzoni

**Organisasjonsnr:** 813 110 032

### 10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

GEBYR TOBB VED SALG I FRITTSTÅENDE BORETTSLAG - styret behandler. Eierskiftegebyr: kr 6 725,-. Vi tar forbehold om at prisene kan endres etter oppstart av en sak. Noen av prisene beregnes ut fra rettsgebyret og reguleres i samsvar med disse ved årsskiftet. Se eget infoskriv til megler.

E-4



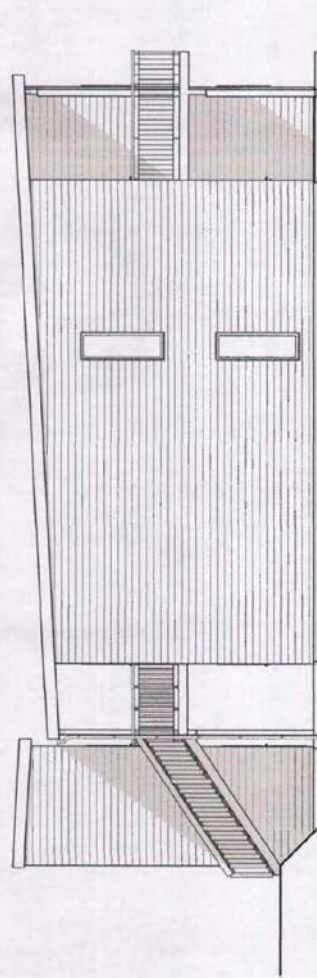
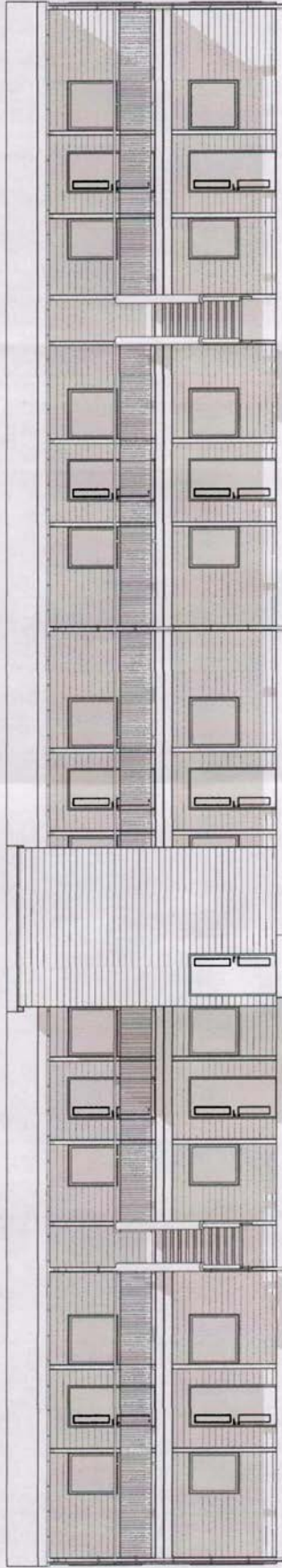
MOTTATT  
14 MAR 2013

**Prosjektpartner**

Frimønta 11, 7050, Levanger  
Prosjektleder: [Prosjektpartnerkat@gmail.com](mailto:Prosjektpartnerkat@gmail.com)

Prosjekt	Hårremsstjernes
Gnr/Bnr	32/204
Tegning	Fasader
Dato	Sør og Vest
Tegner	KM
MÅ	1:100 @ A3

E-5



MOTTATT  
14. MAR 2015

**Prosjektpartner**

Finnemåka 11, 7650 Løvvinger  
Tlf. 34877070  
email: Prosjektpartnerstud@gmail.com

Prosjekt: Hamnemsgrønt

Gnr/Bnr: 32/204

Tegning: Fasader

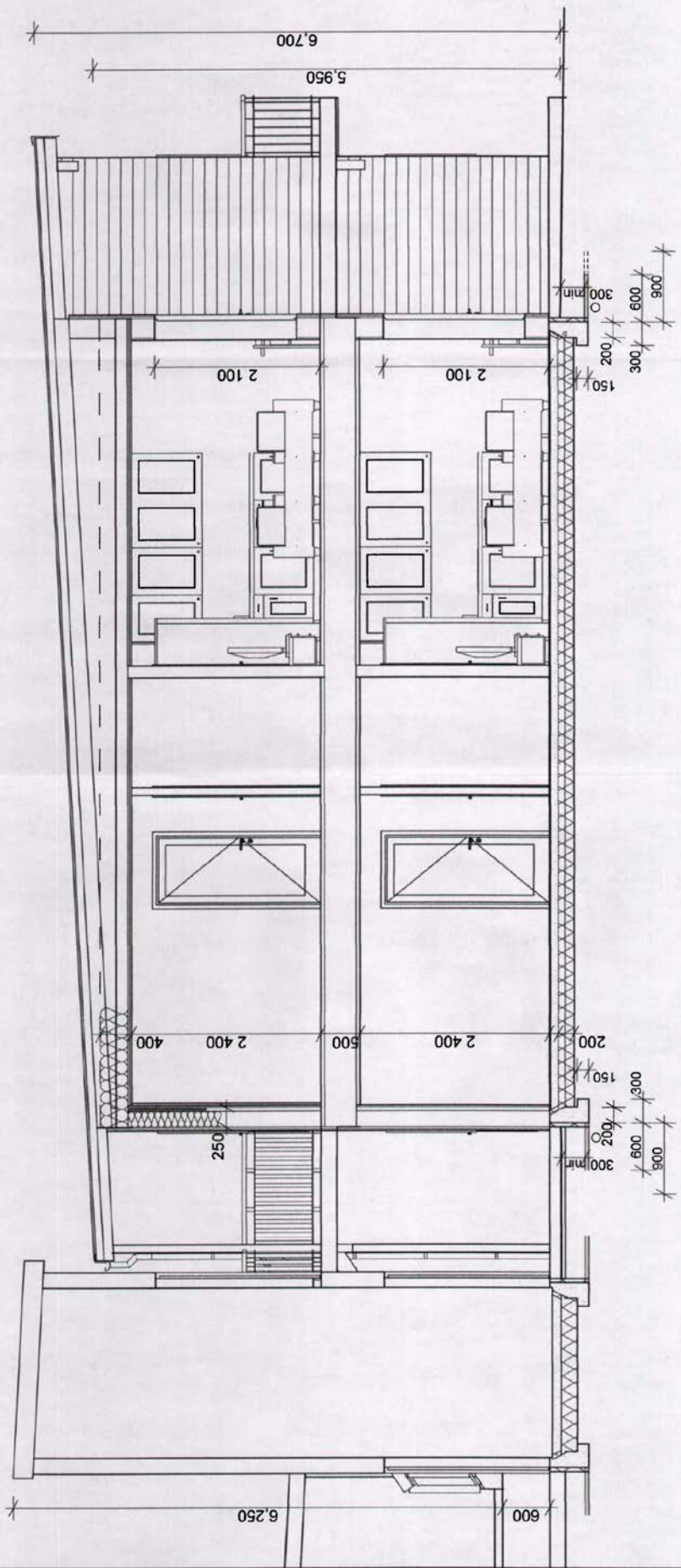
Sør og Vest

Dato: 18/02/2013

Tegner: KM

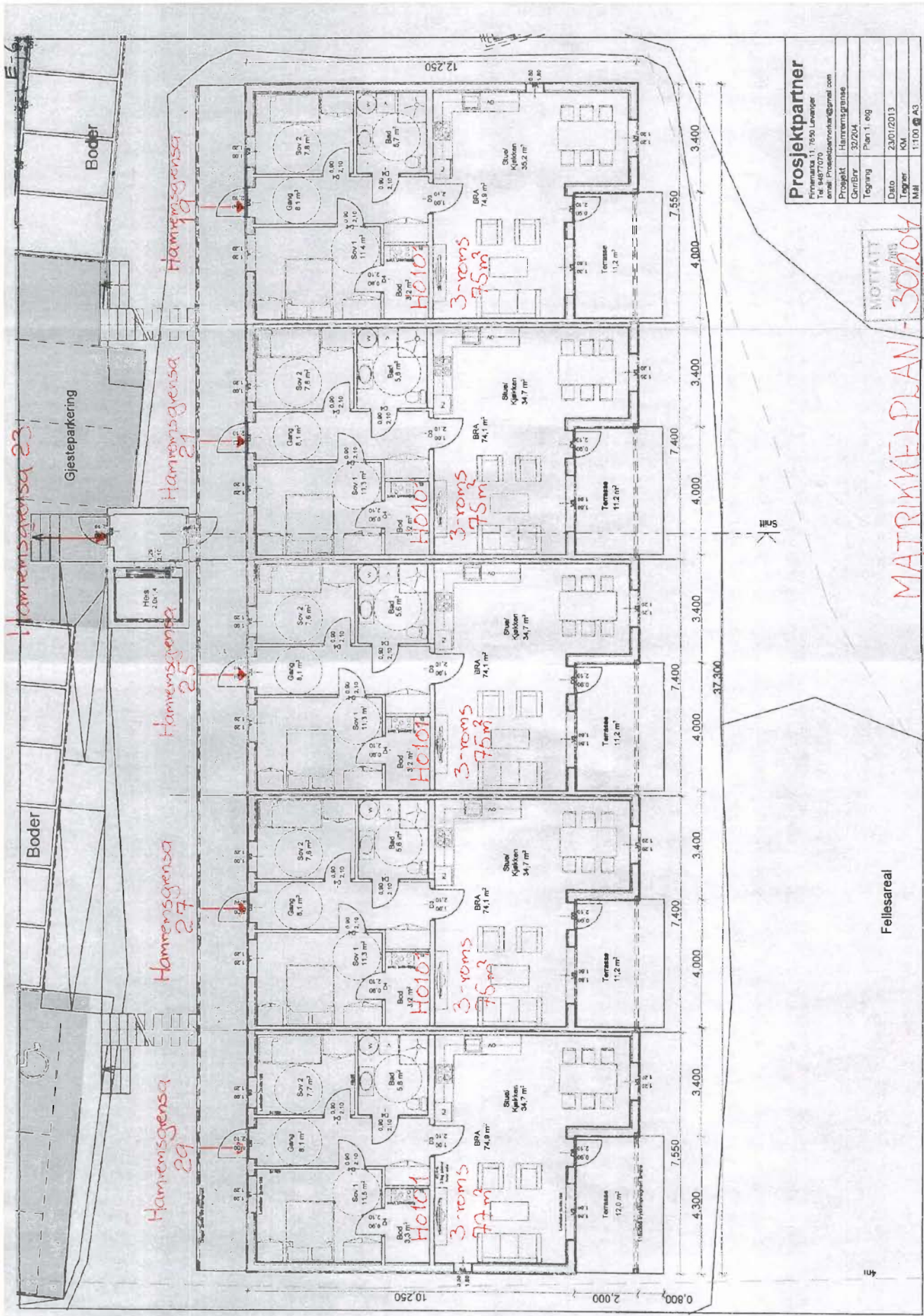
Mål: 1:100 @ A3

E-8



ATTATT  
14 MAR 2015

<b>Prosjektpartner</b>	
Finneveka 11, 7850 Levanger	
Tel: 94877070	
e-mail: Prosjektpartnerket@gmail.com	
Prosjekt	Hamremsgrense
Gnr/Bnr	32/204
Tegning	Snitt
Dato	18/02/2013
Tegner	KM
Mål	1:50 @ A3



<b>Prosjektpartner</b>	
Finnemans 11, 7690 Løvelver	
Telefon: 91 12 12 12	
E-mail: Prosjektinformasjon@paral.com	
Prosjekt	Hammergrensa
Bygning	302/204
Tegning	Plan 1. etg
Dato	23/01/2013
Tegner	KM
Mal	1:100 A3

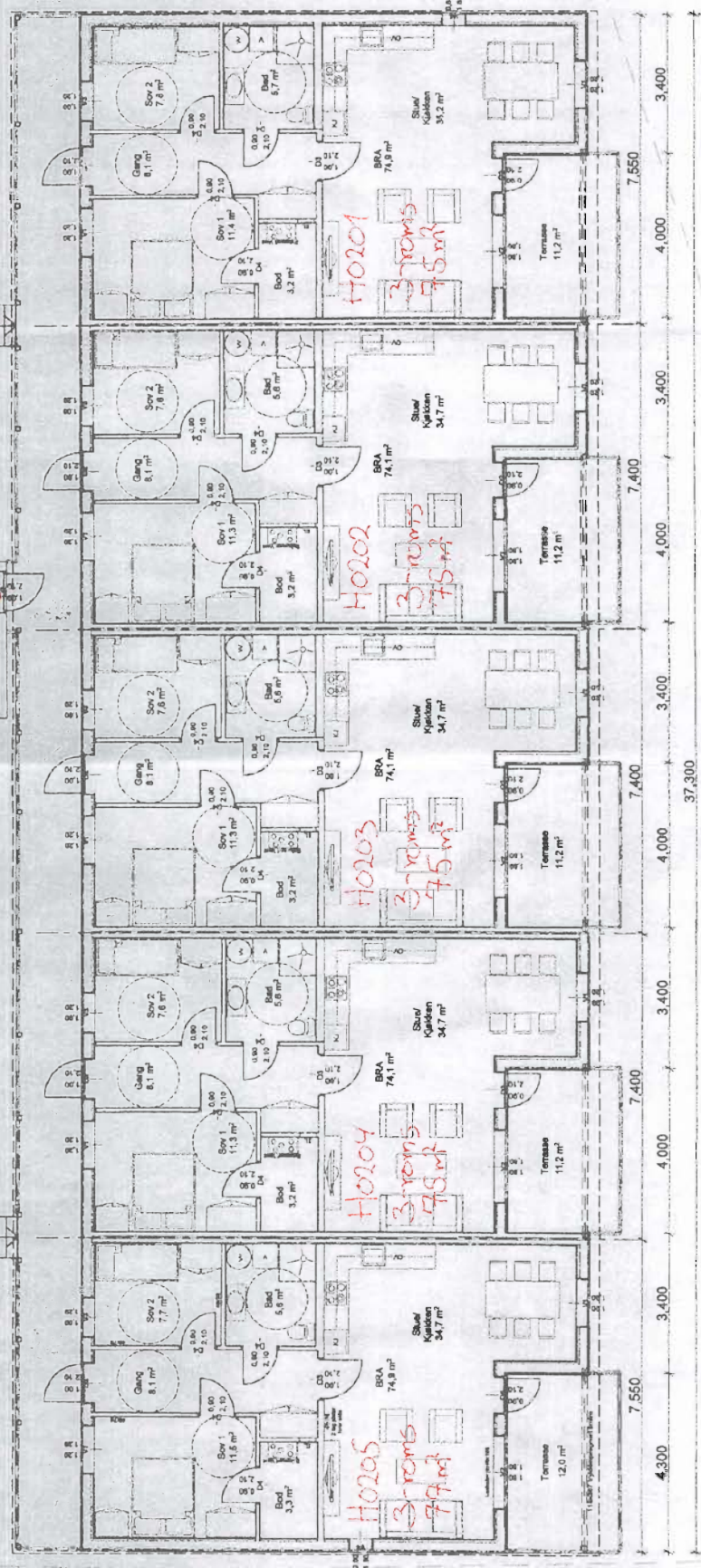
MOTTAIT  
KONTROLL  
2013

MATTRIKKELPLAN - 30204

Fellesareal

E-7

Hamningsgata 23



**Projektpartner**  
 Fjellstranda 11, 1650 Lørenskog  
 Tel: 4477070  
 email: Prosjektpartner@mat.com

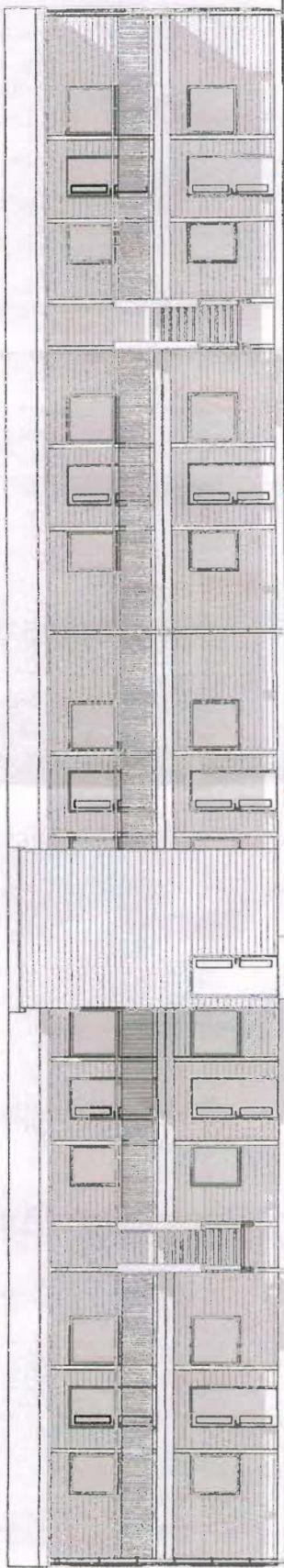
Prosjekt: Hamningsgata  
 Gnr/Bnr: 32/204  
 Tegning: Plan 2. etg

Dato: 23/01/2013  
 Tegner: KM  
 Mål: 1:100 @ A3

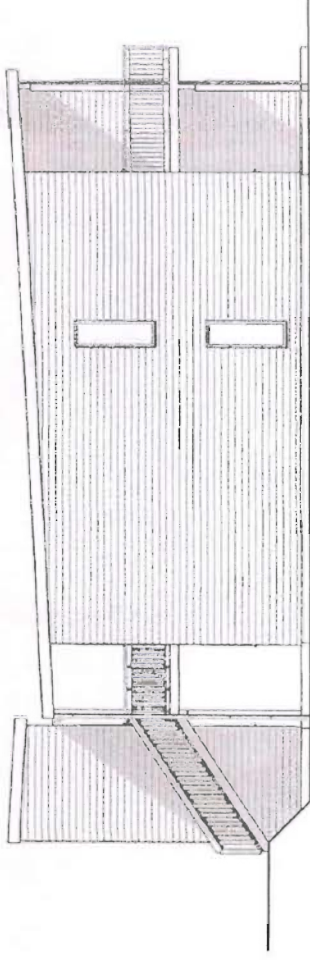
MOTTATT  
 14 MAR 2013

MATRIKULPLAN - 30/2017

E-5



Hamremsgrensa 19  
 Hamremsgrensa 21  
 Hamremsgrensa 23  
 Hamremsgrensa 25  
 Hamremsgrensa 27  
 Hamremsgrensa 29



NOTTATT  
 14 MAR 2013

**Prosjektpartner**  
 Fjellmarka 11, 7850 Lurøy  
 Tel. 94477070  
 email: Prosjektpartner@gnval.com

Prosjekt:	Hamremsgrensag
GravBnr:	32/204
Tegning:	Fasader
Dato:	Ser og Vest
Tegner:	KM
MAI:	1:100 @ A3

Hamremsgrense AS  
v/ Lars Hjelde  
Finnemarka 11

7603 LEVANGER

Vår ref.:  
2013/2106-20101/2014/ODVE

Arkiv:  
30/204/L42

Deres ref.:

Dato:  
31.03.2014

## **Hamremsgrense AS - Hamremsgrensa 19, 21, 23, 25, 27, 29 – 30/ 204 Ferdigattest for 10 boenheter**

Kommunen har mottatt anmodning om ferdigattest fra ansvarlig søker for ovennevnte tiltak. Ansvarlig søker bekrefter at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat i samsvar med gitte tillatelse datert 17.06.2013, og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

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

*Følgende sluttokumentasjon er vedlagt anmodning om ferdigattest for tiltaket:*

Utkvittert gjennomføringsplan, fra Prosjektpartner Midt Norge AS.

Sluttrapport med avfallsplan for nybygg, fra Prosjektpartner Midt-Norge AS.

Stikningsrapport, fra Vitec AS.

Ferdigmelding fra Mandelid Rør AS, for tilkobling og utføring av utvendig sanitærmelding.

Plan for uavhengig kontroll av tetthet og våtrom, fra Komplette Prosjektering AS. Det bekreftes at ingen registrerte avvik er identifisert.

Med hilsen

Geir Gilde  
enhetsleder

Odd Vengstad  
avd. ingeniør

### **Kopi til:**

Prosjektpartner Midt-Norge AS    Finnemarka 11    7603 LEVANGER



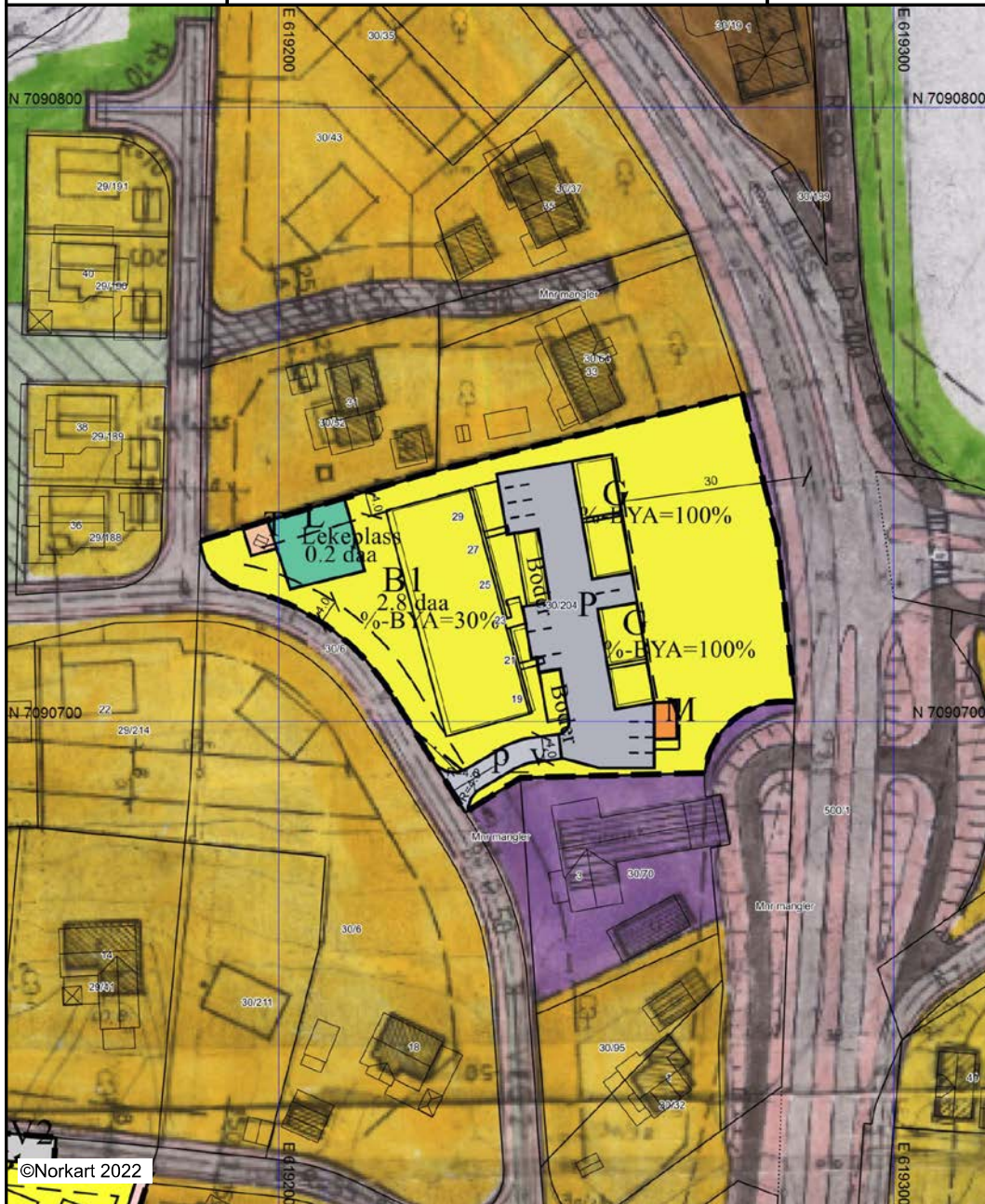
Steinkjer kommune

## Reguleringsplankart

Eiendom: 30/204  
Adresse: Hamremsgrensa 25  
Utskriftsdato: 19.12.2022  
Målestokk: 1:1000



UTM-32

























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

## Tegnforklaring

### Reguleringsplan PBL 2008

-  Sikringsonegrense
-  Bestemmelsegrense
-  Regulerthøyde
-  Boligbebyggelse
-  Boligbebyggelse - blokkbebyggelse
-  Garasjeanlegg for bolig-/fritidsbebyggelse
-  Sentrumsformål
-  Administrasjon
-  Renovasjonsanlegg
-  Uteoppholdsareal
-  Lekeplass
-  Veg
-  Kjøreveg
-  Fortau
-  Gang/sykelveg
-  Gangveg/gangareal/gågate
-  Annen veggrunn - tekniske anlegg
-  Annen veggrunn - grøntareal
-  Trase for jernbane
-  Tekniske bygg/konstruksjoner
-  Parkering
-  Energinett
-  Friområde
-  Landbruksformål
-  Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høysper
-  Sikringsone - Frisikt
-  Bestemmelseområde-Anlegg- og riggområde

### Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Faresonegrense
-  Byggegrense
-  Planlagt bebyggelse
-  Bebyggelse som forutsettes fjernet
-  Regulert senterlinje
-  Frisiktslinje
-  Regulert parkeringsfelt
-  Regulert støyskjerm
-  Bru
-  Målelinje/Avstandslinje
-  Stenging av avkjørsel
-  Avkjørsel
-  Påskrift feltnavn
-  Påskrift reguleringsformål/arealformål
-  Påskrift areal
-  Påskrift utnytting
-  Påskrift bredde
-  Påskrift radius
-  Påskrift plantilbehør

Dato: 17.04.2013  
Saksnr/løpenr: 2012/4645-14040/2013  
Klassering: L13

## **REGULERINGSPLAN (DETALJREGULERING) FOR HAMREMSGRENSA TERRASSE - SPARBU. REGULERINGSBESTEMMELSER VEDTATT 20.03.13**

Forslagsstiller: Prosjektpartner Midt-Norge AS  
Planforslagets dato: 02.11.12

### **Saksbehandling:**

1.gang formannskapet	13.12.12
Offentlig ettersyn i perioden	19.12.12 - 13.02.13
2.gang formannskapet	07.03.13
Kommunestyret, vedtak	<b>20.03.13</b>

### **Revisjoner:**

lht. formannskapsvedtak	07.03.13
-------------------------	----------

---

## **1 Felles bestemmelser**

### **1.1**

Området som omfattes av bestemmelsene er tegnet inn på plankart i målestokk 1:500. Området er avgrenset av inntegnet plangrense.

### **1.2**

Universell utforming

Prinsippene for universell utforming skal ligge til grunn for utforming av felles uteareal for boligene. Dette innbefatter atkomst til lekeplassen som skal utformes slik at den blir tilgjengelig for alle grupper mennesker. Alle boenheter skal tilfredsstille krav til tilgjengelighet.

### **1.3**

Det skal innenfor planområdet anlegges min. 1,5 garasje-/parkeringsplass pr. leilighet, hvorav 5 % skal være tilrettelagt for bruk av bevegelseshemmede.

### **1.4**

Ved bygge-/rammesøknad skal det vedlegges utomhusplan i målestokk min. 1:500 som viser bebyggelse, adkomst, parkering, gangforbindelser, uteopphold/lek med aktuelt utstyr og beplantning/vegetasjon.

### **1.5**

Med byggesøknaden skal det vedlegges geotekniske vurdering av området. Eventuelle krav og anbefalinger skal følges ved utbygging.

### 1.6

Krav til støyskjerming skal tilfredsstillende Miljøverndepartementets skriv, T-1442/2012 "Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging" eller senere vedtatte forskrifter, vedtekter eller retningslinjer.

### 1.7

Det er ikke foretatt radonundersøkelser. Dette må måles i forbindelse med prosjektering av bygninger, eller at bygninger uansett oppføres med tiltak for å fjerne radon.

### 1.8

Forurensning i grunnen og i bygninger skal tilfredsstillende krav i gjeldende plan- og bygningslov med tilhørende forskrift. Grenseverdier for luftkvalitet skal tilfredsstillende forurensningsforskriften.

### 1.9

Dersom det ved arbeider i marken blir påtruffet automatisk fredete kulturminner, jf. Kulturminneloven § 3, må arbeidene straks stanses i den utstrekning de kan berøre kulturminnene. Tiltakshaver står ansvarlig for at Kulturminnemyndighetene i Nord-Trøndelag fylkeskommune og Sametinget varsles umiddelbart, jf. lov om kulturminner § 8, 2. ledd. Kulturminnemyndighetene avgjør snarest mulig – og senest innen 3 uker – om arbeidene kan fortsette og vilkårene for det. Fristen kan under gitte forhold forlenges.

## 2 Planformål

### 2.1

Området disponeres til disse formål:

Bebyggelse og anlegg: Boligbebyggelse- konsentrert småhusbebyggelse (B)

Garasjeanlegg for bolig (G)

Avfall, miljøtorg (M)

Lekeplass(L)

Energianlegg (T)

Samferdselsanlegg og

teknisk infrastruktur:

Kjøreveg privat (p\_V)

Parkeringsplass (P)

Hensynssoner:

Sikringszone – Frisikt

### 2.2

Innenfor planens områdebegrensning skal arealene utnytted til formål som vist på reguleringsplanen.

## 3 Boligbebyggelse- konsentrert småhusbebyggelse (B)

### 3.1

Omriss av planlagt bebyggelse er vist på plankartet med en nøyaktighet på +/- 2 meter.

Det vil si at plassering av bebyggelsen kan justeres i byggesaken med inntil 2 meters avvik fra omriss av planlagt bebyggelse i planen.

### 3.2

Byggeområder for boliger B1 inkl. uteoppholdsarealer skal ha en maksimal utnyttingsgrad på maks %BYA = 30 %.

### **3.3**

Innenfor område B1 tillates oppført inntil 10 boenheter med tilhørende boder, svalganger og heishus.

### **3.4**

Det tillates ikke bygd kjeller på boligene.

### **3.5**

Boligene kan tillates oppført med pulttak, flatt tak eller saltak.

Boligen kan oppføres med maksimal gesimshøyde på 7,5 meter. Ved pulttak er maksimal takvinkel på 10 grader og ved saltak 30 grader.

Høydene skal måles fra planert terreng.

### **3.6**

Alle boligene skal ha egen sportsbod. Bodene kan oppføres med maksimal gesimshøyde på 3 meter og maksimal mønehøyden skal ikke overstige 4 meter. Bodene tillates oppført med saltak eller pulttak.

Bodene skal ha samme takform som tilhørende garasjer.

## **4 Garasjeanlegg for bolig (G)**

### **4.1**

Innenfor områdene tillates oppført garasjer. Området kan også benyttes til ordinære p-plasser.

### **4.2**

Byggeområder for garasjeanlegg kan ha en utnyttingsgrad på Maks %BYA = 100 %.

### **4.3**

Garasjene tillates oppført med pulttak eller saltak.

For garasjer med saltak:

Garasjene kan oppføres med maksimal gesimshøyde på 3 meter og maksimal mønehøyden skal ikke overstige 5,5 meter. Maksimal takvinkel 25 grader.

For garasjer med pulttak:

Garasjene kan oppføres med maksimal gesimshøyde på 4 meter. Maksimal takvinkel 10 grader.

Høydene skal måles fra planert terreng.

### **4.4**

Garasjene skal ha felles og ensartet utforming.

## **5 Avfall, miljøtorg**

### **5.1**

Innenfor området kan det anlegges et lagringshus for søppeldunker med sortering av avfall.

## **5.2**

Bygget kan oppføres med maksimal gesimshøyde på 2.5 meter og maksimal mønehøyden skal ikke overstige 4 meter.

## **5.3**

Byggeområder for avfall, miljøtorg kan ha en utnyttingsgrad på Maks %BYA = 100 %.

## **5.4**

Bygget tillates oppført med saltak eller pulttak. Ved pulttak er maksimal gesimshøyde 3 meter.

Bygget skal ha samme takform som boder og garasjer innenfor tilhørende formålsområder.

# **6 Felles lekeplass**

## **6.1**

Arealet skal opparbeides til fellesareal for leik og uteopphold.

## **6.2**

På arealet tillates anlagt/oppført liten ballplass, leikeplassutstyr og sandkasser, sittemøbler o.lign. Området skal utstyres med minimum sittebenk og sandkasse.

## **6.3**

Arealet skal være ferdigstilt før boligene tas i bruk.

# **7 Parkering**

## **7.1**

Områdene skal benyttes til parkeringsplasser.

# **8 Energianlegg**

## **8.1**

Området skal benyttes til trafo.

# **9 Veg (privat)**

## **9.1**

Området skal nyttes til privat veg.

# **10 Sikringssoner – Frisikt**

## **10.1**

Innenfor frisiktsonen skal det være fri sikt i en høyde av 0,5 meter over bakken. Frisiktsområdet må ikke gis en bruk som gjør at fri sikt på noe tidspunkt blir hindret.



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

# Trygghet for deg som boligkjøper



## Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

## Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelseser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

## Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller [post@help.no](mailto:post@help.no). Les mer på [help.no](http://help.no).

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se [help.no](http://help.no).



9 av 10

boligselgere kjøper  
boligselgerforsikring

# Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av brukt bolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

## Hvorfor boligselgerforsikring?


- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

## Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5 ‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig <i>unntatt</i> enebolig	4,3 ‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr.	5,6 ‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2 ‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6 ‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

[www.fremtind.no](http://www.fremtind.no)



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

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

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

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

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

# Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

**Adresse:** Hamremsgrensa 29  
7710 SPARBU

**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Hallvard Riseth Fjone

**Telefon:** 902 39 113  
**E-post:** hallvard.riseth.fjone@aktiv.no

**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

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

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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