



aktiv.

Nerlivegen 6E, 7716 STEINKJER

Guldbergaunet - Meget pen 3 roms leilighet med 2 romslige tarrasser. Carport. Vannbåren varme



Eiendomsmegler

Tomas Høin

Mobil 481 45 822

E-post tomas.hoin@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Steinkjer

Torggata 2, 7713 Steinkjer. TLF. 474 79 990

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 290 000,-
Fellesgjeld: Kr 1 285 000,-
Omkostn.: Kr 1 350,-
Total ink omk.: Kr 3 576 350,-
Felleskostn.: Kr 11 625,-
Selger: Åse Røyseng
Arne Johan Røyseng

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 2014
BRA-i/BRA Total 78/83 kvm
Tomtstr.: 3494 m²
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 192, bnr. 718
Snr. 2
Andelsnr.: 5
Oppdragsnr.: 1708250215

Guldbergaunet - Meget pen 3 roms leilighet med 2 romslige tarrasser. Carport. Vannbåren varme

Praktisk leilighet med 2 soverom

2 romslige tarrasser

Carport

Vannbåren varme

Attraktiv beliggenhet med matbutikk i underetasje samt kort veg til sentrum

Velkommen på visning



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Plantegning	29
Tilstandsrapport	32
Egenerklæring	50
Energiattest	54
El-rapport Tensio	60
Boligopplysninger	61
Innkalling årsmøte 2025	64
Protokoll 2025	81
Vedtekter	84
Ordensregler	91
Matrikkelrapport	95
Ferdigattest	103
Bygningsskisser	104
Tinglyst seksjonering	112
Tinglyst erklæring	124
Planopplysninger	126
Reguleringsplankart	128
Kommuneplankart	131
Nabolagsprofil	132
Budskjema	140

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 78 m²

BRA - e: 5 m²

BRA totalt: 83 m²

TBA: 64 m²

Bruksareal fordelt på etasje

2. etasje

BRA-i: 78 m² Bod, Entré, Soverom, Soverom 2, Bad, Stue/kjøkken

BRA-e: 5 m² Utvendig bod

TBA fordelt på etasje

2. etasje

64 m² Terrasse- og balkongareal

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Boligbygg med flere boenheter

Utvendig bod er tatt med som BRA-e i ny arealstandard, men ikke tatt med i den gamle arealstandard.

Det er en biloppstillingsplass tilhørende leiligheten i felles carportanlegg. Denne er ikke arealmålt.

Utvendig bod er tatt med som BRA-e i ny arealstandard, men ikke tatt med i den gamle arealstandard.

Det er en biloppstillingsplass tilhørende leiligheten i felles carportanlegg. Denne er ikke arealmålt.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

3494 m²

Tomtebeskrivelse

Tomten er formflat/svakt skrånende. Felles eiertomt for borettslaget.

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

Beliggenhet

Leiligheten er ideelt plassert på Guldbergaunet, kun en kilometer fra Steinkjer sentrum. Dette gir enkel tilgang til byens fasiliteter, samtidig som man kan nyte et rolig boligområde.

Det er gangavstand til skoler, barnehage, kjøpesenter og idrettsanlegg, noe som gjør området perfekt for familier og de som ønsker nærhet til nødvendige servicetilbud.

Adkomsten til eiendommen er via offentlig vei eller gate, og den er tilknyttet offentlig vannforsyning og avløpsnett, noe som sikrer enkel og praktisk infrastruktur.

Området er regulert til sentrumsformål, med muligheter for både bolig, forretning og kontor, som gir en dynamisk og variert nærmiljø.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bygningssakkyndig

Tommy Berg v/Norconsult

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Bygningen er et boligbygg med flere boenheter, oppført i 2014. Bygget er utstyrt med en radonsperre. Etasjeskillere er utført i betongdekke. Bygningen har aluminiumsvinduer med 2-lags glass. Hovedytterdøren er malt, og det er en balkongdør i aluminium. En markterasse og en takterasse er etablert i impregneret trevirke. Terrassene er påbegynt malt/beiset, men arbeidet er ikke fullført.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig - Balkonger, terrasser og rom under balkonger
Avvik: Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

- Innvendig - Etasjeskille/gulv mot grunn

Avvik: Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Det registreres noe skjevheter i entre. Totalt avvik er ca 22 mm fra ytterdør til start på stue.

- Innvendig - Innvendige dører

Avvik: Enkelte av innvendige dører har en del slitasje. Enkelte dører har en del bruksslitasje. Dette gjelder den ene soveromsdøren og døren inn til boden.

- Våtrom - 2. ETASJE > BAD - Tilliggende konstruksjoner våtrom

Avvik: Det er avvik: Ved fuktsøk registreres det forhøyede fuktverdier på nedre del av vegg i dusjsone. Dette er på vegg mot annen boenhet.

- Kjøkken - Overflater og innredning

Avvik: Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad. Det registreres noen bruksmerker/slitasje på enkelte kjøkkenfronter.

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 2014.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

29. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon, varmepumpe)?

Svar: Ja, ca to år siden var det kontroll

Beskrivelse: Ca två år siden var det kontroll

Innhold

BRA-i 78 kvm: Bod, entré, bad, stue/kjøkken og 2 soverom

BRA-e 5 kvm: Utvendig bod

TBA 64 kvm: Terrasse og balkongareal

Standard

Kjøkken

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter og benkeplate av laminat. Det er registrert noen bruksmerker og slitasje på enkelte kjøkkenfronter, og noe vedlikehold må påregnes. Kjøkkenet er utstyrt med kjøøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, micro og stekeovn. Vedr. hvitevarer se pkt. "løsøre og tilbehør" i salgsoppgaven.

Bad

Flislagt baderom i 2. etasje med elektriske varmekabler i gulv. Taket er malt. Badet er utstyrt med innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjhjørne med

dusjvegger, benkeskap og overskap. Det er opplegg for vaskemaskin. Rommet har balansert ventilasjon og nyere stålsluk. Ved fuktsøk ble det registrert forhøyede fuktverdier på nedre del av vegg i dusjsonen.

Innvendige overflater

Gulv: Parkett og fliser.

Vegger: Strie og flis.

Himling: Malte plater og malt betong.

Tekniske installasjoner

- Vannledninger: Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør), besikket i rørskap.
- Avløpsrør: Avløpsrør av plast.
- Ventilasjon: Boligen har balansert ventilasjon.
- Vannbåren varme: Det er etablert vannbåren gulvvarme.
- Elektrisk anlegg: Sikringsskap med automatsikringer/skrusikringer er plassert i entre. Anlegget har skjult installasjon.
- Branntekniske forhold: Boligen har brannslukningsapparat og monterte røykvarslere.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Moderniseringer og påkostninger

2025:

- 2 nye innvendige dører - opplyst på eget ark.

2023:

- Ny avtrekksvifte - opplyst på eget ark.

2022:

- Ny oppvaskmaskin - opplyst på eget ark.

TV/Internett/Bredbånd

Kollektiv avtale med Nte/Altibox

Parkering

Parkeringsplass i felles carportanlegg.

Forsikringsselskap

If Skadeforsikring Nuf

Polisenummer

882237

Radonmåling

Bygget er utført med forskriftsmessig radonsperre og dokumentasjon foreligger.

Diverse

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

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

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

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges ved fullmektig.

Fullmaktshaver(e) (selger(e)) har ikke bebodd eiendommen og har ingen kunnskap vedrørende eiendommen og eiendommens beskaffenhet utover det som her fremgår av salgsoppgaven. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand fra teknisk sakkyndig.

Energi

Oppvarming

Elektrisk, fjernvarme, balansert ventilasjon, vannbåren gulvvarme.

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

Energikarakter

B

Energifarge

Gul

Info energiklasse

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

Borettslaget/Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 2 290 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi primær

Kr 898 373

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 3 593 493

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

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

Tilbud lånefinansiering

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

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

- Totalbeløp felleskostnader: 11 543 kr i måneden
- Felleskostnad renter IN: 5 959 kr i måneden
- Fjernvarme: 1 414 kr i måneden
- Andel Felleskostnader, driftsdel: 3 607 kr i måneden
- Tillegg elektroniske fellesavtaler: 563 kr i måneden
- Neste endring i felleskostnader skjer 01.10.2025.
- Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 11 625

Andel Fellesgjeld

Kr 1 285 000

Andel fellesgjeld år

2025

Fellesgjeld pr. dato

11.08.2025

Andel fellesformue

Kr 59 062

Borettslaget

Borettslagsnavn

Guldbergaunet 1 Borettslag

Organisasjonsnummer

814 317 552

Andelsnummer

5

Om borettslaget

Guldbergaunet 1 Borettslag, med organisasjonsnummer 814 317 552, ligger i Steinkjer kommune og består av 20 andeler. Forretningsfører for selskapet er TOBB.

Borettslaget representerer en seksjon i Sameiet Rema Guldbergaunet og betaler felleskostnader i henhold til sameiebrøk. Det er etablert en ordning for individuell nedbetaling av fellesgjeld. Borettslaget har en sikringsordning gjennom Klare Finans.

Vedtatte saker:

- Det ble vedtatt å forbedre med filteret som vi har.

Pågående saker:

- Informasjon til beboerne via sms og info-skriv.
- Dugnader i borettslaget er gjennomført og noen yter frivillig innsats mellom dugnadene.
- Fellesdugnad for alle tre borettslaget er gjennomført.
- Det har vært jobbet med service- avtaler på brannvarslingsanlegget, sprinkler, og rensing av lufteanlegg.
- FG godkjenning av sprinkleranlegg er gjennomført.
- Skifte av batterier i Brann tavlen i september 2024.
- Lås og sikring har tatt en service på dører og skiftet ut lås på dør i første etasje.
- På dugnad er det foretatt vask av betongdekket over Rema i 1. etasje.
- Container kom på plass til bruk for boligeierne.

Lånebetingelser fellesgjeld

Selskapets totale lån og vilkår:

Lånenummer: 25447, DNB Bank ASA

Serielån, 4 terminer per år.

Rentesats per 11-08-2025: 5.18% pa.

Antall terminer til innfrielse: 116

Saldo per 11-08-2025: kr 27883500

Andel av saldo: kr 1285000

(siste termin 01-08-2054)

Flytende rente

IN-Ordning: Ja

Sikringsordning fellesgjeld

Borettslaget har tegnet sikring, i henhold til borettslagsloven, mot denne type tap.

Leverandør av sikring: Klare Finans AS.

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

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler.

Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

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

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

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

Dyrehold skal godkjennes av borettslagets styre. Det er tillatt med dyr i borettslaget under forutsetning av at andelseier aksepterer borettslagets regler for dyrehold. Det er tillatt med 1 hund pr. andelseier etter søknad til styret. Andelseier som søker om dyrehold må undertegne en "Erklæring om dyrehold". Dyrehold må ikke være til sjenanse for øvrige beboere, og hunder skal føres i bånd på borettslagets område. Kattehold tillates ikke. Dyr som kun oppholder seg inne i leiligheten er for øvrig tillatt. Beboere som holder dyr skal sørge for at det ikke sjenerer noen eller etterlater ekskrementer på borettslagets område.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Forpliktelser

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

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og

vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av 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.

Forretningsfører

Forretningsfører

Boligbyggelaget Tobb

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 192, bruksnummer 718, seksjonsnummer 2 i Steinkjer kommune. Andelsnr. 5 i Guldbergaunet 1 Borettslag med orgnr. 814 317 552

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

5006/192/718/2:

14.03.2014 - Dokumentnr: 213856 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 2

Formål: Samleseksjon bolig

Sameiebrøk: 2301/3569

08.01.2016 - Dokumentnr: 18608 - Erklæring/avtale

Rettighet hefter i: Knr:5006 Gnr:192 Bnr:720

Rettighet hefter i: Knr:5006 Gnr:192 Bnr:769

Rett til felles bruk av lekeareal, gjesteparkering og adkomst

Med flere bestemmelser

Gjelder denne registerenheten med flere

08.01.2016 - Dokumentnr: 18608 - Best. om adkomstrett
Rettighet hefter i: Knr:5006 Gnr:192 Bnr:719
Med flere bestemmelser

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for bolig/forretningsbygg for Ogndalsvegen 49 og 51, Nerlivegen 6 A med flere, gnr/bnr 192/718, datert 08.09.2015.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

08.09.2015.

Vei, vann og avløp

Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløpsnett med private stikkledninger ut til kommunens nett. Eier er selv ansvarlig for de private stikkledningene.

Regulerings- og arealplaner

Regulert til: Bolig/forretning

Følger reguleringsplan Guldbergaunet - eiendommen Ogndalsvegen 61 (plan-ID 50042012008), som er en detaljregulering. Hoveddelen av eiendommen er regulert til bolig/forretning. Mindre deler av eiendommen er berørt av reguleringsplan Fv. 762 Guldbergaunet (plan-ID 50042013002) og er avsatt til annen veggrunn og gang-/sykkelveg.. 12.09.2012

Eiendommen følger Kommunedelplan Sentrum (plan-ID 50042018002), med ikrafttredelse 25.10.2018. For størstedelen av eiendommen er det angitt at reguleringsplan skal fortsatt gjelde, mens et delareal på 6 kvm er avsatt til nåværende boligbebyggelse.

Eiendommen berøres av hensynssone H140_ Frisikt. Innenfor denne sonen på 16 kvm tillates ikke sikthindringer med større høyde enn 0,5 meter over plannivå på tilstøtende veier.

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.

Kommentar bo- og driveplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

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

Overtakelse

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

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte

etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

2 290 000 (Prisantydning)

1 285 000 (Andel av fellesgjeld)

3 575 000 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

7 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

1 350 (Omkostninger totalt)

9 250 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

12 050 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 576 350 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 584 250 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 587 050 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 1 350

Betalingsbetingelser

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

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

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

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,75% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

- 1 250 Digital annonsering
- 1 875 Gebyr for betalingsutsettelse
- 3 500 Kommunale opplysninger
- 17 900 Markedspakke
- 5 900 Oppgjørshonorar
- 5 000 Søk eiendomsregister og elektronisk signering
- 15 000 Tilretteleggingsgebyr
- 2 500 Visninger per stk.
- 6 570 Eierskiftegebyr
- 545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet
- 3 200 Utlegg fotograf
- 5 520 Utlegg opplysninger forretningsfører avg pliktig
- 260 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter (avg. fritt) pr stk

Totalt kr: 116 537

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

Ansvarlig megler

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

Ansvarlig megler bistås av

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

Oppdragstaker

Boli Eiendomsmegling AS, organisasjonsnummer 993609145
Torggata 2, 7713 Steinkjer

Salgsoppgavedato

21.11.2025









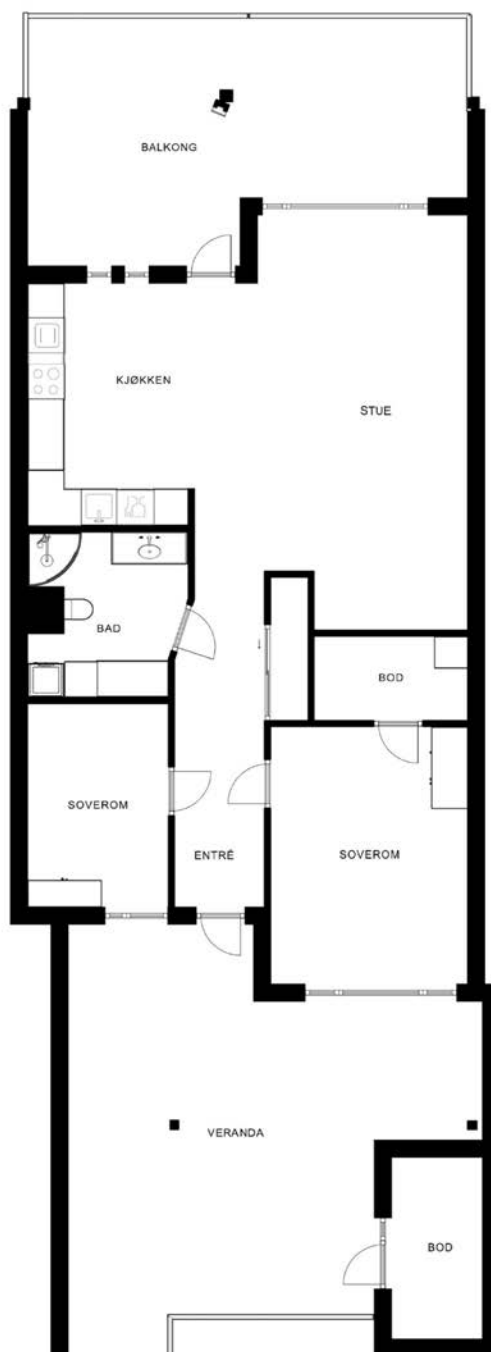








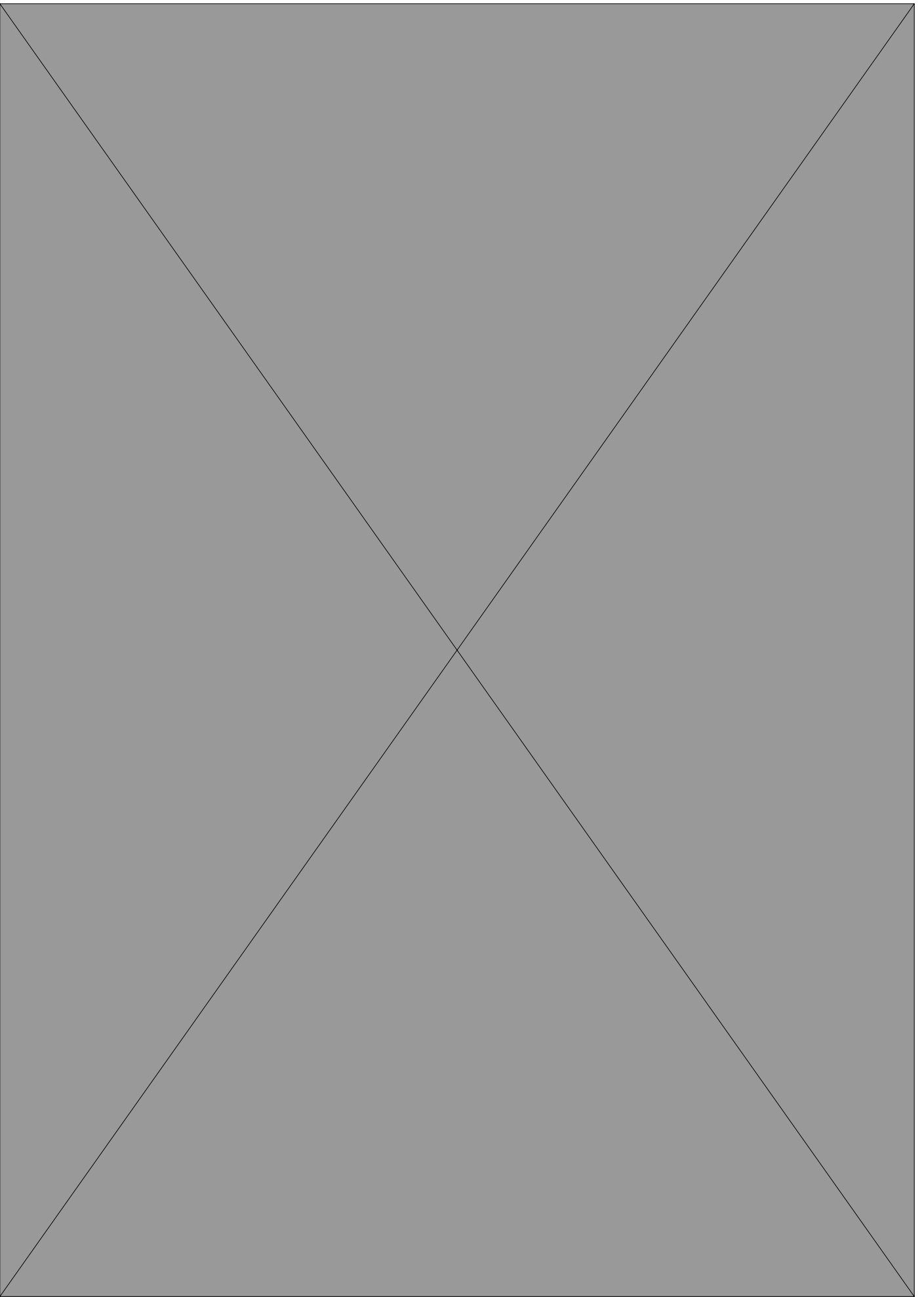
Plantegning



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

EFXIT

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



Vedlegg

Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Nerlivegen 6 E, 7716 STEINKJER

 STEINKJER kommune

 gnr. 192, bnr. 718

 Andelsnummer 5

Sum areal alle bygg: BRA: 83 m² BRA-i: 78 m²



Befaringsdato: 13.08.2025

Rapportdato: 09.09.2025

Oppdragsnr.: 21983-1110

Referansenummer: AG5642

Autorisert foretak: Norconsult Norge AS

Sertifisert Takstingeniør: Tommy Berg

Vår ref: Tommy Berg



Norconsult 

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

Norsk takst

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



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

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

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

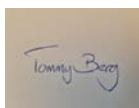
Norconsult Norge AS

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

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

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

Rapportansvarlig



Tommy Berg

Uavhengig Takstingeniør

tommy.berg@norconsult.com

413 01 188



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Nyere leilighet fra 2014.

Se rapportens enkeltpunkter for detaljer.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2014

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har aluminiumsvinduer med 2-lags glass.
Bygningen har malt hovedytterdør og aluminiums balkongdør.
Det er etablert en markterasse i impregnert trevirke og en takterasse i impregnert trevirke.
Terrassene er påbegynt malt/beiset, men det er ikke fullført.
Maling/beising bør fullføres.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett og fliser. Veggene har strie og flis.
Innvendige tak har malte plater og malt betong.

Etasjeskiller er av betongdekke.
Bygget er utført med forskriftsmessig radonsperre og dokumentasjon foreligger.
Innvendig har boligen malte fyllingsdører.
2 dører er opplyst skiftet i 2025.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 35 mm fra dør til sluk, inklusive ca 10 mm nedsenket dusjsone.
Det er nyere stålsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne, benkeskap, overskap og opplegg for vaskemaskin.
Det er balansert ventilasjon.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.
Hulltaking er foretatt ved/i Soverom.
Fastmontert inventar/møblement og at dusjsone grenser mot annen boenhet gjør at hulltaking er foretatt mot et området som normalt ikke utsettes for fukt. Det er derfor i tillegg foretatt søk med kapasitiv fuktmåler i og rundt våtsone.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, micro og stekeovn.
Det er avtrekk via balansert anlegg.
Kjøkkenviften ble skiftet i 2023.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besikket i rørskap.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har balansert ventilasjon.
Det er etablert vannbåren gulvvarme.
Det er på boligen foretatt en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere

bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.
Sikringsskap med automatsikringer/skrusikringer plassert i entre.
Skjult installasjon.
Boligen har brannslukningsapparat, og røykvarslere montert.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

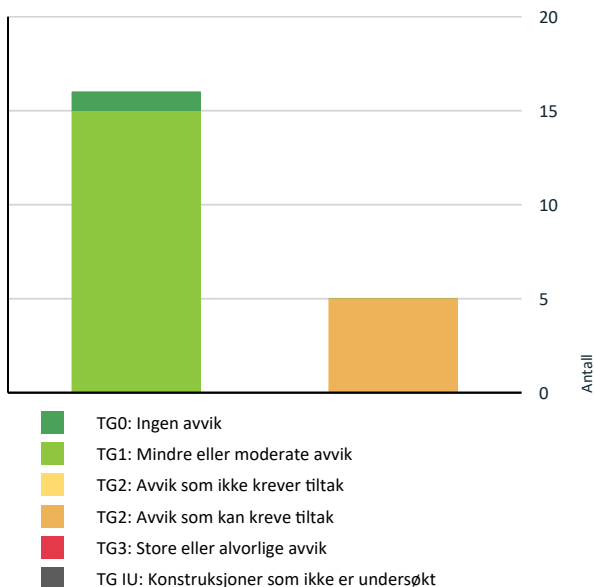
[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Det er forutsatt at alle opplysninger lagt til grunn i denne rapporten er korrekte, og at all opparbeidelse og bebyggelse på eiendommen er omsøkt og godkjent av bygningsmyndighetene. Videre at eventuelle pålegg fra offentlige myndigheter er oppfylt, og at der ikke foreligger heftelser, servitutter eller lignende som kan påvirke eiendommens verdi.

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

Måleinstrument benyttet på besiktigelse: Protimeter MMS2. Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Teknisk utstyr slik som varmepumper, hvitevarer o.l. er ikke funksjonstestet.

Selv om det er et eget punkt i rapporten om "Aksje/andelsobj." så er det ikke hentet inn informasjon om dette i rapporten.

Oppdraget er et salg via fullmektig. Egenerklæring er ikke utfylt, og eierinformasjonen er dermed begrenset.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.



Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

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

Det registreres noe skjevheter i entre. Totalt avvik er ca 22 mm fra ytterdør til start på stue.



Innvendig > Innvendige dører

[Gå til side](#)

Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Enkelte dører har en del bruksslitasje. Dette gjelder den ene soveromsdøren og døren inn til boden.



Våtrom > 2. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Ved fuktsøk registreres det forhøyede fuktverdier på nedre del av vegg i dusjsone. Dette er på vegg mot annen boenhet.



Kjøkken > 2. etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning

[Gå til side](#)

Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Det registreres noen bruksmerker/slitasje på enkelte kjøkkenfronter.

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
2014

Kommentar
Tatt fra annen takstrappport på samme bygg.

Anvendelse
Boligformål.

Standard
Normal standard.

Vedlikehold
Jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2022	Modernisering	Ny oppvaskmaskin - opplyst på eget ark.
2023	Modernisering	Ny avtrekksvifte - opplyst på eget ark.
2025	Modernisering	2 nye innvendige dører - opplyst på eget ark. Beiset/malte store deler av terrasser - opplyst på eget ark.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Bygningen har aluminiumsvinduer med 2-lags glass.

TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og aluminiums balkongdør.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er etablert en markterasse i impregnert trevirke og en takterasse i impregnert trevirke. Terrassene er påbegynt malt/beiset, men det er ikke fullført. Maling/beising bør fullføres.

Vurdering av avvik:

- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Noe vedlikehold må påregnes.

INNENDIG

TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett og fliser. Veggene har strie og flis. Innvendige tak har malte plater og malt betong.

Tilstandsrapport

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.

Vurdering av avvik:

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

Det registreres noe skjevheter i entre. Totalt avvik er ca 22 mm fra ytterdør til start på stue.

Konsekvens/tiltak

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

Forholdet bør observeres over tid for å se om det er stabilt eller under utvikling.

TG 1 Radon

Bygget er utført med forskriftsmessig radonsperre og dokumentasjon foreligger.

TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

2 dører er opplyst skiftet i 2025.

Vurdering av avvik:

- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Enkelte dører har en del bruksslitasje. Dette gjelder den ene soveromsdøren og døren inn til boden.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må påregnes.

Skadene bør utbedres eller dørbladene skiftes.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

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

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 35 mm fra dør til sluk, inklusive ca 10 mm nedsenket dusjsone.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Tilstandsrapport

Det er nyere stålsluk og smøremembran med ukjent utførelse.



2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

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

2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Hulltaking er foretatt ved/i Soverom.

Fastmontert inventar/møblement og at dusjsone grenser mot annen boenhet gjør at hulltaking er foretatt mot et område som normalt ikke utsettes for fukt. Det er derfor i tillegg foretatt søk med kapasitiv fuktmåler i og rundt våtsone.

Vurdering av avvik:

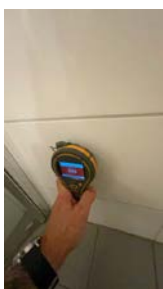
- Det er avvik:

Ved fuktsøk registreres det forhøyede fuktverdier på nedre del av vegg i dusjsone. Dette er på vegg mot annen boenhet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Forholdet bør om mulig undersøkes nærmere for å avklare hva årsaken til fuktutslaget er. Om dette ikke er mulig bør forholdet overvåkes over tid for å se om det er under utvikling.



KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

Tilstandsrapport

1 TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, micro og stekeovn.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Det registreres noen bruksmerker/slitasje på enkelte kjøkkenfronter.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

Noe vedlikehold må påregnes.

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

1 TG 1 Avtrekk

Det er avtrekk via balansert anlegg.

Kjøkkenviften ble skiftet i 2023.

Årstall: 2023

Kilde: Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

1 TG 1 Vannledninger

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

1 TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

1 TG 1 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon.

1 TG 1 Vannbåren varme

Det er etablert vannbåren gulvvarme.

1 TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

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

Tilstandsrapport

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

Nei

Spørsmål til eier

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

2014

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

Ja

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Det ble skiftet til automatisk strømmåler i 2017.

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Nei

Generell kommentar

Nyere anlegg uten synlige avvik.

Branntekniske forhold

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

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

Boligen har brannslukningsapparat, og røykvarslere montert.

Tilstandsrapport

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

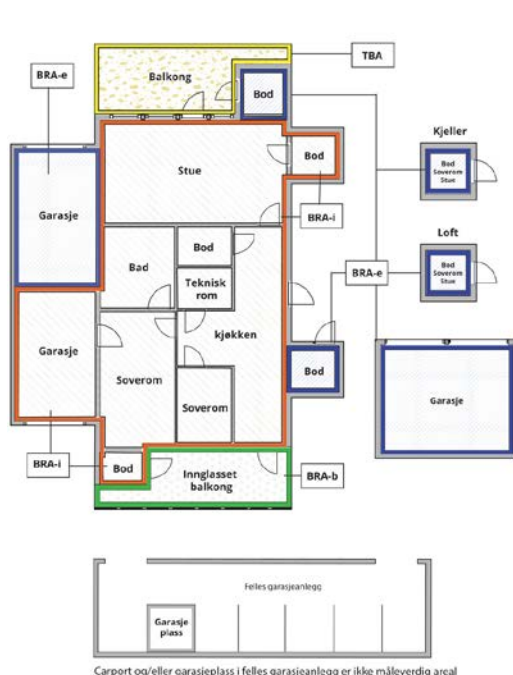
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2. etasje	78	5		83	64
SUM	78	5			64
SUM BRA	83				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. etasje	Bod, Entré, Soverom, Soverom 2, Bad, Stue/kjøkken	Utvendig bod	

Kommentar

Utvendig bod er tatt med som BRA-e i ny arealstandard, men ikke tatt med i den gamle arealstandard. Det er en biloppstillingsplass tilhørende leiligheten i felles carportanlegg. Denne er ikke arealmålt.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	74	4

Kommentar

Boligbygg med flere boenheter

Utvendig bod er tatt med som BRA-e i ny arealstandard, men ikke tatt med i den gamle arealstandard.
Det er en biloppstillingsplass tilhørende leiligheten i felles carportanlegg. Denne er ikke arealmålt.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.8.2025	Tommy Berg	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5006 STEINKJER	192	718		0	3494.1 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Nerlivegen 6 E

Hjemmelshaver

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/GULDBERGAUNET 1 BORETTSLAG	814317552			Røyseng Arne Johan, Røyseng Åse

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

5

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten ligger på Guldbergaunet ca 1 km fra Steinkjer sentrum. Det er gangavstand til skoler, barnehage, kjøpesenter og idrettsanlegg.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

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

Om tomten

Tomten er formflat/svakt skrånende.

Tinglyste/andre forhold

Se grunnboken.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
10 900 000	2011

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	12.08.2025		Gjennomgått		Nei
Ordregrunnlag			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	09.09.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/AG5642>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

il orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	AKTIV EIENDOMSOPPGJØR AS	Oppdragsnr.	984484496
Adresse	POSTBOKS 2349 SOLLI		
Postnr.	0201	Sted	OSLO
Er det dødsbo? ☒ Nei ☐ Ja			
Salg ved fullmakt? ☐ Nei ☒ Ja			
Har du kjennskap til eiendommen? ☐ Nei ☒ Ja			
Dersom eiendommen selges ved fullmakt, navn på fullmektig			
KRISTIN TJULANDER			
Når kjøpte du boligen?	2014	Hvor lenge har du bodd i boligen?	10 År 11 Mnd
Har du bodd boligen siste 12 mnd? ☐ Nei ☒ Ja			
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?		Polise/avtalenr.	
GJENSIDIGE		81925495	
Selger 1 Fornavn	ARNE JOHAN	Etternavn	RØYSENG
Selger 2 Fornavn	ÅSE	Etternavn	RØYSENG

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

Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt ellersoppkader?

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

Redegjør for årstallet og hva som ble gjort:

Beskrivelse

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.

Beskrivelse

Er arbeidet, eller deler av arbeidet, utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

Er forholdet byggemeldt? ☐ Nei ☐ Ja

Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

Kjenner du til om det er feil ved/utført arbeid/eller vært kontroll på vann/avløp? Hvis nei, gå videre til punkt 5.

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

Initialer selger:

Initialer kjøper (ved oppgjørsopdrag):

1

Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

1. Hvis ja, har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, for eksempel ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel e.l.? Hvis nei, gå videre til punkt 18.2.

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

1. Hvis ja, er ovenfor nevnte godkjent for utleie hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

2. Er det foretatt radonmåling? Hvis ja, hva er radonverdien?

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse Siste målte radonverdi

Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå videre til punkt 20.

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

1. Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)? Hvis ja, redegjør:

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

ØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som: rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

Kjenner du til om det er/har vært skjevgger i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

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

eg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller nislvsende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere itt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4. eg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt viligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er oigt(budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette il premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres id nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

nitialet selger:

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

3

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

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

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

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

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

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

- ☐ Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtagelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen.

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.

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

- ☐ Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring ihht. vilkår.

Dato 12/8-25

Sted Stockholm

Signatur selger 1:

Signatur selger 2:

KRISTIN

TOULANDER

Initialer selger:

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

4

1 Er arbeidet utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

2 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.

Beskrivelse

Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasjen/kjellere?

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter eller skadedyr i boligen som: rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre i boligen?

☒ Nei ☐ Ja

Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

1. Har det vært utført arbeid på takteking/takrenner/beslag? Hvis ja; beskriv hvilke tiltak som er utført.

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

2 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.

Beskrivelse

Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå videre til punkt 12.

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

1. Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.

Beskrivelse

2 Foreligger det samsvarerklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon, varmepumpe)?

☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse

Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av eiendommens omgivelser?

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

Initialer selger:

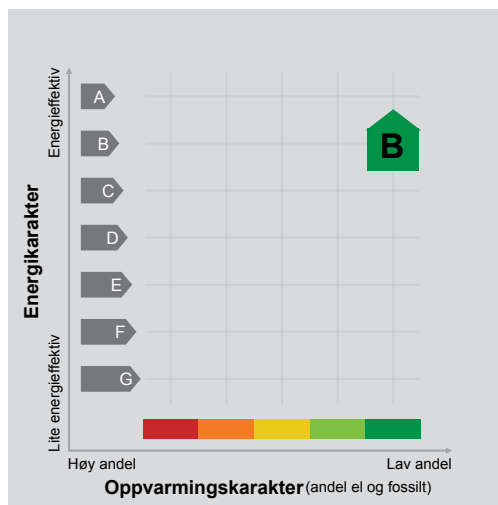
Initialer kjøper (ved oppgjørssoppsdrag):

2

ENERGIATTEST



Adresse	Nerlivegen 6E
Postnummer	7716
Sted	STEINKJER
Kommunenavn	Steinkjer
Gårdsnummer	192
Bruksnummer	718
Seksjonsnummer	2
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300411764
Bruksenhetsnummer	H0201
Merkenummer	Energiattest-2025-154661
Dato	13.08.2025



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

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

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

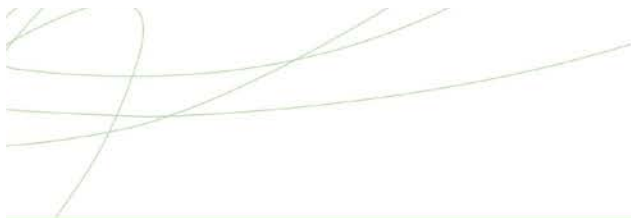
Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper,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

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

Målt energibruk 4 425 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene. Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

4 425 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm ³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energi merkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energi bruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Slå el.apparater helt av
- Slå av lyset og bruk sparepærer

- Skifte til sparepærer på utebelysning
- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

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





Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori: Boligblokker
Bygningstype: Leilighet
Byggeår 2014
Bygningsmateriale: Tre
BRA: 78
Ant. etg. med oppv. BRA: 1
Detaljert vegger: Nei
Detaljert vindu: Nei

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Fjernvarme
Ventilasjon Balansert ventilasjon





Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

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

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

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

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





Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 3: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 4: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: Luft kort og effektivt

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

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 12: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 14: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak på varmeanlegg**Tiltak 15: Individuell varmemåling i flerbolighus**

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

Tiltak på elektriske anlegg**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.

Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg**Tiltak 18: Utføre service på ventilasjonsanlegg**

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

MEGLEROPPLYSNINGER

Gårdsnr:	192	Bruksnr:	718	Festenr:	0	Seksjonsnr:	0
Adresse:	Nerlivegen 6E, 7716 STEINKJER						
Dato:	12.08.2025	Målnummer:					

4210 FEIL OG MANGLER PÅ ELEKTRISKE ANLEGG

	Ja	Nei
Foreligger det pålegg vedrørende elektriske anlegg	☐	☒
I tilfelle ja, hvilke?		
Dato for siste kontroll av anlegget:		
Merknader: Anlegget er ikke kontrollert.		

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robert Robot

Dato utkjrt: 11.08.25 Side 1 av 3

Guldbergaunet 1 Borettslag	V ³ r ref.:	320/5	Fjdselsdato eier:	06.09.1960
Nerlivegen 6 E	Type:	Borettslag frittst ³ ende	Fjdselsdato medeier:	18.08.1949
7716 STEINKJ ER	Eiere:	Arne Johan Rnyseng, i se Rnyseng		
Organisasjonsnr:	814 317 552	Andelsnr:	5	

1: Felleskostnader

Tot. innev. m³ ned: 11 543

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Felleskostnad renter IN	5 959
	Fjernvarme	1 414
	Andel Felleskostnader, driftsdel	3 607
Tilleggsytelser:	Filter, ³ rlig fakturering (forfall hver 12. md.)	0
	Tillegg elektroniske fellesavtaler	563

Boligselskapet er med i sikringsordning.

SIKRINGS ORDNING. Ansvar for felleskostnader i borettslag: Andelseiere er ansvarlig for ³ for ³ dekke borettslagets kostnader. Dette gjrres ved betaling av m³ nedlige felleskostnader. Hvis borettslaget lider tap som fjlge av at en andelseier ikke betaler sine felleskostnader, kan et eventuelt tap medfjre at de andre andelseierne m³ betale hnyere felleskostnader. Borettslaget har tegnet sikring, i henhold til borettslagsloven, mot denne type tap. Leverandnr av sikring: Klare Finans AS. Varighet av avtalen / oppsigelsesvilk³ r: Gjensidig oppsigelsestid med 6 mnd skriftlig varsel. Etter borettslagslovens bestemmelser skal vedtak om oppsigelse av sikringen gjrres 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>

Kollektiv avtale med NTE/Altibox

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

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

MILJ d GE BYR. TOBB rnsker ³ delta aktivt til nytte for miljnet. Et av elementene er fokus p³ avfall og bruk av papir. Vi har derfor et miljngebyr p³ papirfakturaer for felleskostnader. Miljngebyr unng³ s ved ³ inng³ avtale om AvtaleGiro eller eFaktura.

2: Registrerte endringer felleskostnader

Neste endring:	01.10.2025	Tot. utg. i kr.:	11 625	
Felleskostnader:	Felleskostnad renter IN			5 621
	Fjernvarme			1 414
	Andel Felleskostnader, driftsdel			3 607
Tilleggsytelser:	Filter, ³ rlig fakturering (forfall hver 12. md.)			420
	Tillegg elektroniske fellesavtaler			563

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (l ³ n):	1 285 000	Gjeld siste ³ rsoppg.:	1 285 000
Klient ajourf. l ³ n:	28 483 500	Klient gj. s. ³ rsoppg.:	27 883 500

Spesifikasjon av l³ n:

L³ nenummer: 25447, DNB Bank ASA

Seriel³ n, 4 terminer per ³ r.

Rentesats per 11.08.2025: 5.18% pa.

Antall terminer til innfrielse: 116

Saldo per 11.08.2025: 27 883 500

Andel av saldo: 1 285 000

Fjrste termin: 01.05.2024Neste avdrag: 01.11.2029 (siste termin 01.08.2054)

3mnd Nibor + margin

Refinansiering vil skje i slutten av 2022

Ut i fra dagens l³ nebetingelser vil neste avdrag som forfaller til betaling 01.11.2029 utgjre ca kr 4 283,00 per m³ ned for denne boligen

Inng³ tt avtale om IN-ordning

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robert Robot

Dato utkjrt: 11.08.25 Side 2 av 3

Guldbergaunet 1 Borettslag	V ³ r ref.: 320/5	Fjdselsdato eier: 06.09.1960
Nerlivegen 6 E	Type: Borettslag frittst ³ ende	Fjdselsdato medeier: 18.08.1949
7716 STEINKJER	Eiere: Arne Johan Rnyseng, i se Rnyseng	
Organisasjonsnr: 814 317 552		

3: Fellesgjeld

GENERELL INFO OM INDIVIDUELL NEDBETALING AV ANDEL FELLESGJELD (IN-ORDNING): Denne ordningen gir andelseieren adgang til ³ betale ned fellesgjelden som er knyttet til sin egen andelen. Felleskostnadene kapitaldel innbetales som m³ nedlig a-konto belnp som kan justeres kvartalsvis ved renteendringer. Innbetalt kapitaldel avregnes mot faktiske l³ nekostnader en gang per ³ r. I denne boligrapporten gis det informasjon n³ r fjrst³ avdrag skal betales p³ IN-l³ n. For at pengene skal v³ re p³ konto n³ r avdraget forfaller vil felleskostnadene nke med det oppgitte belnp 3 eller 6 m³ neder fjr forfall p³ avdraget, avhengig av om det er 2 eller 4 terminer p³ l³ net i ³ ret. Hvis laget har rentebinding, kan det medfjre ekstra kostnader for andelseier ved ³ innfri fellesgjeld, s³ fremt banken aksepterer nedbetaling p³ l³ net fjr bindingstiden er utnpt. Ta kontakt med forretningsfjrer for ³ l³ avklart om nedbetaling er mulig og hvilke betingelser og kostnader som vil p³ lpe for en nedbetaling.

INFO KNYTTET TIL EVENTUELLE NEDBETALTE IN-L; N: Med opprinnelig innfrielse l³ n (IN) menes nedbetalt andel l³ n gjennom IN-ordningen for den enkelte enhet. Med nedkvittert saldo innfrielse per dd (IN) menes dagens restverdi av nedbetalt andel l³ n.

FELLESGJELD: Det tas forbehold om at nylig varslede renteendringer er registrert. Hvis oppgitte dato for 1. termin avdrag er passert, betyr dette at det betales lnpende avdrag p³ l³ net. Datoen er ikke njdvendigvis 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 m³ nedlige felleskostnader etter avdragsfri periode er beregnet med utgangspunkt i dagens renteniv³ og nedbetalingsordning. Vi gjr oppmerksom p³ at nkning av felleskostnadene pga av oppstart avdrag vanligvis starter noen mnd fjr forfall p³ avdraget s³ pengene er p³ konto n³ r avdraget skal betales. Vi viser for nvrig til vedlagte regnskap for laget.

4: SNrskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Hallvar Arne Kvam

Adresse: Ogdalsvegen 51

Postnr/-sted: 7716 STEINKJER

E-post: guldbergaunet1@styrepst.no

5: Restanse felleskostnader pr. 11.08.2025

Felleskostnader:	0
Gebyr:	0
Rente:	0

6: Ligning - 2024

Annen formue:	59 062	Gjeld:	1 285 000	Andre inntekter:	2 036
		Utgifter:	72 732		

7: P³ lydende

P ³ lydende:	10 000	Opprinnelig innskudd:	1 285 000
Andelsnr:	5		

8: Bygning/eiendom

Bygge³ r: 2014G³ rds/bruksnr: 192/718

Bygningstype: Lav blokk

Feste/eiet tomt: Eiet

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

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

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring Nuf	Polisenr:	SP882237
--------------	------------------------	-----------	----------

FORSIKRING BORETTSLAG. Styret i borettslaget er ansvarlig for ³ tegne bygningsforsikring. Hver enkelt andelseier m³ skaffe egen innboforsikring. Ved skifte av forsikringsselskap kan det ta tid fjr v³ re opplysninger er oppdatert.

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Etasje:	2	Fjrste innflytting:	01.11.2014	SSBnr:	H0201
		Oppvarmingstype:	El og vannb ³ ren		

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robert Robot

Dato utkjørt: 11.08.25 Side 3 av 3

Guldbergaunet 1 Borettslag	V³ r ref.:	320/5	Fjdselsdato eier:	06.09.1960
Nerlivegen 6 E	Type:	Borettslag frittst³ ende	Fjdselsdato medeier:	18.08.1949
7716 STEINKJER	Eiere:	Arne Johan Rnjyseng, i se Rnjyseng		
Organisasjonsnr:	814 317 552			

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Heis:	J a	BRA	75.7
Parkeringstype:	Egen carport til parkering. ()		
System³ s:	Nei	Antall rom:	3
Husdyrhold:	Se husordensregler	Oppr. antall rom:	3
Livslnp standard:	J a	Kategori:	3-roms, 75,7 BRA

Fasiliteter:

GARASJER - PARKERING

Carport til enkelte leiligheter, ellers parkering i felles garasjeanlegg for de rrvrige.
Utvendig gjesteparkering.

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

DIVERSE UTSTYR. Brannsløkkingsapparat, mykvarsler, TV-dekoder med fjernkontroll, evt n³kler til trjkerom og utvendige kraner, m³d boks for farlig avfall etc. f³ljger vanligvis leiligheten over til ny eier. Det er boligselskapet sin eiendom. Ta kontakt med styret hvis du er i tvil.

FAKTURA GEBYRER/EHF. Hvis deres firmas (megler) organisasjonsnummer er registrert i ELMA-registret/EHF f³ r dere fakturaene tilsendt i EHF. Alle fakturaene er merket med deres oppdragsnummer. Dette gjelder faktura for boliginformasjon, forkj³psrett og eierskifte (ikke forh³ ndsvarsel).

GEBYR TOBB VED SALG I FRITTST³ ENDE BORETTSLAG - styret behandler. Eierskiftegebyr: kr 6 570,-. Vi tar forbehold om at prisene kan endres etter oppstart av en sak. Noen av prisene beregnes ut fra rettsgebyret og reguleres i samsvar med disse ved r³sskiftet. Se eget infoskriv til megler.

Innkalling til ordinær generalforsamling i Guldbergaunet 1 Borettslag

Tid: Tirsdag 06.05.2025 - kl. 18:00

Sted: Bakern Steinkjer AS, Sjøfartsgata 5 (Gamle Wist bygget)

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

Forslag til vedtak: Regnskapet godkjennes.

2.2 Disponering av resultat

Forslag til vedtak: Årets resultat overføres egenkapitalen.

2.3 Revisjonsberetning

Forslag til vedtak: Tas til etterretning.

3. Styrets årsmelding for 2024

Forslag til vedtak: Tas til orientering, se vedlegg.

4. Godtgjørelse til styret for perioden 2024 - 2025

5. Saker fra styret/eierne

5.1 Ventilasjonsfilter

Brev fra beboer

En beboer synes det filteret vi hadde fra starten av var bedre enn de to siste vi har fått nå og anbefaler å gå tilbake til de filtrene vi hadde før. Beboer sier videre at hun er kjent med at det er gitt tilbud på de filtrene vi hadde før.

Forslag til vedtak: Anbefaler å ta imot tilbud om å bruke defiltrene vi brukte før.

Styrets innstilling: Styret er ikke kjent med at borettslaget har skiftet filterleverandør. Det er riktig at vi hadde leveranse fra en annen tilbyder helt i starten, tilbake til 2014. Da disse filtrene var veldig dyre (dobbelte av hva betaler pr. filterpakke i dag), gikk vi over til en annen leverandør for flere år siden og har fortsatt med samme leverandør. Leverandøren har imidlertid skiftet innpakning da det tidligere var gråbrune esker, mens de nå er hvite. Borettslaget har ikke hatt merknader til det.

Styret ser ingen grunn til å skifte leverandør og anbefaler generalforsamlingen å stemme for at vi fortsetter med samme leverandør.

6. Valg

6.1 Styremedlem for 1 og 2 år

På valg:

Unni Singsaas, styremedlem (ønsker ikke gjenvalg)
Björg Vikshåland, styremedlem (*Flytter i mai 2025*)

Valgkomiteens innstilling:

Janne Trana, velges for 1 år

Janne Kjelvik, velges for 2 år

6.2 Varamedlem for 1 år

På valg:

Tove Farbu Ramstad

Valgkomiteens innstilling: Tove Farbu , velges for 1 år

6.3 Valgkomite for 2 år

På valg:

Randi Farbu
Kari Hagen

Valgkomiteens innstilling:

Randi Farbu velges for 2 år

Håkon Skei velges for 2 år

Tove Vandbakk har ett år igjen av sin funksjonstid og er således ikke på valg

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.

14.04.2025

Guldbergaunet 1 Borettslag
styret

Guldbergaunet 1 Borettslag - Resultatregnskap 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Driftsinntekter					
Felleskostnader driftsdel		896 520	750 048	896 463	943 558
Felleskostnader kapitaldel		1 603 368	1 198 249	1 624 128	1 590 128
Tillegg elektroniske fellesavtaler		132 000	112 800	132 000	135 000
Andre tillegg	1	338 352	368 076	330 000	370 018
Andre driftsinntekter	2	16 519	14 749	0	-5 000
Innbetaling IN-ordning		600 000	0	0	0
Sum driftsinntekter		3 586 758	2 443 922	2 982 591	3 033 704
Driftskostnader					
Personalkostnader	3	-13 614	-6 909	-8 909	-13 191
Styrehonorar		-51 000	-49 000	-52 000	-51 000
Avskrivninger		-3 930	-3 930	-3 930	-3 930
Forretningsførerhonorar		-64 398	-63 233	-64 398	-66 523
Honorar administrative tjenester		-3 451	-1 986	-3 451	-3 564
Eksterne honorar	4	-6 695	-9 322	-14 850	-10 060
Kontingent/felleskostnader	5	-6 088	-12 481	-7 500	-20 650
Drifts- og serviceavtaler	6	-53 950	-41 879	-112 240	-109 632
Vaktmestertjenester		-22 540	-21 846	-30 000	-30 000
Renholdstjenester		-40 618	-49 594	0	0
Løpende vedlikehold	7	-56 352	-34 905	-35 000	-50 000
Periodisk vedlikehold	8	0	-55 000	-65 000	-200 000
Elektroniske fellesavtaler		-131 308	-119 759	-132 000	-135 000
Forsikring		-69 089	-75 624	-80 380	-121 638
Kommunale tjenester og renovasjon		-205 794	-157 414	-183 225	-213 000
Eiendomsavgifter		-168 335	-182 209	-191 320	-177 000
Energi, felles		-339 654	-314 697	-330 000	-370 018
Andre driftsutgifter	9	-37 410	-32 404	-35 150	-42 000
Sum driftskostnader		-1 274 225	-1 232 192	-1 349 353	-1 617 206
DRIFTSRESULTAT		2 312 534	1 211 730	1 633 238	1 416 498
Finansinntekter og kostnader					
Finansinntekter		44 378	39 689	10 000	20 000
Finanskostnader		-1 596 750	-1 394 643	-1 624 428	-1 590 428
Netto finansposter		-1 552 372	-1 354 954	-1 614 428	-1 570 428
Resultat før skattekostnad		760 162	-143 224	18 810	-153 930
Ordinært resultat etter skatt		760 162	-143 224	18 810	-153 930
ARSRESULTAT	10, 14	760 162	-143 224	18 810	-153 930
Disponering av totalresultat:		760 162	-143 224	18 810	-153 930
Overført til annen egenkapital		160 162	0	0	0
Overført fra annen egenkapital		0	-143 224	0	0
Overført til egenkapital IN ordning		600 000	0	0	0

Guldbergaunet 1 Borettslag - Balanse 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Bygninger og tomter	11, 15	56 974 860	56 978 790
Sum anleggsmidler		56 974 860	56 978 790
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Kundefordringer	12	38 131	52 209
Periodiserte kostnader	12	92 703	94 215
Mellomregning Klare Finans	12	23 183	24 171
Opptjente renter	12	44 378	39 689
Bankinnskudd og kontanter			
Bankinnskudd	13	1 349 777	1 179 039
Sum omløpsmidler		1 548 172	1 389 323
SUM EIENDELER		58 523 032	58 368 113

Guldbergaunet 1 Borettslag - Balanse 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	14	200 000	200 000
Opptjent egenkapital			
Egenkapital fra IN ordning	14	600 000	0
Annen egenkapital	14	825 917	665 755
Sum egenkapital		1 625 917	865 755
GJELD			
Langsiktig gjeld			
Pantelån	15, 16	27 883 500	28 483 500
Borettsinnskudd	15, 17	28 483 500	28 483 500
Sum langsiktig gjeld		56 367 000	56 967 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		232 702	189 879
Forskudd kunder		32 220	34 121
Påløpte renter		251 826	268 829
Påløpte kostnader		13 275	42 442
Annen kortsiktig gjeld		93	88
Sum kortsiktig gjeld		530 115	535 359
Sum gjeld		56 897 115	57 502 359
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		58 523 032	58 368 113
Pantstillelser	15	56 367 000	56 967 000

Sted: _____, dato: _____

Hallvar Arne Kvam
Leder

Björg Vikshåland
Styremedlem

Unni Singsaas
Styremedlem

Note 0 - REGNSKAPSPRINSIPP

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

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

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

Inntektsføring er foretatt ut fra opptjeningsprinsippet.

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

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

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 utestående felleskostnader.

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseiernes side inntektsføres i laget det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantebrevet som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

Borettslaget har sikringsordning gjennom Klare Finans. Denne faktureres 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 TILLEGGSINNTEKTER

	2024	2023
Andre tillegg		
Ventilasjonsanlegg	8 400	0
Andre tillegg	329 952	368 076
Sum andre tillegg	338 352	368 076
Andre tillegg gjelder fjernvarme		

Note 2 - ANDRE DRIFTSINNTEKTER

	2024	2023
Strømvavgift elbil	11 452	14 749
Viderefakturering	5 067	0
Sum andre inntekter	16 519	14 749

Viderefakturering gjelder felles bomiljøtiltak.

Note 3 - PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Arbeidsgiveravgift	7 614	6 909
Andre lønnskostnader	6 000	0
Sum personalkostnader	13 614	6 909

Samlet antall årsverk: 0,00

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
Fakturerte tjenester	0	3 300
Sum eksterne honorarer	6 695	9 322

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjonen.

Note 5 - FELLESKOSTNADER FORENING/SAMEIER

	2024	2023
Felleskostnad velforening/sameie	6 088	12 481
Sum felleskostnad velforening/sameie	6 088	12 481

Borettslaget er en seksjon i Sameiet Rema Guldbergaunet og betaler felleskostnader ihht sameiebrøk.

Note 6 - DRIFTS- OG SERVICEAVTALER

	2024	2023
Avtale om vakt- og sikringstjenester	0	159
Avtale om drifts- og serviceavtaler heis	15 392	3 844
Avtale om drift og kontroll port/garasje	0	21 476
Avtale om varme, ventilasjon og sanitærtjenester	37 067	14 969
Avtale om adgangskontroll og dører	1 491	1 431
Sum drifts- og serviceavtaler	53 950	41 879

Note 7 - LØPENDE VEDLIKEHOLD

	2024	2023
Reparasjon og vedlikehold bygningsmessig	9 952	24 380
Reparasjon og vedlikehold el-anlegg	12 898	0
Reparasjon og vedlikehold VVS-anlegg	24 503	1 459
Reparasjon og vedlikehold heisanlegg	7 213	0
Reparasjon og vedlikehold uteområde	1 786	9 066
Sum vedlikehold	56 352	34 905

Note 8 - PERIODISK VEDLIKEHOLD

	2024	2023
Periodisk vedlikehold	0	55 000
Sum periodisk vedlikehold	0	55 000

Note 9 - ANDRE DRIFTSUTGIFTER

	2024	2023
Verktøy, driftsmateriell, inventar	6 688	17 618
Kontorrekvisita, trykksaker	5 116	0
Gaver	1 514	0
Generalforsamling/årsmøte	5 393	11 453
Kurskostnader	3 950	0
Bankgebyrer	3 173	670
Andre gebyrer	2 719	853
Tilskudd bomiljø	8 410	0
Dagligvarer	447	1 810
Sum andre driftsutgifter	37 410	32 404

Note 10 - DISPONIBLE MIDLER

	2024	2023
Disponible midler 01.01	853 965	993 259
Endring i disponible midler:		
Årets resultat	760 162	-143 224
Tilbakeført avskrivning	3 930	3 930
Avdrag IN ordning	-600 000	0
Årets endring i disponible midler	164 092	-139 294
Disponible midler i periodens slutt	1 018 056	853 965
Disponible og øremerk. midler justert for langsiktige avsetninger	1 018 056	853 965

Note 11 - ANLEGGSMIDLER

	Tomter	Bygning	Byggmes. anl.
Anskaffelseskost pr.01.01 :	4 305 098	52 661 902	39 297
Årets tilgang :	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	4 305 098	52 661 902	39 297
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	31 437
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	4 305 098	52 661 902	7 860
Årets avskrivninger :	0	0	3 930
Antatt levetid i år :			10

Samtlige av boligselskapets anleggsmidler er oppført i anleggskartoteket.
Tomt og bygninger er anskaffet i år 2014

Note 12 - 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 13 - BANKINNSKUDD OG ØREMERKEDE AVSETNINGER

	2024	2023
Bundne midler og bankinnskudd		
Bundne midler for skattetrekk	3	3
Bankinnskudd	1 349 774	1 179 036
Sum bankinnskudd	1 349 777	1 179 039

Note 14 - EGENKAPITAL

	2024	2023
SUM EGENKAPITAL 01.01	865 755	1 008 978
Andelskapital 01.01	200 000	200 000
Andelskapital 31.12	200 000	200 000
Annen egenkapital 01.01	665 755	808 978
Årets resultat	760 162	-143 224
Justering for innbetaling IN-ordning	-600 000	0
Annen egenkapital 31.12	825 917	665 755
Innbetalt IN-ordning i år	600 000	0
Egenkapital fra IN-ordning 31.12	600 000	0
SUM EGENKAPITAL 31.12	1 625 917	865 755

Andelskapitalen er kr 200 000 fordelt på 20 andeler à kr 10 000.
Hver andel har lik stemmerett på generalforsamlingen.

Note 15 - PANTSTILLELSER

	2024
Bokført verdi pantsatte eiendeler 31.12	56 974 860
Restgjeld 31.12	56 367 000

Pålydende pantstillelser var 28 483 500,- per 31.12. Pantstillelser og restgjeld omfatter langsiktig gjeld og borettsinnskudd, jfr note om innskudd.

Note 16 - PANTE- OG GJELDSBREVSLÅN

Kreditor:	DNB Bank ASA
Formål:	oppføringslån
Lånenummer:	25447
Lånetype:	Serie
Opptaksår:	2014
Rentesats:	5.55 %
Betingelser:	flytende 3mnd nibor + margin 0,85%
Beregnet innfridd:	01.08.2054
Opprinnelig lånebeløp:	28 483 500
Lånesaldo 01.01:	28 483 500
Avdrag i perioden:	600 000
Lånesaldo 31.12:	27 883 500
Saldo 5 år frem i tid:	27 604 665
Andelssaldo 01.01:	0
Innbetalt IN i perioden:	600 000
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	0
Andelssaldo 31.12:	600 000
Sum pantegjeld for lån:	28 483 500

PANTE- OG GJELDSBREVSLÅN

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 25447	1	2 171 250	2 171 250
	1	2 085 000	2 085 000
	2	1 567 500	3 135 000
	2	1 523 000	3 046 000
	6	1 303 750	7 822 500
	5	1 285 000	6 425 000
	2	1 247 500	2 495 000
	1	703 750	703 750

Forventet månedlig økning av fellesutgifter ved første avdrag	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Forv. økning
Lån 25447 har første avdrag 01.11.2029 med kr 278 835	1	2 171 250	7 238
	1	2 085 000	6 950
	2	1 567 500	5 225
	2	1 523 000	5 077
	6	1 303 750	4 346
	5	1 285 000	4 283
	2	1 247 500	4 158
	1	703 750	2 346

Individuell nedbetaling av andel fellesgjeld

Boligselskapet har inngått avtale om individuell nedbetaling an andel fellesgjeld. Avtale gjelder for lån tatt opp i

DNB Bank ASA opprinnelig stort kr 28 483 500,-.

Innbetalte beløp gir rett til reduserte andel felleskostnader og inntrederett i långivers pantedokument med sideordnet sikkerhet.

Note 17 - INNSKUDD

	2024	2023
Borettsinnskudd	28 483 500	28 483 500
Sum innskudd	28 483 500	28 483 500

Resultat og balanse med noter for Guldbergaunet 1 Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Guldbergaunet 1 Borettslag

Styreleder	Hallvar Arne Kvam (sign.)	10.04.2025
Styremedlem	Unni Singsaas (sign.)	10.04.2025
Styremedlem	Björg Vikshåland (sign.)	09.04.2025

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i GULDBERGAUNET 1 BORETTSLAG

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til GULDBERGAUNET 1 BORETTSLAG.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
• Balanse per 31. desember 2024 • Resultatregnskap 2024 • Oppstilling over endring av disponible midler • Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	• Oppfylles årsregnskapet gjeldende lovkrav, og • 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.

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

2025-04-11 12:18:54 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: LXHSS-ANWGG-MS6GC-77UWQ-6EEEE-JFU5Y

Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

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

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

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

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

Årsmelding 2024 for Guldbergaunet 1 Borettslag

Styrets sammensetning i siste periode

Leder, Hallvar Arne Kvam
Styremedlem, Unni Singsaas
Styremedlem, Bjørg Vikshåland
Varamedlem, Tove Farbu Ramstad

Styrets arbeid i siste periode

Aktiviteter gjennom året 2024

- Informasjon til beboerne via sms og info-skriv.
 - Dugnader i borettslaget er gjennomført og noen yter frivillig innsats mellom dugnadene - veldig bra. Kontaktperson for dugnader: Tove Vandbakk.
 - Fellesdugnad for alle tre borettslaget er gjennomført. Bjørg Vikshåland er kontaktperson for fellesplena og sitter i felles plankomite sammen med representanter fra de to andre borettslagene. Det er inngått en avtale om drift og vedlikehold av felles plena.
 - Filter skifte - Borettslaget mottar filter som plasseres i garasjen slik at den enkelte beboer kan hente sine 2 filter. Borettslaget betaler for 1 stk filter pr. leilighet, og 1 stk filter betales av den enkelte beboer som blir med på felleskostnader i oktober måned.
 - Det har vært jobbet med service- avtaler på brannvarslingsanlegget, sprinkler, og rensing av lufteanlegg.
 - FG godkjenning av sprinkleranlegg er gjennomført.
- FG står for "forsikrings godkjent", og betyr at produktet møter strenge kvalitets- og ytelseskrav satt av norske forsikringsselskaper.
- Skifte av batterier i Brann tavlen i september 2024.
 - Lås og sikring har tatt en service på dører og skiftet ut lås på dør i første etasje.
 - På dugnad er det foretatt vask av betongdekket over Rema i 1. etasje.
 - Container kom på plass til bruk for boligeierne.
 - Det ble gjennomført grilling på felles plen.
- En takk til alle som har bidratt gjennom året.

Styret i Guldbergaunet 1 Borettslag

Årsmeldingen er godkjent av styret.

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Guldbergaunet 1 Borettslag tirsdag 06.05.2025 kl. 18:00 - Bakern Steinkjer AS, Sjøfartsgata 5 (Gamle Wist bygget).

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Valgt ble:

Hallvar Kvam

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:

Valgt ble:

Unni Singaas

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

Vedtak:

Valgt ble:

Håkon Skjær

1.4 Registrering av antall stemmeberettigede inkl. ev. fullmakter

Vedtak:

Antall andelseiere med stemmerett:

Antall fullmakter:

0

Totalt stemmeberettigede:

13

1.5 Godkjenning og ev. bemerkninger til innkallingen

Vedtak:

Bemerkninger til innkallingen:

Ingen bemerkninger

Generalforsamlingen ble erklært lovlig satt.

2. Årsoppgjør for 2024

2.1 Godkjenning 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

Vedtak:

Styreonorar for perioden ble fastsatt til totalt kr: 51000,-

5. Saker fra styret/eierne

5.1 Ventilasjonsfilter

Brev fra beboer

En beboer synes det filteret vi hadde fra starten av var bedre enn de to siste vi har fått nå og anbefaler å gå tilbake til de filtrene vi hadde før. Beboer sier videre at hun er kjent med at det er gitt tilbud på de filtrene vi hadde før.

Vedtak:

Det ble vedtatt å fortsette med filteret som vi har. Enstemmig vedtatt.

6. Valg

6.1 Styremedlem for 1 og 2 år

På valg:

Unni Singsaas, styremedlem (ønsker ikke gjenvalg)
Björg Vikshåland, styremedlem (Flytter i mai 2025)

Valgkomiteens innstilling:

Janne Trana, velges for 1 år

Janne Kjelvik, velges for 2 år

Vedtak:

Valgt som styremedlem for 1 år ble:

Valgt som styremedlem for 2 år ble:

Janne Trana
Janne Kjelvik

6.2 Varamedlem for 1 år

På valg:

Tove Farbu Ramstad

(Valgt for 1 år; Tove Farbu Ramstad.)

Valgkomiteens innstilling: Tove Farbu, velges for 1 år

Vedtak:

Valgt som varamedlem for 1 år ble:

Tove Farbu (1 år)

6.3 Valgkomite for 2 år

På valg:

Randi Farbu

Karl Hagen

Valgkomiteens innstilling:

Randi Farbu velges for 2 år

Håkon Skei velges for 2 år

(Begge ble valgt for 2 år)

Tove Vandbakk har ett år igjen av sin funksjonstid og er således ikke på valg

Vedtak:

Valgt som valgkomite for 2 år ble:

Randi Farbu og Håkon Skei

Hellven Kvam

Møteleder

Håkon Skei

Protokollvitne

Vedtekter

For Guldbergaunet 1 borettslag

org nr 814 317 552

vedtatt på stiftelsesmøtet den 26.08.14, sist endret i generalforsamling
11.06.2020

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Guldbergaunet 1 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.

1-3 Sameiet

Borettslaget representerer en seksjon i Sameiet Rema Guldbergaunet

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 10.000,-

(2) Bare fysiske personer (enkelpersoner) 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 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. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i inntil 30 døgn i løpet av året. (korttidsutleie) uten borettslagets samtykke.

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av 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 tvangsfullbyrdslovens 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. Varamedlemmer kan velges.

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

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av 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.

Guldbergaunet 1 Borettslag

Ordensregler for borettslaget vårt

Vedtatt på Generalforsamlingen 23. mai 2017

1. Formål og omfang

Et godt bomiljø krever at alle beboere tar hensyn til hverandre og bidrar til ro og orden.

Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i borettslaget. Beboeren er ansvarlig for å følge reglene, og for at eventuelle husstandsmedlemmer, besøkende og leietakere gjøres kjent med og overholder dem.

Vi som andelseiere er i fellesskap ansvarlig for at eiendommen holdes i god stand og at borettslagets omdømme er det beste.

Andelseier må gjøre seg kjent med innholdet i den hvite permen som ble utdelt av utbygger ved overleveringen av leiligheten. Der står det mange praktiske og viktige opplysninger om deres leilighet og dens innhold og tekniske installasjoner.

2. Aktiviteter og støynivå

Ved å ta hensyn til hverandre får vi et bedre sted å bo. Det skal være ro i leilighetene **fra kl. 2300 og til kl. 0700**. I dette tidsrommet skal det ikke spilles høy musikk eller utføres annen aktivitet som forstyrrer nattesøvnen, eller på annet vis virker sjenerende på omgivelsene. Ved spesielle anledninger, som medfører støy etter kl. 2300, varsles naboene i tilstøtende boliger i god tid.

Ved snekring, boring eller sliping eller annet arbeid som forårsaker støy, er det et godt naboskap å varsle de nærmeste naboer og det tillates i tidsrommet:

- På hverdager mellom kl. 0700- 2100, **bortsett på lørdager hvor støyende arbeid må være avsluttet kl. 1800.**
- På søndager og helligdager skal det ikke forekomme arbeid som medfører støy (også lovbestemt)

3. Bruk av boligen og eventuelle tilknyttede arealer

Beboerne skal sørge for:

- at boligen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting eller lignende i den kalde årstiden slik at vann/avløpsrør ikke blir frostskaadet

- at instruksjon som fulgte med lufteanlegget følges for å unngå kondensskader og muggdannelse i boligen. Luftfilter må byttes minimum en gang pr. år. Dersom noen trenger hjelp, ta kontakt med naboen din eller styret.
- å opptre ansvarlig med ild og varme, slik at det ikke oppstår brann i borettslaget
- å melde fra til Anticimex dersom det oppdages veggdyr, kakerlakker eller lignende i boligen. Styret i borettslaget skal informeres samtidig. Borettslaget har inngått totalforsikring for borettslaget. I denne forsikringen inngår bekjempelse av skadedyr og skadeinsekter.
- at risting av tøy, teppebanking og lignende fra balkong, svalgang eller gjennom vindu ikke forekommer. Lufting av sengetøy, tepper etc. kan skje på balkong så lenge det henger på innsiden av balkongrekkverket, under rekkverkets høyde.
- at eventuelle blomsterkasser henges på innsiden av balkong/svalgang. Dette for å unngå farlige situasjoner
- at balkong/terasse ikke benyttes som lagringsplass for søppel og objekter som normalt ikke skal befinne seg på en balkong/terasse.
- at gassbeholdere eller andre farlige stoffer ikke oppbevares i kjellerbodene eller utebodene
- at varmeovner ikke brukes i kjellerboder eller uteboder
- At eventuelt utleie av parkeringsplasser i garasje til andre beboere skal godkjennes av styret
- At brannslukningsapparatet fungerer tilfredsstillende, og plikter å gi beskjed til borettslagets styre dersom dette ikke er tilfelle

4. Baderom/WC

Beboer er selv ansvarlig for uforsvarlig omgang med vann. I toalettet må det bare brukes toalettpapir. Uvedkommende ting må ikke kastes i toalettet. Det kan føre til at avløpet går tett og at andelseier får omkostninger med å stake opp.

5. Parabol

Oppsetting av private parabolantenn, på yttervegg, tak eller balkong/terasse tillates ikke.

6. Balkonger, vinduer og markiser

Balkonger, vindusrammer o.l. inngår som en del av fasaden og kan derfor ikke males eller forandres uten tillatelse. Markiser kan settes opp i godkjente farger med stripemønster, bekostes og vedlikeholdes av den enkelte andelseier. Farge nr. 31514.

7. Kjøring, parkering

Tildelt parkeringsplass må benyttes – enten i garasje eller carport før gjesteparkeringen på Rema-siden benyttes. Parkering på hele fellesområdet (øvre side av bygget) er ikke tillatt bortsett fra nødvendig tilbringertjeneste. Dette med tanke på sikkerheten for alle som bor her og for at nødvendig syketransport, brannutrykning og brøyting skal kunne ivaretas. Avgjørende viktig at skiltingen, som gjelder hele fellesområdet på øvre side, respekteres. Andelseier har plikt til å opplyse besøkende at **oppmerkede** plasser for gjester skal benyttes på Rema-siden av bygget. Styret skal undersøke muligheten for 1 handicap-plass på øvre side av bygget.

Lading av el-biler, eller annet utstyr som krever strøm fra fellesanlegget, tillates ikke med mindre det blir montert særskilt strømmåler – denne må bekostes av andelseier selv. Styret må kontaktes *før* utstyr eventuelt monteres.

8. Bruksoverlating

Andelseier kan ikke uten styrets godkjenning overlate bruken av boligen til andre, jfr. Borettslagslovens §§ 5-3 flg. og vedtektenes pkt. 4-2. Overlating av bruken reduserer ikke andelseiers plikter overfor borettslaget.

9. Dyrehold

Dyrehold skal godkjennes av borettslagets styre.

Det er tillatt med dyr i borettslaget under forutsetning av at andelseier aksepterer borettslagets regler for dyrehold.

Det er tillatt med 1 hund pr. andelseier etter søknad til styret. Andelseier som søker om dyrehold må undertegne en "Erklæring om dyrehold". Dyrehold må ikke være til sjenanse for øvrige beboere, og hunder skal føres i bånd på borettslagets område.

Kattehold tillates ikke.

Dyr som kun oppholder seg inne i leiligheten er for øvrig tillatt

Beboere som holder dyr skal sørge for at det ikke sjenerer noen eller etterlater ekskrementer på borettslagets område.

10. Grilling og brannfare

Grilling er tillatt, men da med elektrisk grill eller gassgrill på balkonger. Den som griller må ta hensyn til brannfaren og sørge for at naboer ikke sjeneres.

Gassbeholdere skal oppbevares ute i fri luft, ikke i bodene.

Av hensyn til brannfaren er det forbudt å sette ut fakler o.l. på balkonger/terasser (Lykter med glass beregnet på telys o.l. kan brukes). Lykter slukkes før man tar kvelden.

11. Renhold

Borettslaget har for tiden et eksternt firma til å foreta vasking av trapperom og heis. Det blir rengjort en gang pr. uke.

12. Fellesarealene

Beboerne oppfordres til å holde det rent og ryddig på borettslagets eiendom, inklusive fellesarealene.

Avfall skal ikke settes ved avfallscontainer eller ved inngangsdør/svalgang. Svalgangene vil, i tilfelle brann, bli benyttet som rømningsveier og må følgelig ikke blokkeres.

Fellesdører skal være lukket.

Mating av fugler på borettslagets område er forbudt, da dette lett kan tiltrekke seg rotter og mus i boligene.

13. Kontakt og klagebehandling

Alle henvendelser til styret skal skje skriftlig til e-post eller legges skriftlig til styret i postkassen til styreleder.

Klager vedrørende brudd på husordensreglene eller andre forhold, skal rettes skriftlig til styret. Muntlige klager vil ikke bli behandlet. Alle skriftlige henvendelser til styret skal merkes tydelig med avsenders navn, adresse og telefonnummer.

14. Brudd på ordensreglene

Brudd på ordensreglene er å anse som mislighold, og kan føre til sanksjoner.

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 192, Bruksnr 718	Kommune:	5006 Steinkjer
Adresse:		Grunnkrets:	208 Guldbergaunet
Veiadresse:	Nerlivegen 6 A, gatenr 6400 7716 Steinkjer	Valgkrets:	1 Steinkjer
Oppdatert:	28.09.2019	Kirkesogn:	9150401 Steinkjer
		Tettsted:	7003 Steinkjer
Veiadresse:	Nerlivegen 6 B, gatenr 6400 7716 Steinkjer		
Oppdatert:	28.09.2019		
Veiadresse:	Nerlivegen 6 C, gatenr 6400 7716 Steinkjer		
Oppdatert:	28.09.2019		
Veiadresse:	Nerlivegen 6 D, gatenr 6400 7716 Steinkjer		
Oppdatert:	28.09.2019		
Veiadresse:	Nerlivegen 6 E, gatenr 6400 7716 Steinkjer		
Oppdatert:	28.09.2019		
Veiadresse:	Nerlivegen 6 F, gatenr 6400 7716 Steinkjer		
Oppdatert:	28.09.2019		
Veiadresse:	Nerlivegen 8 A, gatenr 6400 7716 Steinkjer		
Oppdatert:	28.09.2019		
Veiadresse:	Nerlivegen 8 B, gatenr 6400 7716 Steinkjer		
Oppdatert:	28.09.2019		
Veiadresse:	Nerlivegen 8 C, gatenr 6400 7716 Steinkjer		
Oppdatert:	28.09.2019		
Veiadresse:	Ogdalsvegen 49, gatenr 6750 7716 Steinkjer		
Oppdatert:	13.12.2019		
Veiadresse:	Ogdalsvegen 51, gatenr 6750 7716 Steinkjer		
Oppdatert:	13.12.2019		

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:					
Type:	Best. grunneiendom	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:		Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	1
Etableringsdato:	04.12.2013	Har festegrunn:	Nei	Seksjonert:	Ja
Areal:	3 494,1 kvm	Skyld:			
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato	Rolle	Matrikkel	Arealendring
Oppmålingsforretning	Forretning: 28.09.2021	Avgiver	5006/192/720	-564,2
	Matrikkelført: 28.09.2021	Berørt	5006/192/718	0,0
		Berørt	5006/192/719	0,0
		Berørt	5006/192/722	0,0
		Berørt	5006/192/723	0,0
		Berørt	5006/505/1	0,0
		Mottaker	5006/192/769	564,2
Oppmålingsforretning	Forretning: 07.10.2020	Avgiver	5006/192/1	-232,5
	Matrikkelført: 07.10.2020	Berørt	5006/189/150	0,0
		Berørt	5006/189/484	0,0
		Berørt	5006/192/342	0,0
		Berørt	5006/192/343	0,0
		Berørt	5006/192/344	0,0
		Berørt	5006/192/345	0,0
		Berørt	5006/192/348	0,0
		Berørt	5006/192/718	0,0
		Berørt	5006/192/723	0,0
		Mottaker	5006/192/738	232,5
Omnummerering	Forretning: 01.01.2020	Mottaker	5006/192/718	0,0
	Matrikkelført: 01.01.2020	Mottaker	5006/192/718/0/1	0,0
		Mottaker	5006/192/718/0/2	0,0
Annen forretningstype	Forretning: 28.11.2018	Avgiver	5006/192/383	-1 108,0
	Matrikkelført: 28.11.2018	Berørt	5006/189/150	0,0
		Berørt	5006/192/1	0,0
		Berørt	5006/192/342	0,0
		Berørt	5006/192/718	0,0
		Berørt	5006/192/720	0,0
		Berørt	5006/192/722	0,0
		Berørt	5006/192/738	0,0
		Mottaker	5006/192/723	1 108,0
Omnummerering	Forretning: 01.01.2018	Mottaker	5006/192/718	0,0
	Matrikkelført: 01.01.2018	Mottaker	5006/192/718/0/1	0,0
		Mottaker	5006/192/718/0/2	0,0
Annen forretningstype	Forretning: 16.10.2017	Avgiver	5006/192/383	-1 593,6
	Matrikkelført: 24.10.2017	Berørt	5006/192/718	0,0
		Berørt	5006/192/720	0,0
		Berørt	5006/505/1	0,0
		Mottaker	5006/192/719	1 593,6
Annen forretningstype	Forretning: 13.10.2017	Avgiver	5006/192/383	-1 403,7
	Matrikkelført: 23.10.2017	Berørt	5006/192/718	0,0
		Berørt	5006/192/719	0,0
		Berørt	5006/192/722	0,0
		Berørt	5006/192/723	0,0
		Berørt	5006/505/1	0,0
		Mottaker	5006/192/720	1 403,7
Oppmålingsforretning	Forretning: 18.09.2017	Berørt	5006/192/718	0,0
	Matrikkelført: 18.09.2017	Berørt	5006/505/1	0,0
Oppmålingsforretning	Forretning: 18.09.2017 Matrikkelført: 18.09.2017	Berørt	5006/192/718	0,0
		Berørt	5006/192/719	0,0
		Berørt	5006/192/720	0,0
		Berørt	5006/505/1	0,0
Oppmålingsforretning/grensejustering	Forretning: 28.04.2017	Avgiver	5006/192/1	-27,8
	Matrikkelført: 02.05.2017	Berørt	5006/192/342	0,0
		Mottaker	5006/192/718	27,9

Oppmålingsforretning/grensejustering	Forretning:	28.04.2017	Avgiver	5006/192/342	-6,2
	Matrikkelført:	02.05.2017	Berørt	5006/192/1	0,0
			Berørt	5006/192/346	0,0
			Mottaker	5006/192/718	6,1
Oppmålingsforretning	Forretning:	28.04.2017	Avgiver	5006/192/346	-70,8
	Matrikkelført:	02.05.2017	Berørt	5006/192/1	0,0
			Berørt	5006/192/342	0,0
			Berørt	5006/192/383	0,0
			Berørt	5006/192/718	0,0
			Mottaker	5006/192/743	70,8
Oppmålingsforretning	Forretning:	22.12.2016	Avgiver	5006/192/1	-232,5
	Matrikkelført:	22.12.2016	Berørt	5006/189/150	0,0
			Berørt	5006/189/484	0,0
			Berørt	5006/192/342	0,0
			Berørt	5006/192/343	0,0
			Berørt	5006/192/344	0,0
			Berørt	5006/192/345	0,0
			Berørt	5006/192/348	0,0
			Berørt	5006/192/718	0,0
			Berørt	5006/192/723	0,0
			Mottaker	5006/192/738	232,5
Oppmålingsforretning	Forretning:	12.08.2015	Avgiver	5006/192/383	-3 460,0
	Matrikkelført:	14.09.2015	Berørt	5006/192/1	0,0
			Berørt	5006/192/346	0,0
			Berørt	5006/192/719	0,0
			Berørt	5006/192/720	0,0
			Berørt	5006/192/723	0,0
			Berørt	5006/505/1	0,0
			Mottaker	5006/192/718	3 460,0
Annen forretningstype	Forretning:	23.02.2015	Avgiver	5006/192/718	0,0
	Matrikkelført:	23.02.2015			
Seksjonering	Forretning:	24.02.2014	Etablert/Endret	5006/192/718	0,0
	Matrikkelført:	24.02.2014	Etablert/Endret	5006/192/718/0/1	0,0
			Etablert/Endret	5006/192/718/0/2	0,0
Oppmålingsforretning	Forretning:	21.10.2013	Avgiver	5006/192/383	-3 460,1
	Matrikkelført:	28.11.2013	Berørt	5006/192/1	0,0
			Berørt	5006/192/346	0,0
			Berørt	5006/192/719	0,0
			Berørt	5006/192/720	0,0
			Berørt	5006/192/723	0,0
			Berørt	5006/505/1	0,0
			Mottaker	5006/192/718	3 460,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

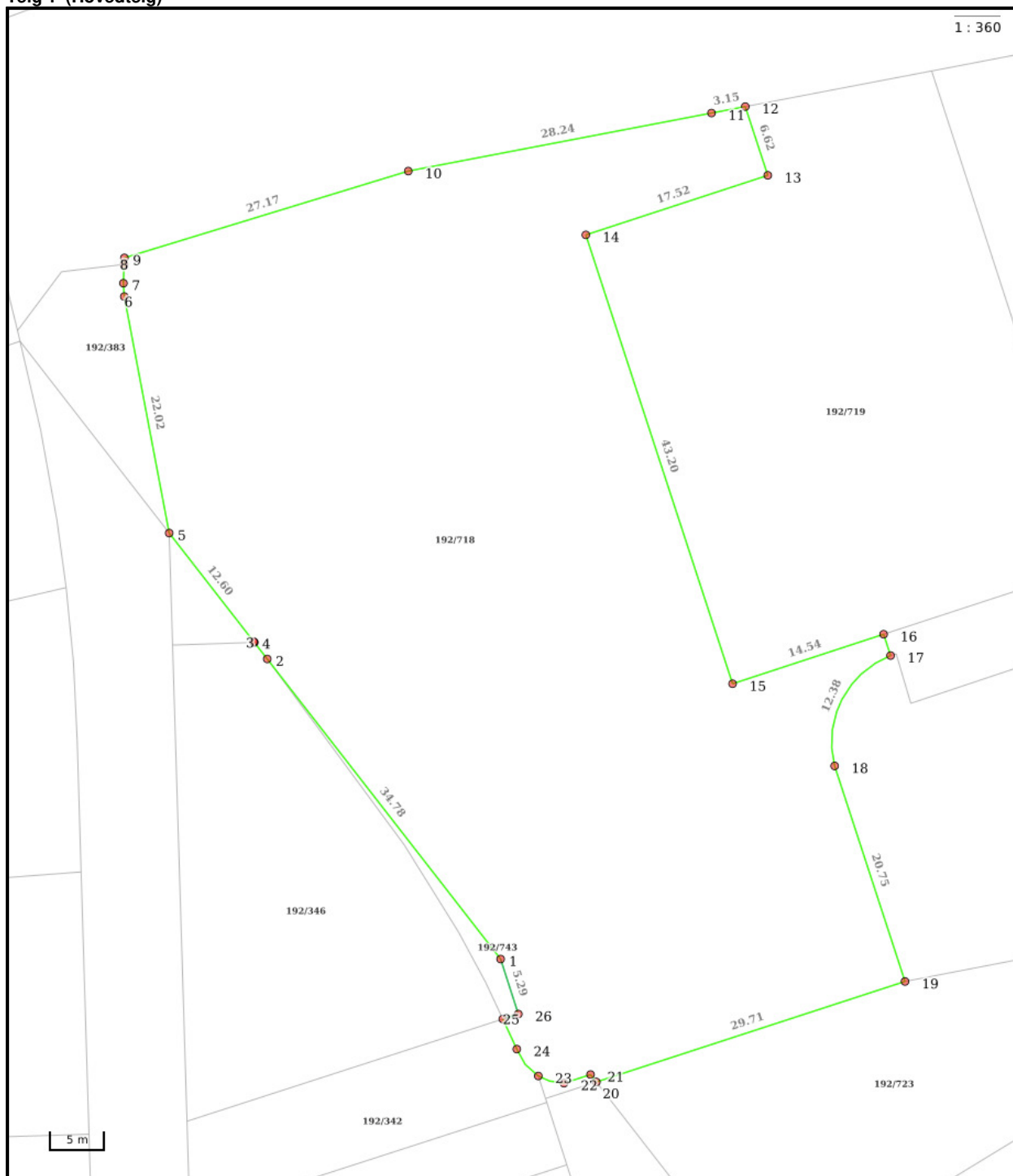
Matrikkelenheten har ikke registrert bygning.

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)	Hjelpelinjer	Symboler
10 cm eller mindre 11 - 30 cm. 31 - 200 cm	201 - 500 cm Over 500 cm Ikke angitt	Vannkant Veikant Fiktiv / Teigdelers Punktfeste
		Bygningspunkt Sefrak kulturminne se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig)



Nøyaktighet (standardavvik)

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

Hjelpelinjer

- | | |
|------------|--------------------------|
| — Vannkant | Fiktiv / Teigdeler |
| — Veikant | Punktfeste |

Symboler

- | |
|---|
| ○ Bygningspunkt |
| △ Sefrak kulturminne |
| <small>se ambita.com/sefrak for fargeforklaring</small> |

Areal og koordinater**Areal:** 3 494,10m²**Arealmerknad:****Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32**Ytre avgrensing**

Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	7 101 276,86	622 658,35	34,78m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
2	7 101 302,18	622 634,51	1,91m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Mur	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
3	7 101 303,57	622 633,20	0,09m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Mur	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
4	7 101 303,64	622 633,14	12,60m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	7 101 312,81	622 624,50	22,02m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
6	7 101 333,96	622 618,38	1,23m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	7 101 335,17	622 618,18	1,71m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
8	7 101 336,88	622 618,08	0,60m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
9	7 101 337,48	622 618,05	27,17m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
10	7 101 347,83	622 643,17	28,24m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
11	7 101 355,72	622 670,29	3,15m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
12	7 101 356,60	622 673,31	6,62m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
13	7 101 350,53	622 675,95	17,52m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Asfaltspiker
14	7 101 343,54	622 659,89	43,20m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Asfaltspiker
15	7 101 303,93	622 677,12	14,54m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
16	7 101 309,73	622 690,45	2,05m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Asfaltspiker
17	7 101 307,85	622 691,27	12,38m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	-8,50	Ikke spesifisert	Nei	Asfaltspiker
18	7 101 297,32	622 687,12	20,75m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Asfaltspiker
19	7 101 278,29	622 695,39	29,71m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
20	7 101 266,48	622 668,13	0,86m	Tatt fra plan	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
21	7 101 267,11	622 667,54	2,55m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Mur	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
22	7 101 266,09	622 665,20	2,48m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	4,60	Mur	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
23	7 101 266,53	622 662,79	3,21m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	4,60	Mur	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
24	7 101 268,79	622 660,60	3,03m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Mur	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
25	7 101 271,41	622 659,07	1,49m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Mur	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
26	7 101 272,00	622 660,44	5,29m	Terrengmålt	23		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent

⁽¹⁾ Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.**Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:**

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

Arma Eiendom AS
Kongens gate 35

7713 STEINKJER

Vår ref.:
2013/2773-28804/2015/ODVE

Arkiv:
192/383/L42

Deres ref.:

Dato:
08.09.2015

**Arma Eiendom AS - Ogndalsvegen 49 og 51, Nerlivegen 6 A med flere,
gnr/bnr 192/718 - Ferdigattest for bolig/ forretningsbygg**

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, og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

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

Med hilsen

Geir Gilde
enhetsleder

Odd Vengstad
avd. ingeniør

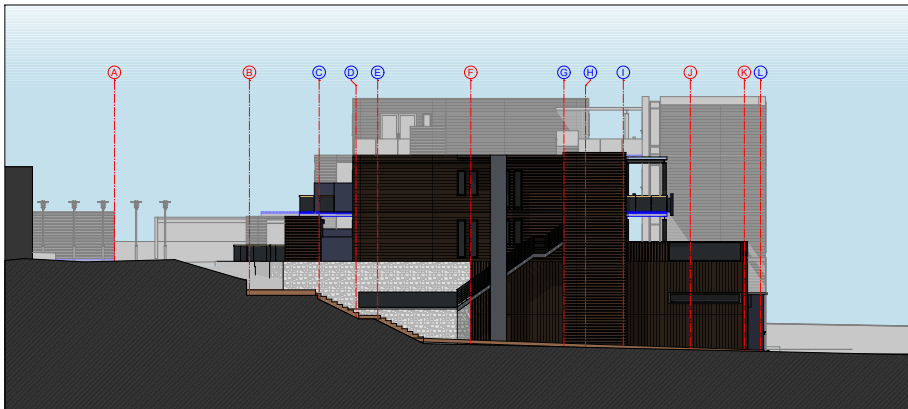
Kopi til:

Praksis arkitekter AS Svein Jarls gate 2 7707 STEINKJER



1:200

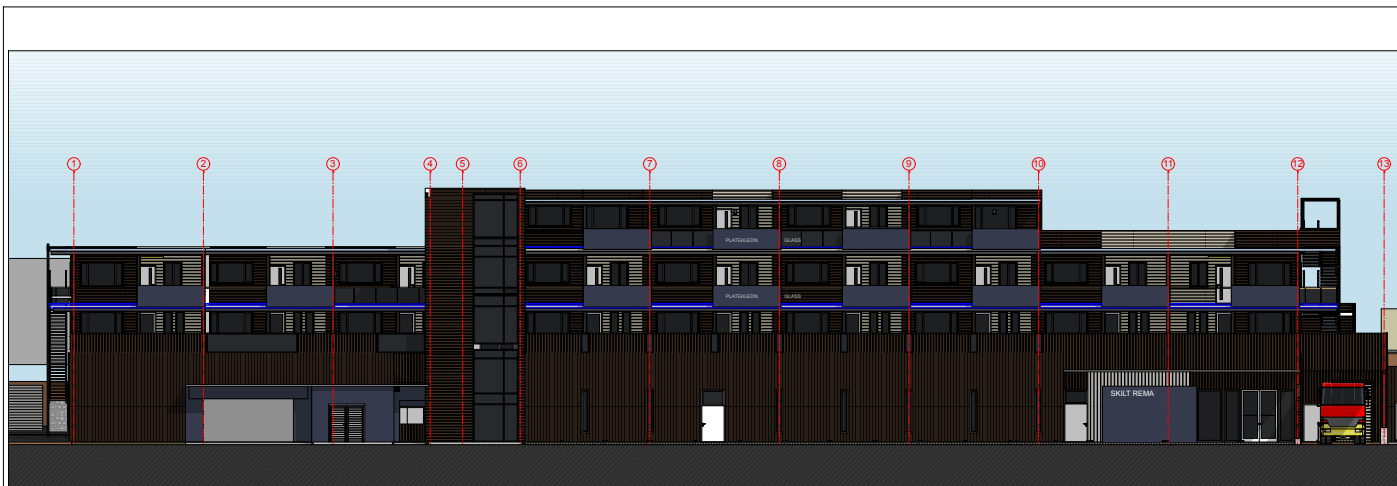
Fasade Vest



1:200

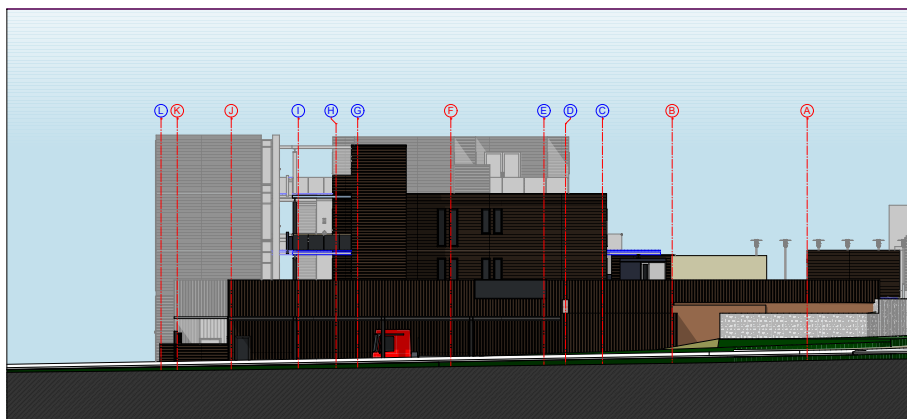
Fasade Sør

C	04.07.2013	Byggesøknad	pmg	ag
B	18.04.2013	Ferdigstillelse forprosjekt	pmg	ag
A	14.01.2013	Tegningsoverensettelse til entreprenør	pmg	ag
INDEX	DATA	BESKRIVELSE	SIGN	KONTR.
Arkitekt: PRAKSIS arkitekter as				
Fase: Forprosjekt				
TILTAKSHAVER: ARMA EIENDOM AS			Godkjent: Kontroll prosjekt Sign.: pmg Kontroll: AG Fileavn: 1111_Ogndals_Vest_A40-1.pptx Date: 17.12.2012 Målestokk: 1:200 Kontroll utførende: Sign.: Kontroll:	
TILTAK: OGNDALSVEIEN 61 - BOLIGER VEST / REMA-BUTIKK				
Prosjektnr.: 1111		Tegningsnr.: A40-1 Rev.C		Prosjektør: for prosjekterendelev
Type tegning: Fasade Sør og Vest				



1:200

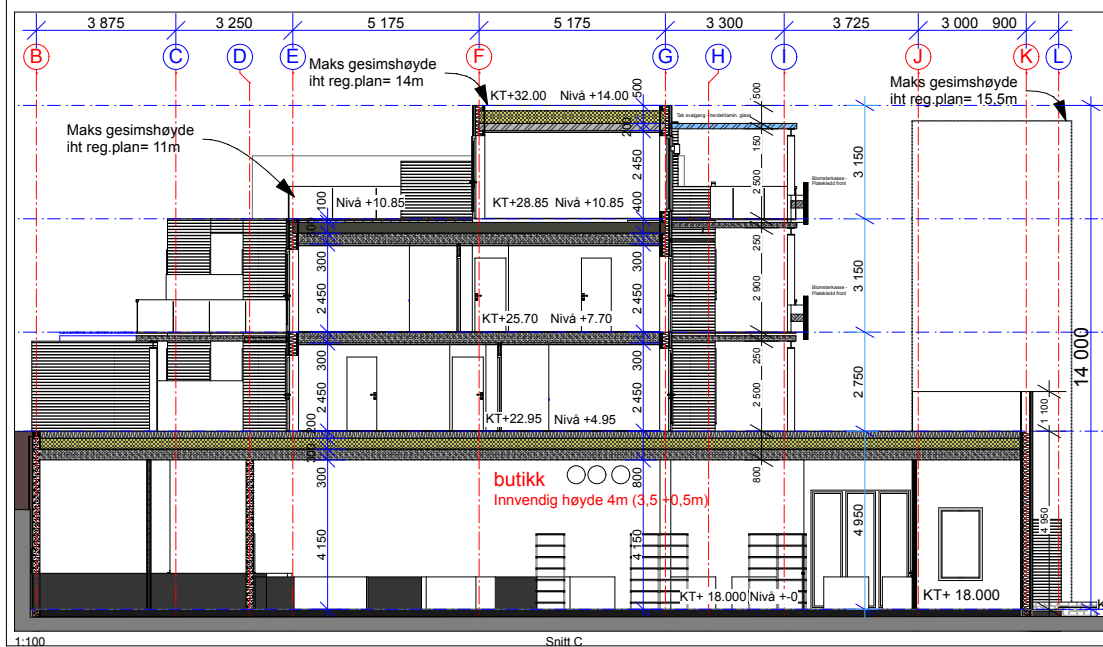
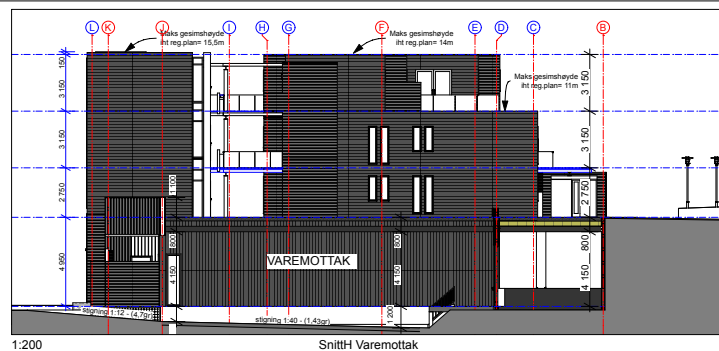
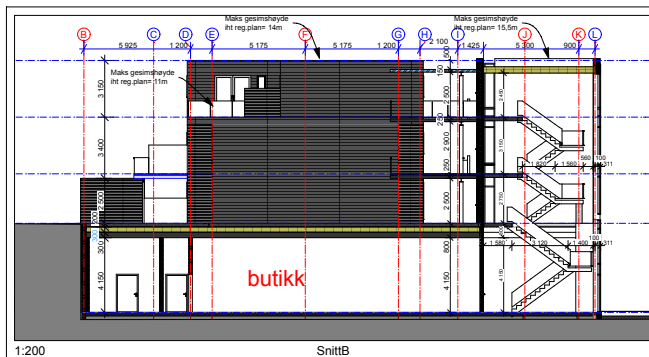
Fasade Øst



1:200

Fasade Nord

C	04.07.2013	Byggesaknad	pmg	ag
B	18.04.2013	Ferdigstillelse forprosjekt	pmg	ag
A	14.01.2013	Tegningsoverensettelse til entreprenør	pmg	ag
INDEX	DATE	BESKRIVELSE	SIGN	KONTROLT
Arkitekt: PRAKSIS arkitekter as				
Fase: Forprosjekt				
TILTAKSHAVER: ARMA EIENDOM AS			Godkjent: Kontroll prosjekt Sign.: Kontroll: PMG AG	
TILTAK: OGNDALSVEIEN 61 - BOLIGER VEST / REMA-BUTIKK			Filnavn: 1111_Ogndals_Vest_ARB.pjn Date: 17.12.2012 Målestokk: 1:200 Kontroll utførende: Sign.: Kontroll:	
Prosjektnr.: 1111		Tegningst.: A40-2		Rev.C
Type tegning: Fasade Nord og Øst				
Prosjekt nr. for prosjekterende/lev				

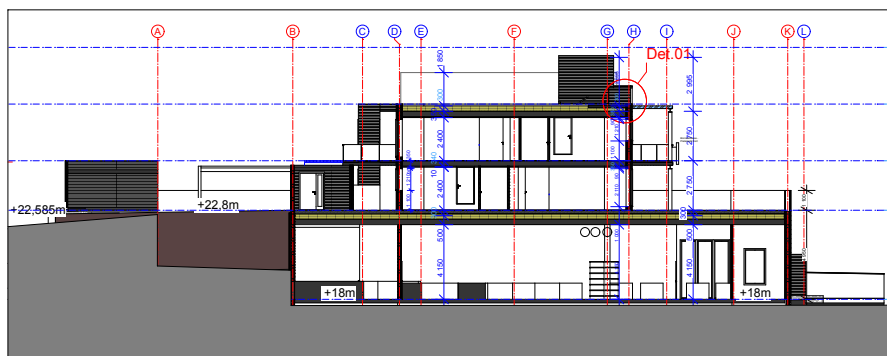


C	04.07.2013	Byggesaknad	pmg	ag
B	09.04.2013	Tegninger til Grande Entré og Uthuse	pmg	ag
A	14.01.2013	Tegningsoversendelse til entreprenør	pmg	ag
INDEX/DATO	BESKRIVELSE			SIGN
Arkitekt:	PRAKSIS arkitekter as			
Fase: Forprosjekt				
TILTAKSHAVER: ARMA EIENDOM AS			Godkjent:	
TILTAK: OGNDALSVEIEN 61 - BOLIGER VEST / REMA-BUTIKK			Kontroll prosjekt	
			Sign.: Kontroll:	
			PRAG AG	
			Filnavn: 1111_Ogndals61_BolV _filnavn_A3B.pln	
			Date: 14.12.2012	
			Målestokk: 1:100, 1:200	
			Kontroll utførende	
			Sign.: Kontroll:	
Prosjektnr.: 1111		Tegningsnr.: A30-1		Rev.C
Type tegning: SNITT B, C og H		Prosjektnr. for prosjekterende/lev		



1:200

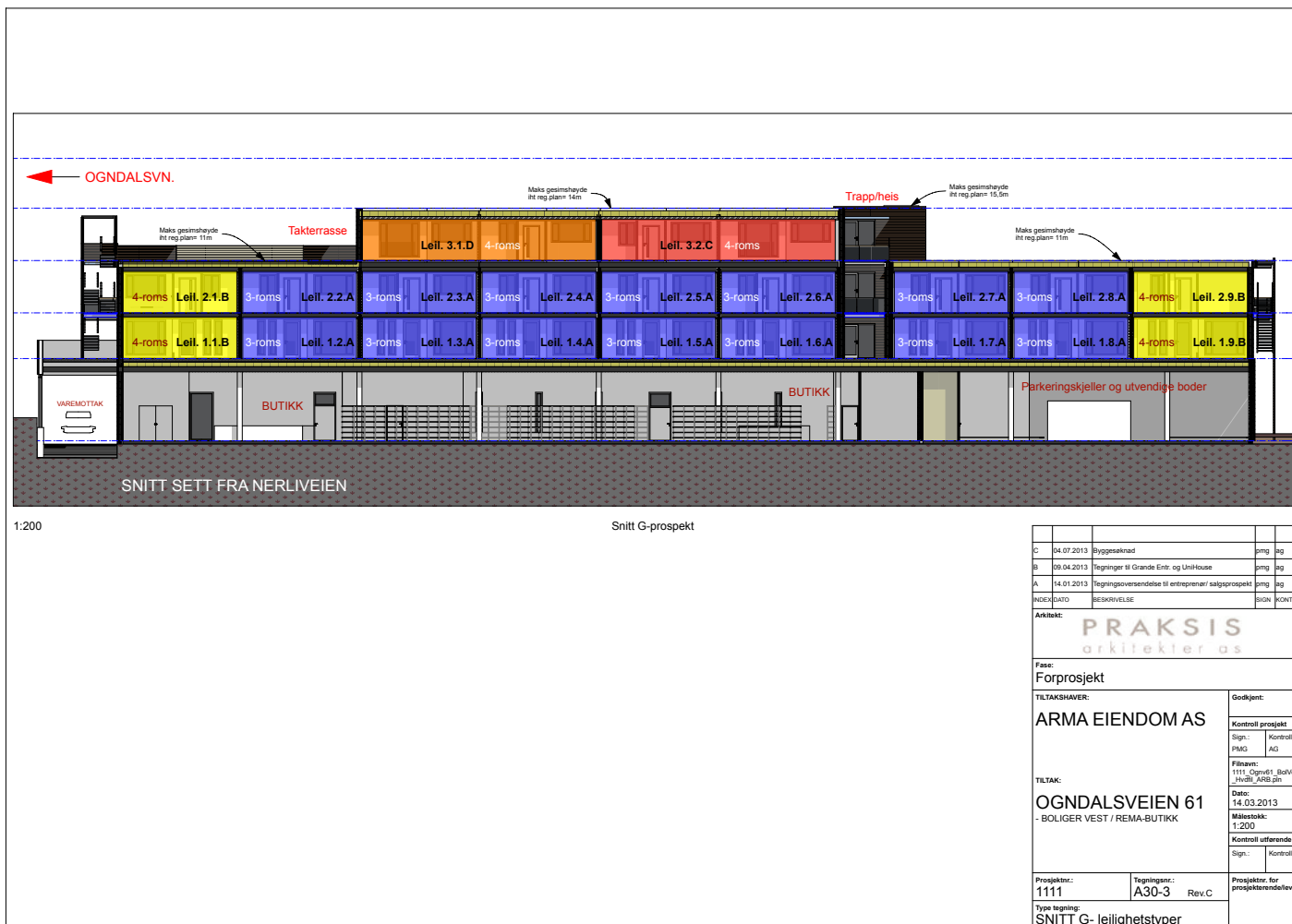
Snitt G

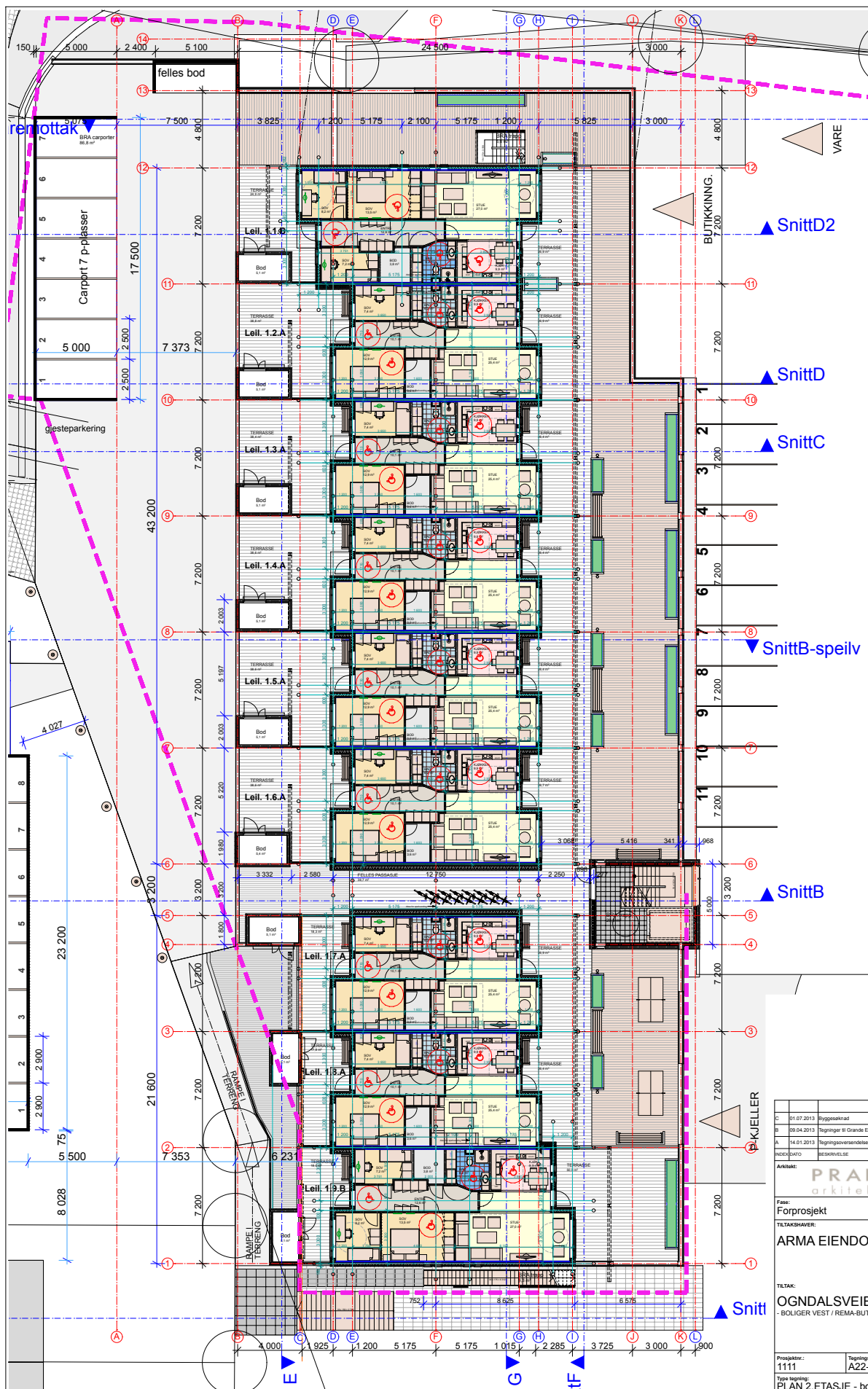


1:200

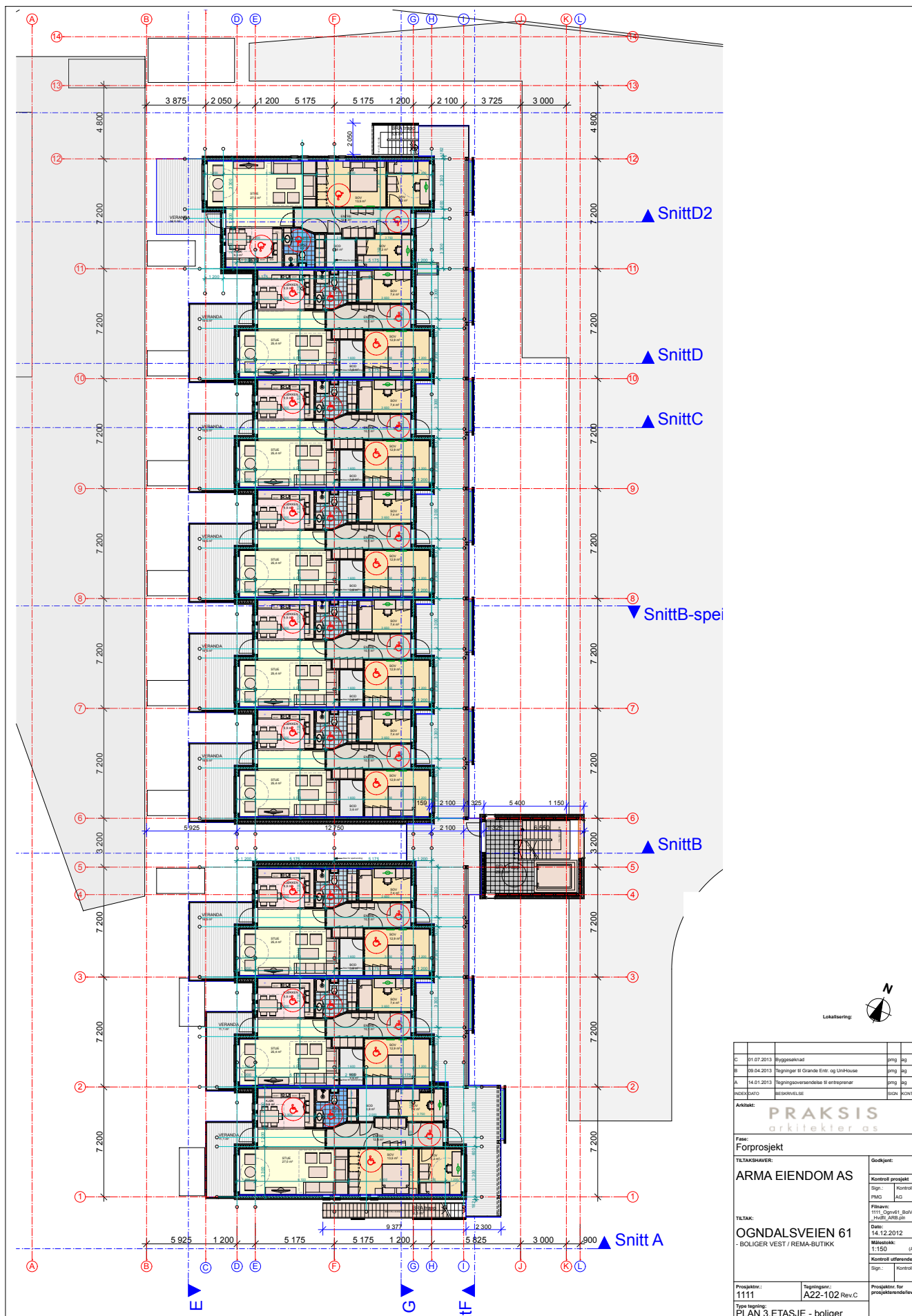
Snitt D

C	04.07.2013	Byggesøknad	omg	ag
B	09.04.2013	Tegninger til Grande Entr. og Uthkouse	omg	ag
A	14.01.2013	Tegningsoverensettelse til entreprenør	omg	ag
INDEX/DATE	BESKRIVELSE		sign	kontn
Arkitekt: PRAKSIS arkitekter as				
Fase: Forprosjekt				
TILTAKSHAVER: ARMA EIENDOM AS			Godkjent:	
TILTAK: OGNDALSVEIEN 61 - BOLIGER VEST / REMA-BUTIKK			Kontrollt prosjekt Sign.: Kontroll: PMG AG	
Prosjekt nr.: 1111			Filnavn: 1111_Ognd61_BolVest_A30-2_ARB.pln	
Type tegning: SNITT D og G			Date: 19.12.2012 Målestokk: 1:200 Kontrollt utførende Sign.: Kontroll:	
Tegningsant.: A30-2 Rev.C			Prosjekt nr. for prosjekterende/lev	

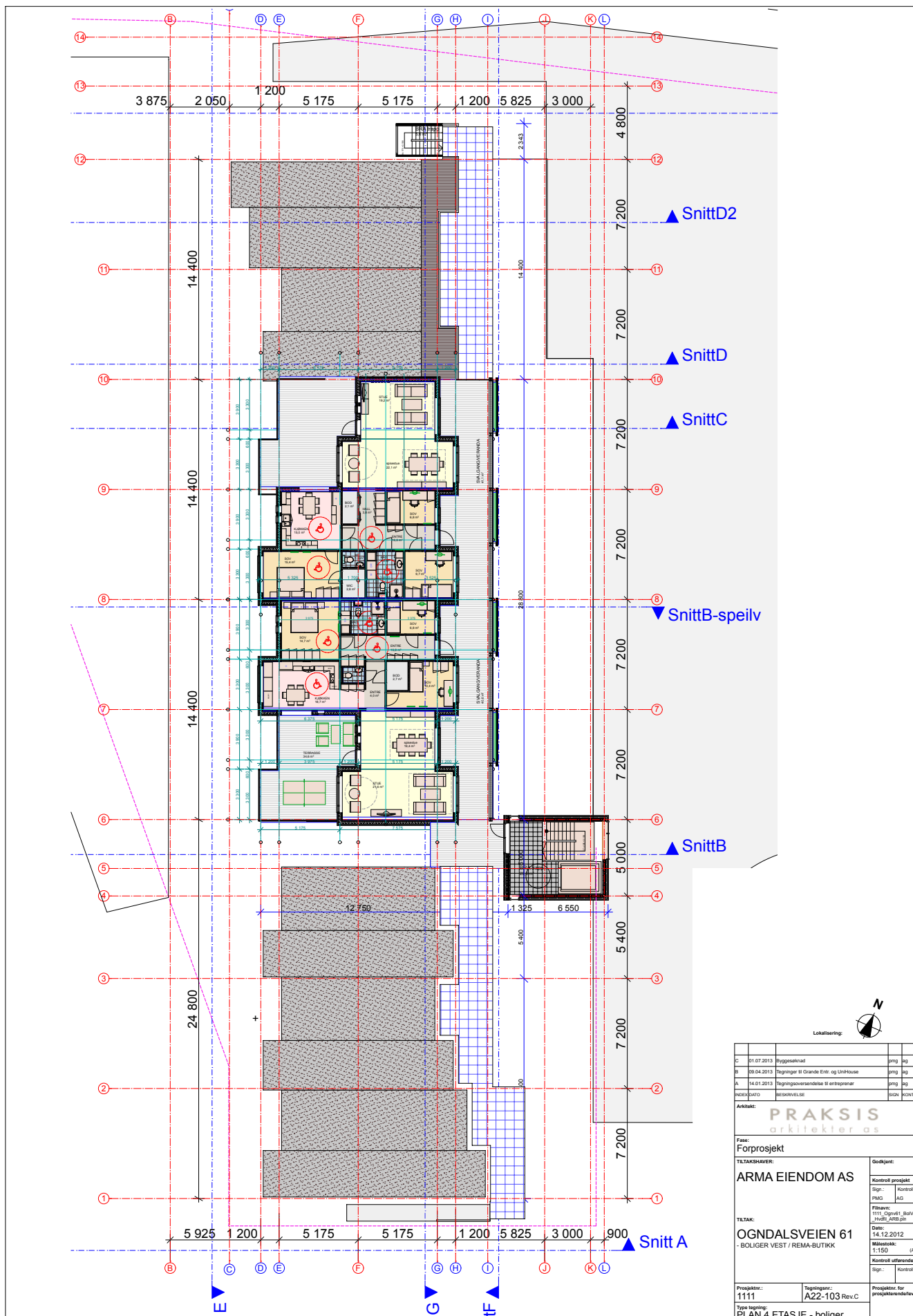




C	01.07.2013	Byggeskisse	pmg	sig
B	09.04.2013	Regninger til Grande Entr. og Linnhouse	pmg	sig
A	14.01.2013	Regningsoverensstemmelse til entrepriser	pmg	sig
BOKSLOTTET	BOKSLOTTET	BOKSLOTTET	BOKSLOTTET	BOKSLOTTET
Arkitekt:	PRAKSIS	arkitekter as		
Fase:	Forprosjekt			
TILTAKEMAKER:	ARMA EIENDOM AS			
TILTAKE:	OGNDALSVEIEN 61	- BOLIGER VEST / REMA-BUTIKK		
Prosjektør:	1111	Type tegning: A22-101 Rev.C	Godkjent:	
Type tegning:	PLAN 2. ETASJE - boliger		Kontrollert:	
Prosjektør for prosjekteringsdel:				



C	01.07.2013	Byggesøknad	pmg	ig
B	09.04.2013	Regninger til Grande Entr. og LNH House	pmg	ig
A	14.01.2013	Regningsoverensstemmelse til entrepriser	pmg	ig
PROSJEKT	01.01.2013	PROSJEKT	pmg	ig
Arkitekt:	PRAKSIS arkitekter as			
Fase:	Forprosjekt			
TILTAKSNAVER:	ARMA EIENDOM AS			
TILTAK:	OGNDALSVEIEN 61 - BOLIGER VEST / REMA-BUTIKK			
Prosjektør:	1111	Regningsnr.:	A22-102 Rev.C	Prosjektør, for prosjekteringsdelfer
Type tegning:	PLAN 3. ETASJE - boliger			



C	01.07.2013	Byggeskiss	pmg	ig
B	09.04.2013	Regninger til Grande Entré og LinnHuse	pmg	ig
A	14.01.2013	Regningsoversendelse til entreprenør	pmg	ig
PROSJEKTANT	PRAKSIS arkitekter as			kontroll
Arkitekt: PRAKSIS arkitekter as				
Fase: Forprosjekt				
TILTAKSMAKER:			Godkjent:	
ARMA EIENDOM AS			Kontrollt prosjekt	
			Sign:	Kontroll
			PMG	AG
TILTAKE:			Filnavn: 1111_Ogndalsveien 61_Boligvest - Jvstet_ArBt.ppt	
OGNDALSVEIEN 61			Date: 14.12.2012	
- BOLIGER VEST / REMA-BUTIKK			Målestokk: 1:150 (A2)	
			Kontrollt utførelse	
			Sign:	Kontroll
Prosjekt nr.: 1111		Regningsnr.: A22-103 Rev.C		Prosjekt nr. for prosjekteringsmateriale
Type tegning: PLAN 4. ETASJE - boliger				

Melding til tinglysing

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

Løpenummer for forretning: 601566289
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing	
Organisasjonsnr	Navn
974782286	STEINKJER KOMMUNE
Adresse	
	Serviceboks 2530, 7729 STEINKJER

Rekvirent(er) av forretning	
Fødselsdato/Orignr	Navn
988827584	ARMA EIENDOM AS
Bruksenhet	
	Kongens gate 35, 7713 STEINKJER

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert			
Knr	Gnr	Bnr	
1702	192	718	

Nye seksjoner					
Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	
1702	192	718	0	1	
1702	192	718	0	2	

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikelloven § 24



Doknr: 213856 Tinglyst: 14.03.2014
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Returneres til:
Arma Eiendom AS
Kjøpmannsgata 37
7011 TrondheimFødselsnr./Org.nr:
988827584
Ref.nr.**Begjæring¹⁾ om:**

- ☒
- Oppdeling i eierseksjoner
-
- ☐
- Reseksjonering

Opplysningene i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen					
Kommunenr	Kommunens navn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Snr.
1702	Steinkjer	192	718		

2. Hjemmelshaver(e)		
Fødselsnr./Org.nr.(11/8 siffer) ²⁾	deell andel ³⁾	Ideell andel ³⁾
988827584	Arma Eiendom AS	1/1

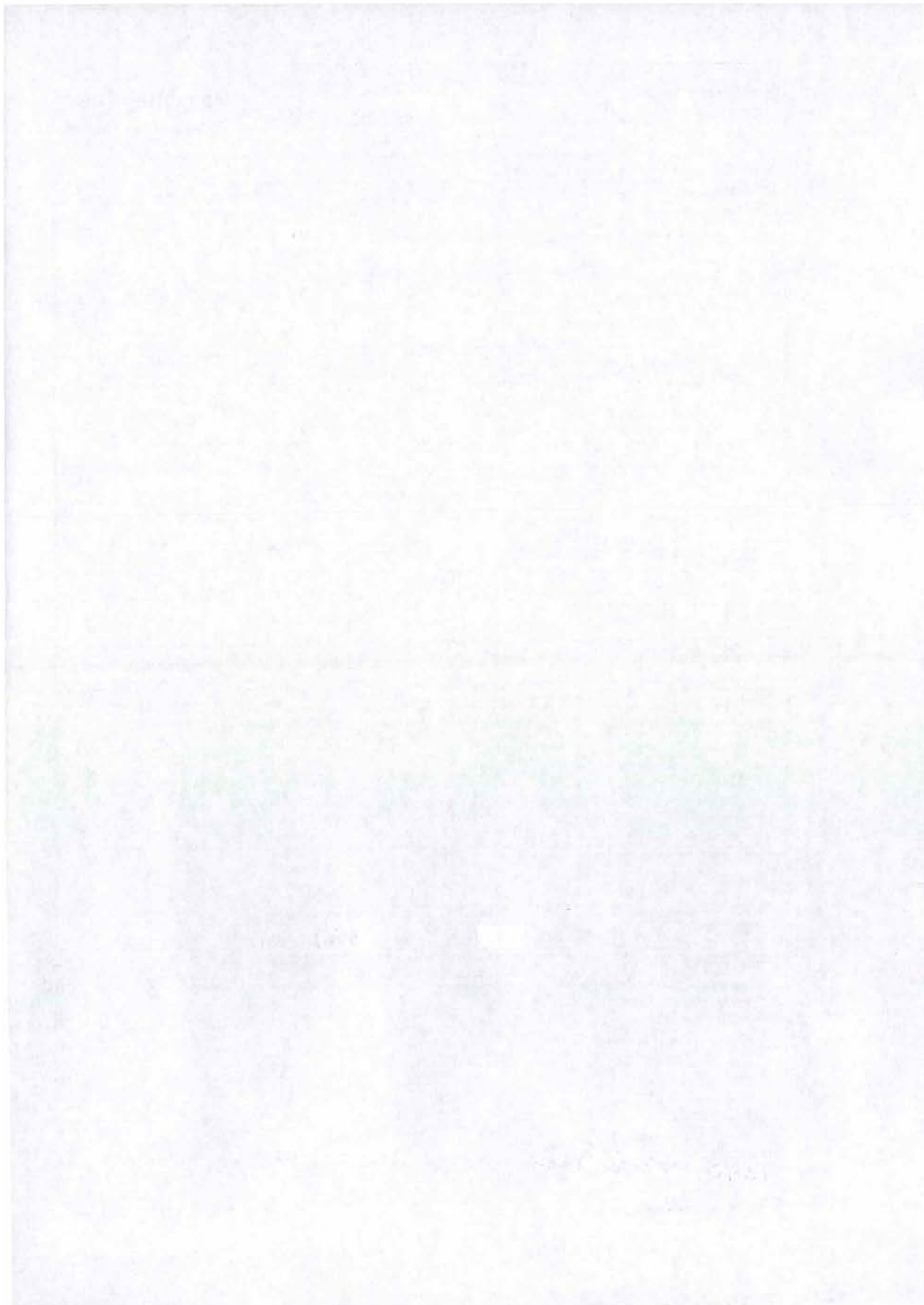
3. Begjæring															
S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾	S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾	S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾	S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾
1	N	1268		13				25				37			
2	SB	2301		14				26				38			
3				15				27				39			
4				16				28				40			
5				17				29				41			
6				18				30				42			
7				19				31				43			
8				20				32				44			
9				21				33				45			
10				22				34				46			
11				23				35				47			
12				24				36				48			

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

Sum tellere: 3569 = nevner: 3569

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

Dato	Partenes underskrift
21/3-10	Geir Steen og E. Først



5. Egenerklæring		
Undertegnede erklærer at		
a)	☒ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt, eller ☐ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd	
b)	☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenheter i eiendommen	
c)	☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter	
d)	☒ bruksenhets formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål, eller ☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven	
e)	☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov	
f)	☒ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)	
g)	☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom	
h)	☐ hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom, eller ☐ boligseksjonen er en fritidsbolig, eller ☒ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig	
i)	☒ det er fastsatt vedtekter (§ 28)	
Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).		
6. Tegninger mv.		
Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:		
a)	Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).	
b)	Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft. På tegningene er grensene for bruksenheter, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).	
c)	Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)	
d)	Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)	
e)	Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).	
7. Underskrifter		
Sted og dato <i>Trondheim, 21/3 - 13</i> Trondheim Arma Eiendom AS v/ Terje Steen Ole Rogstad Jørstad	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12)/Styret (§ 13) <i>Terje Steen</i> <i>Ole E. Jørstad</i>	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner hvor sameiebrøken reduseres)

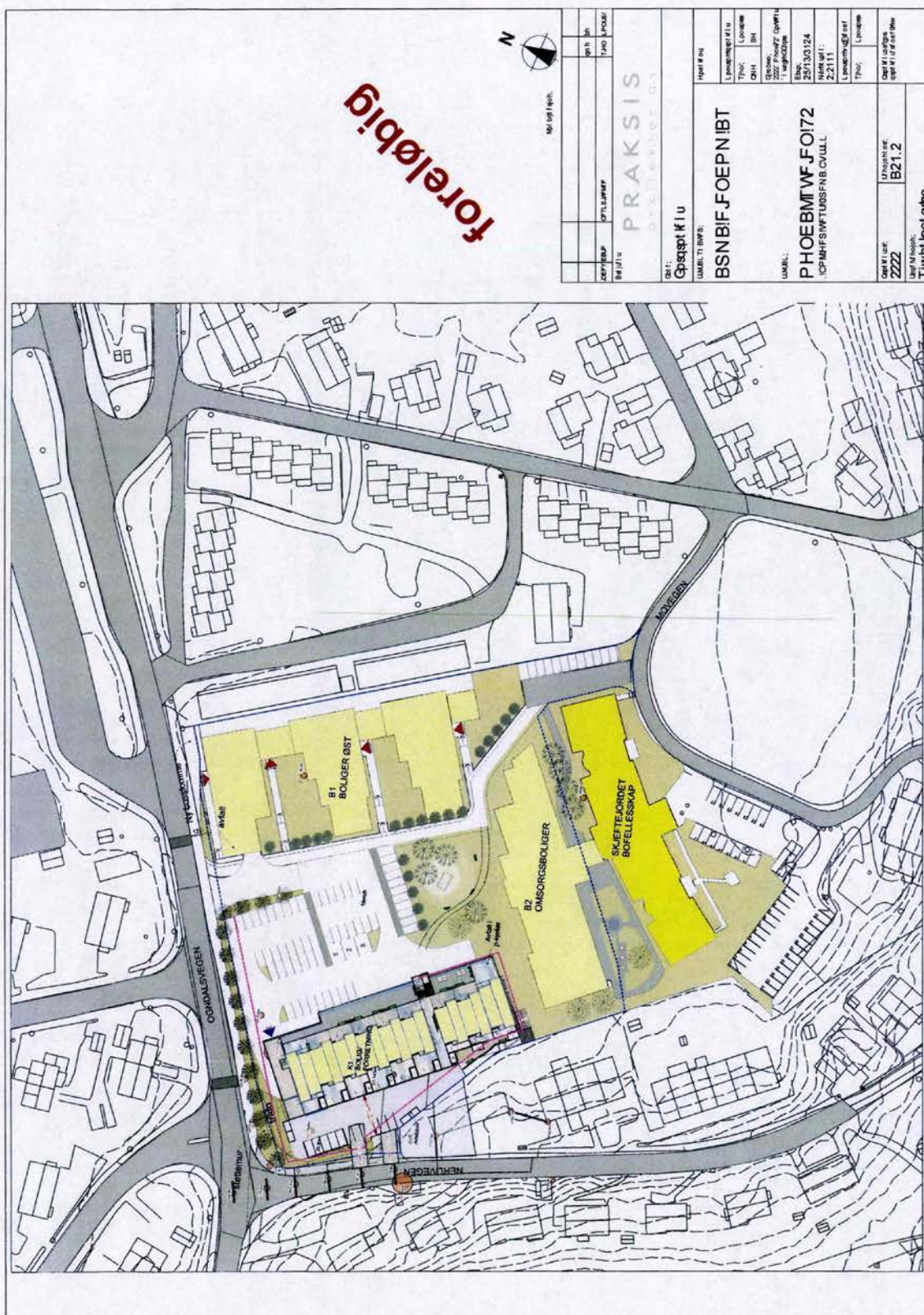
8. Styrets samtykke mv. ved reseksjonering ⁸⁾	
☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12), eller ☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)	
Sted og dato	Underskrift

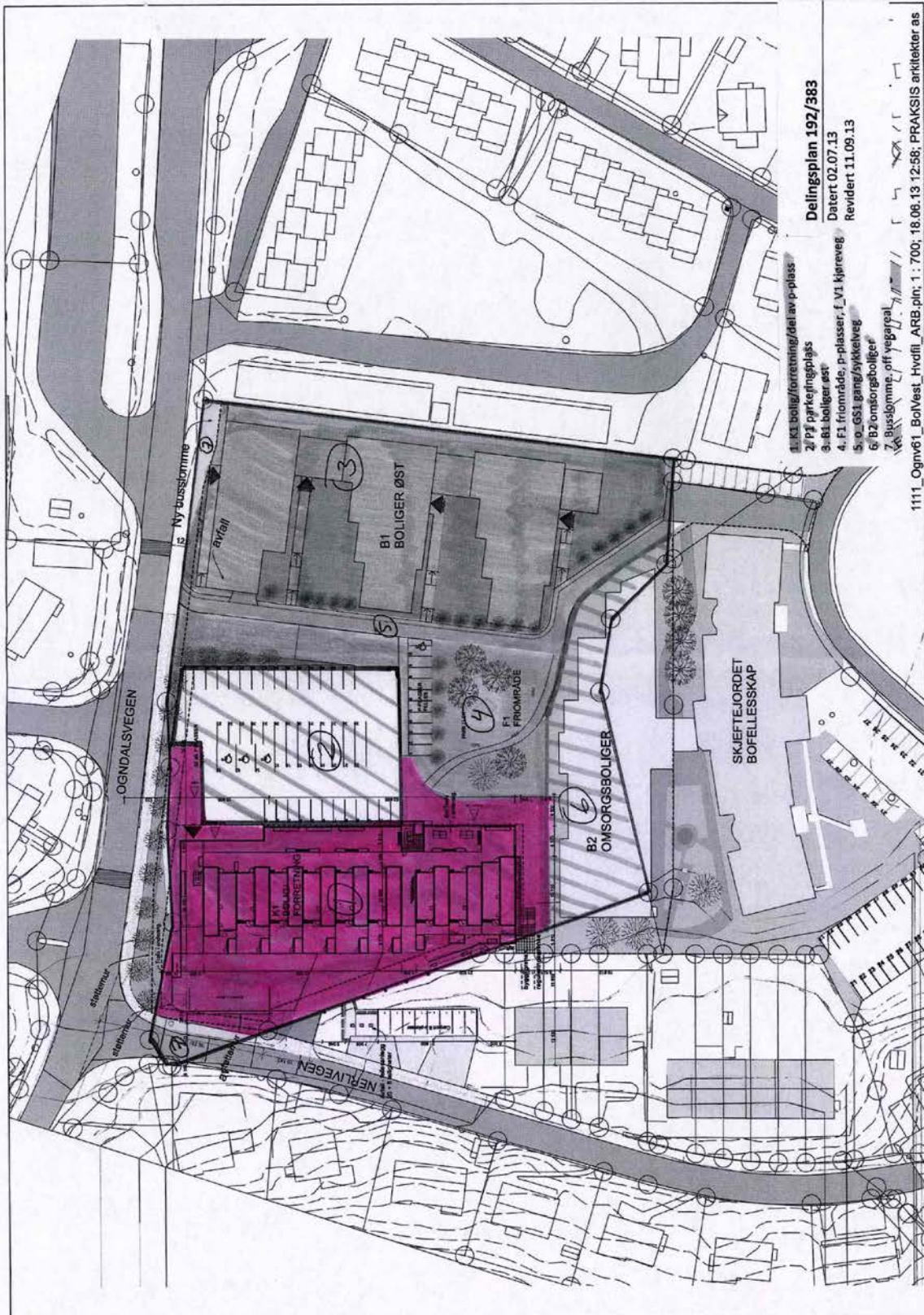
9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering	
☐ Befaring er foretatt ☐ Målebrevkart for tilleggsdel er utarbeidet og vedlagt ⁹⁾ ☐ Tillatelsen er inntatt nedenfor ☒ Tillatelsen følger vedlagt	
Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:	
Gnr.	Bnr.
192	718
Fnr.	Snr.
Steinkjer kommune	
Sted og dato	Stempel og underskrift
Steinkjer 18.02.2014	 Steinkjer Kommune Odd Vengstad

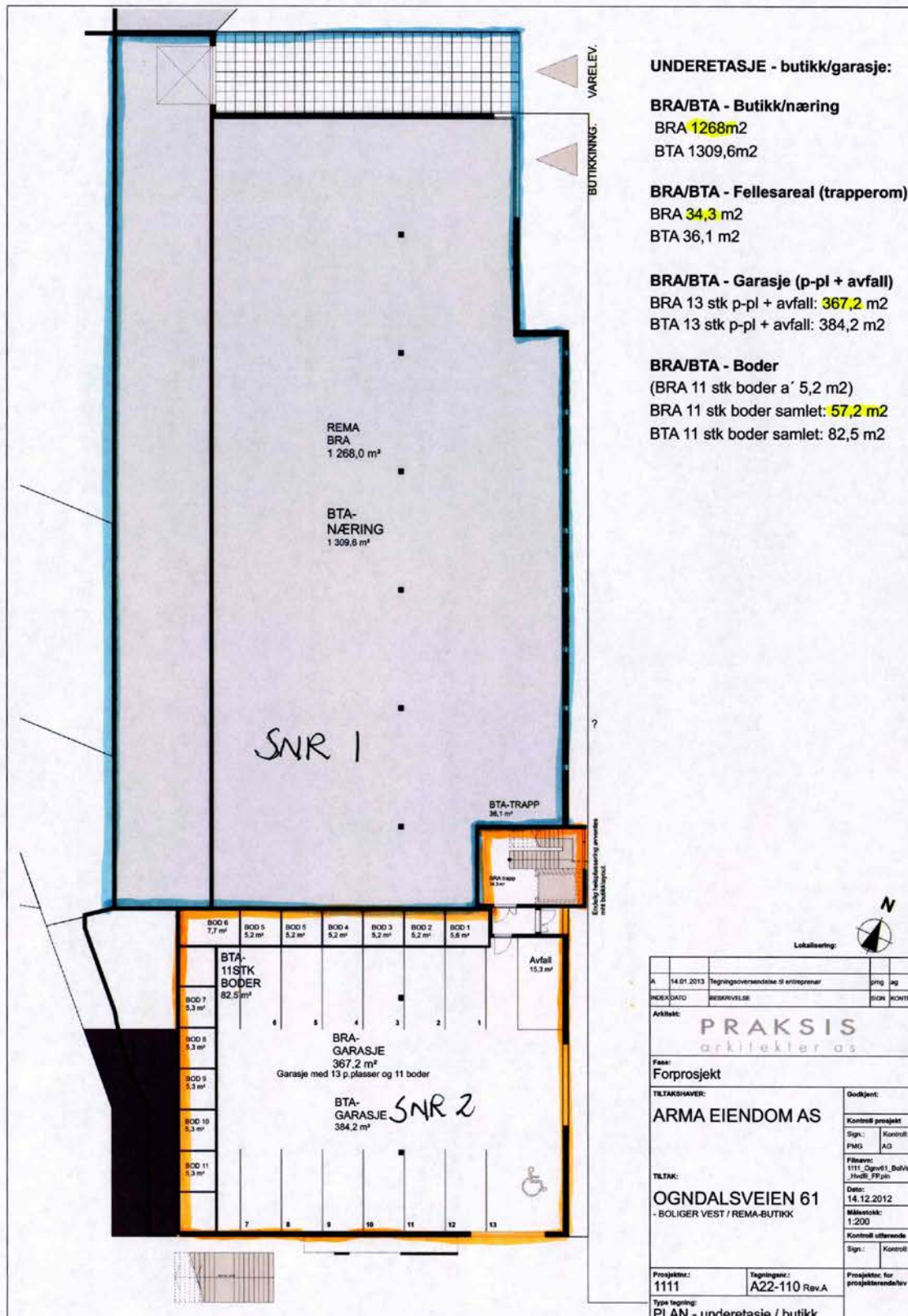
Noter:

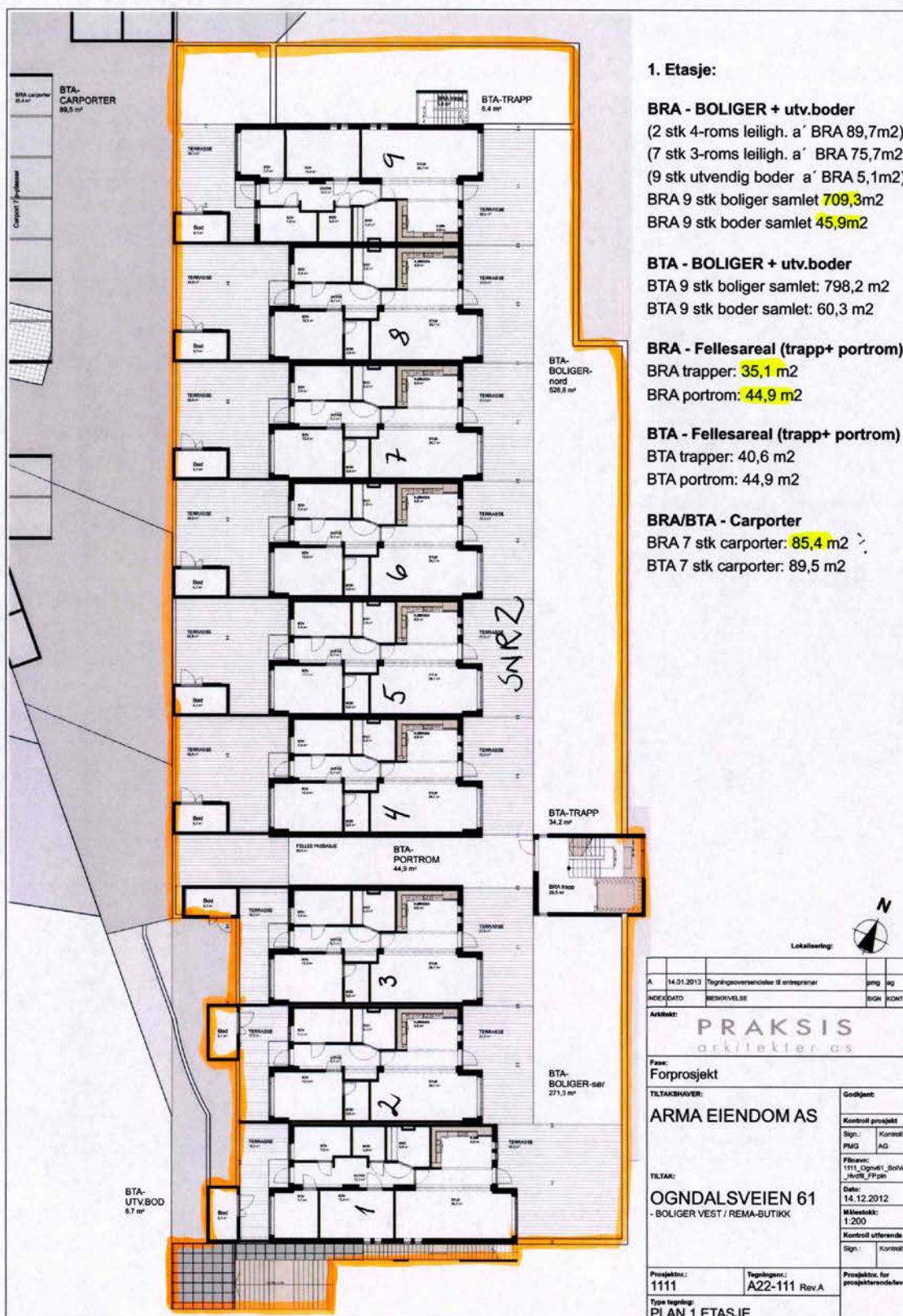
- 1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
- 2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.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

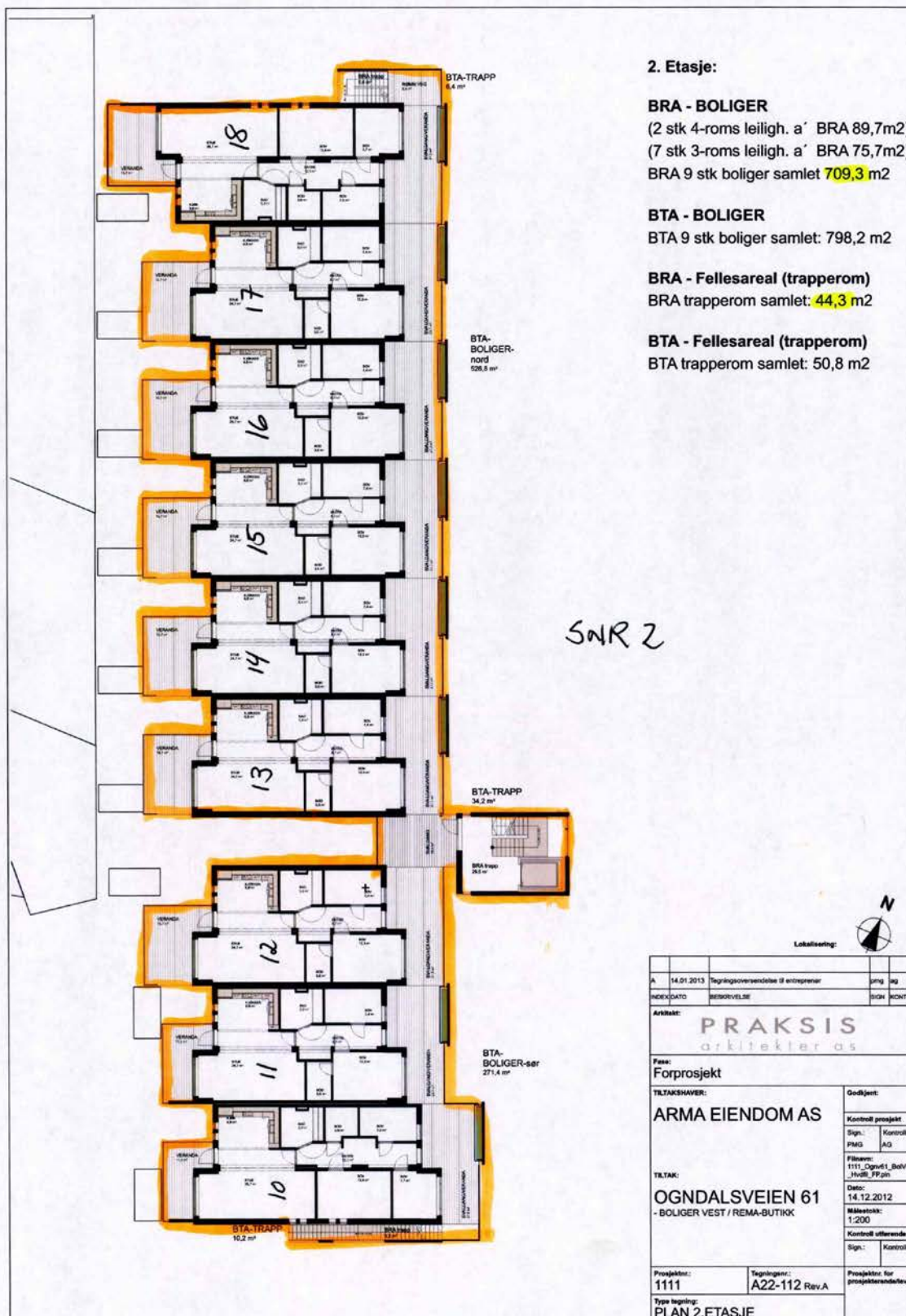
Dato	Partenes underskrift
21/3-13	Terje Steen Odd E. Bratås

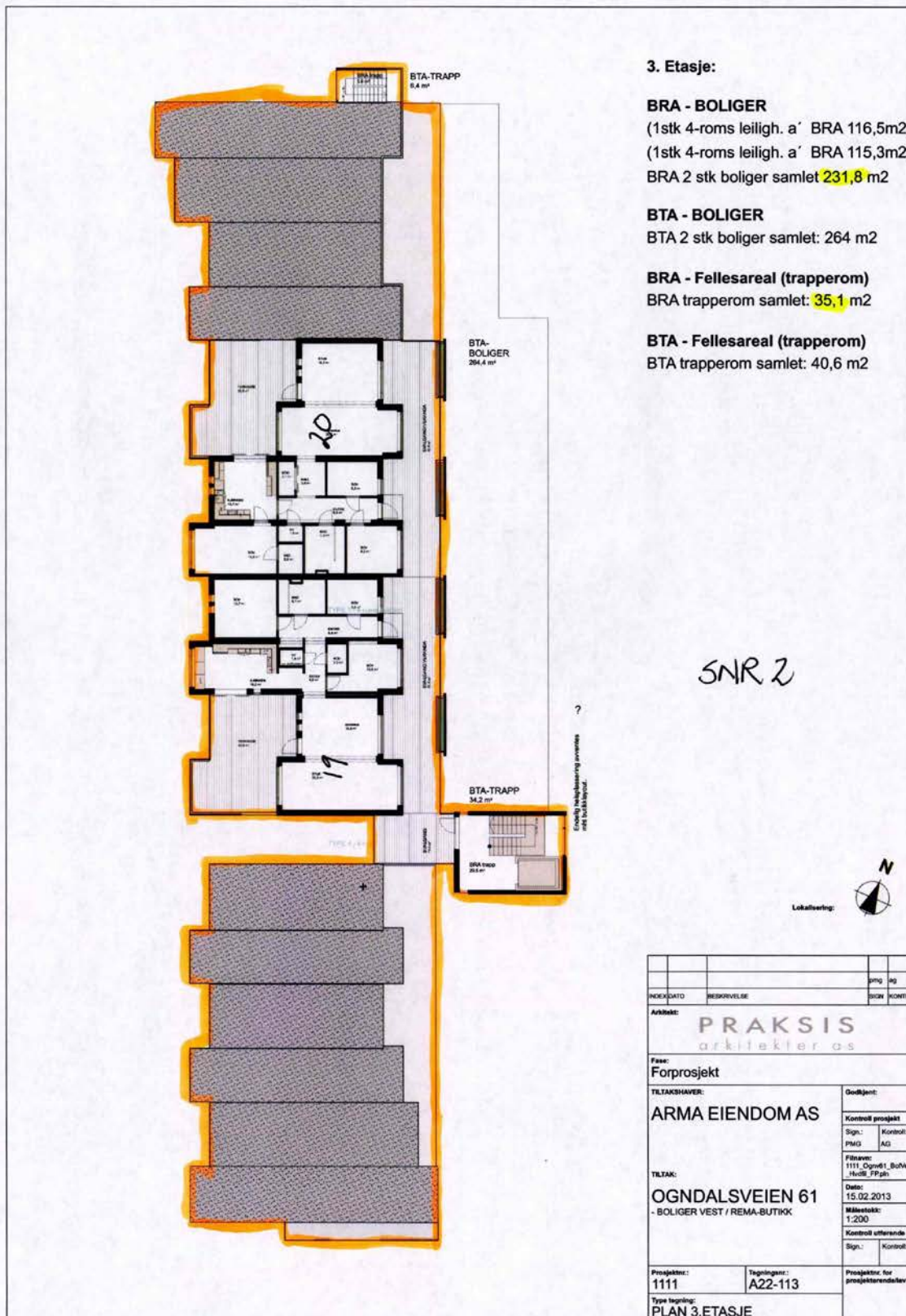












Rekvirent
Arma Eiendom as, orgnr.988 827 584
Kongens gate 31
7713 Steinkjer



Doknr: 18608 Tinglyst: 08.01.2016
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Erklæring

Den til enhver tids eier(e) av Gnr.192 Bnr.721 og 732 i Steinkjer Kommune gir hverandre gjensidige rettigheter til følgende mot pliktig deltakelse til drift og vedlikehold;

1. Eierne gir hverandre gjensidig rett til å ha liggende, bruke og vedlikeholde vann- og avløpsledninger, elektriske kabler og andre tekniske anlegg over sine eiendommer.
2. Felles tekniske anlegg, som felles vann- og avløpsledninger, felles renovasjonsanlegg skal betraktes som felles eiendom og eiendommene plikter å vedlikeholde dette i fellesskap. Alle parter har samme rett til bruk av felles tekniske anlegg.
3. Eierne gir hverandre gjensidig felles rett til bruk mot plikt til vedlikehold av felles utteareal.

Andre rettigheter;

4. Eierne av gnr.192 bnr.721 gir eierne av gnr.192 bnr.732 rett til adkomst over eiendommen mot plikt til deltakelse av drift og vedlikehold av felles adkomst.
5. Eierne av gnr.192 bnr.720 gir eiere av gnr.192 bnr.718 snr.2 og gnr.192 bnr.721, 732 felles rett til bruk av eiendommen, herunder felles lekeareal, gjesteparkering og adkomst over eiendommen, mot plikt til drift og vedlikehold .
6. Eierne av gnr.192 bnr.720 gir eiere av gnr.192 bnr.718 snr.1 rett til adkomst over eiendommen mot plikt til deltakelse av drift og vedlikehold.
7. Eierne av gnr.192 bnr.719 gir eiere av gnr.192 bnr.718 snr.1 og 2 rett til adkomst over eiendommen mot plikt til deltakelse av drift og vedlikehold.

Alle rettigheter plikter til drift og vedlikehold.
Alle eiendommer er i Steinkjer Kommune.

Steinkjer, 05.01.16

Hjemmelshaver til gnr.192 bnr.719, 720,721, 732 Steinkjer Kommune, orgnr.840 029 212

Bjørn Arvid Gram



Steinkjer kommune

Ordføreren

Hjemmel til festerett gnr.192 bnr.719, 720,721, 732 Arma Eiendom as, orgnr.988 827 584

Eirik Tronstad

v/Eirik Tronstad

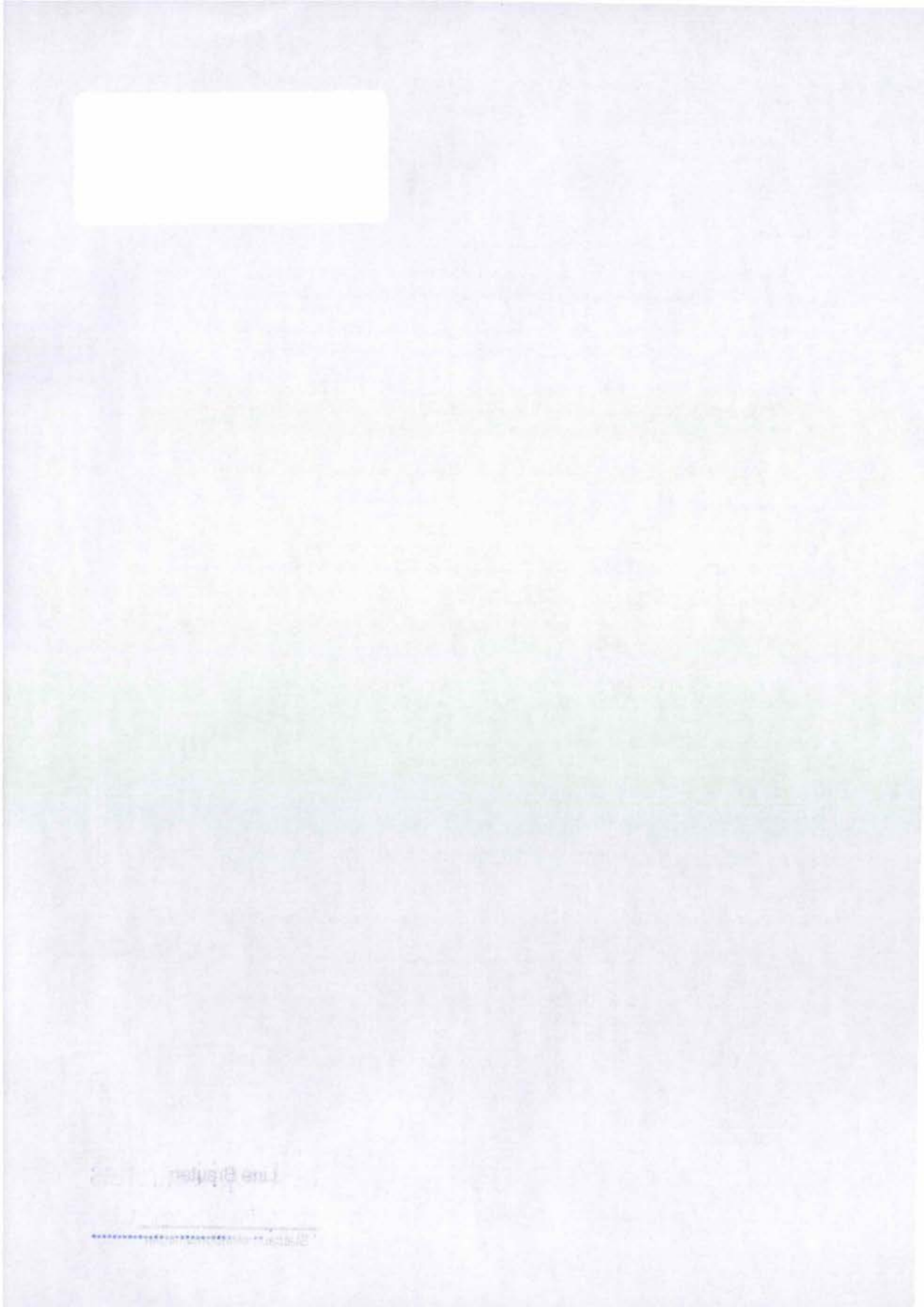
Eirik Sakshaug

v/ ERIK SAKSHAUG

RETT KOP! BEKRETTES
Retningsbekreftes

Line Brauten
Statsaut. eiendomsmegler

7/1-16





Telefon: 74 16 90 00

Planopplysninger

Kilde: Steinkjer kommune

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

Reguleringsplaner

- ❗ Kommuneplaner under arbeid
- ❗ Reguleringsplaner under bakken
- ❗ Reguleringsplaner under arbeid
- ❗ Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- ❗ Bebyggelsesplaner over bakken
- ❗ Midlertidige forbud

Kommunedelplaner

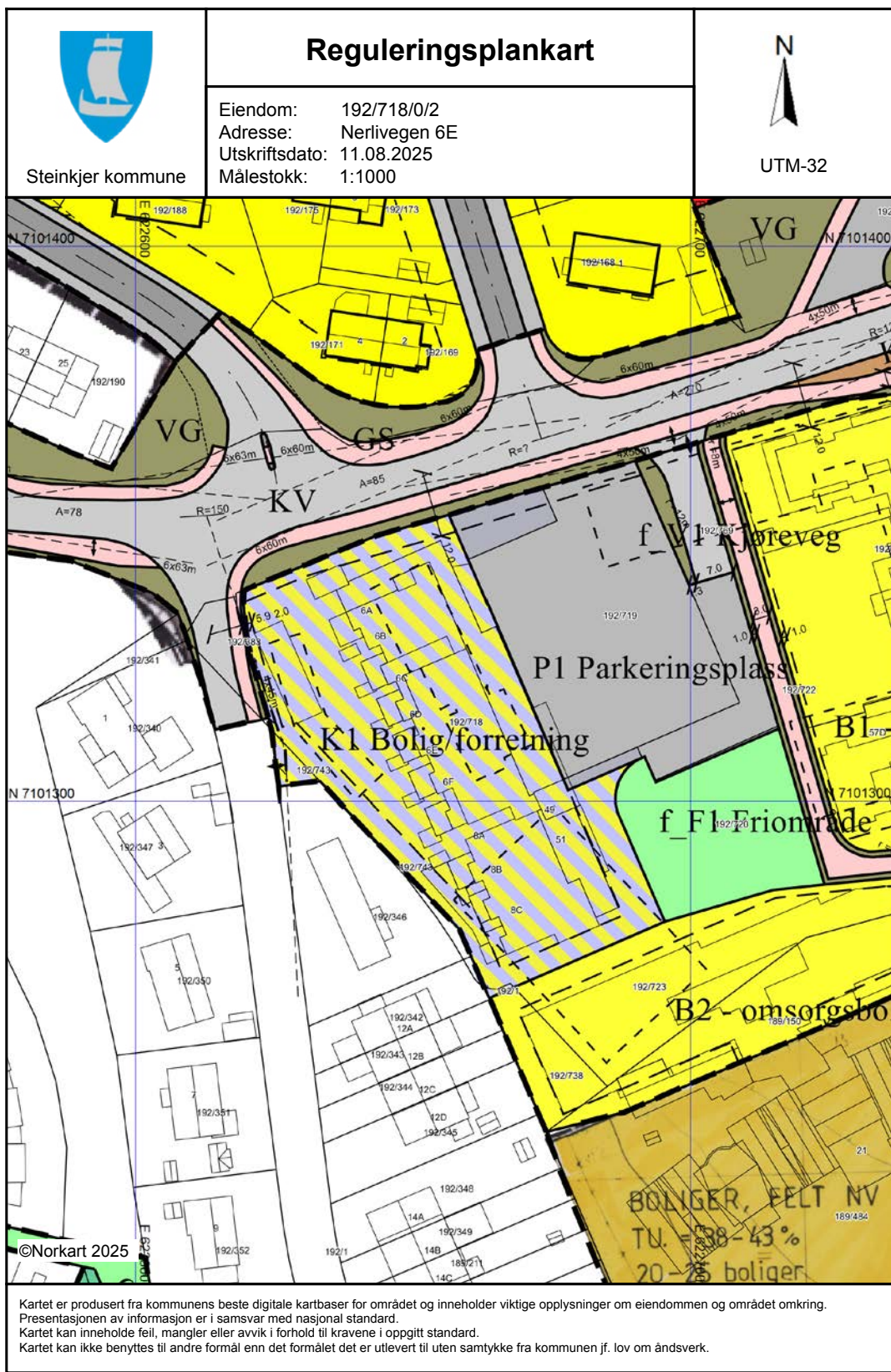
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Side 1 av 2

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	50042012008
Navn	Guldbergaunet - eiendommen Ogndalsvegen 61
Plantype	Detaljregulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	12.09.2012
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/5006/dokumenter/640/2012008_best.pdf
Delarealer	Delareal 3 312 m ²
	Formål Bolig/forretning
	Feltnavn B/F
	Delareal 166 m ²
	Formål Parkeringsplasser
	Feltnavn PP
	Delareal 16 m ²
	RPHensynsonenavn H140_
	RPSikring Frisikt
	Delareal 2 m ²
	Formål Friområde
	Feltnavn FRI
Id	50042013002
Navn	Fv. 762 Guldbergaunet
Plantype	Detaljregulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	17.06.2015
Delarealer	Delareal 5 m ²
	Formål Annen veggrunn - grøntareal
	Feltnavn VG
	Delareal 4 m ²
	Formål Gang-/sykkelveg
	Feltnavn GS



Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

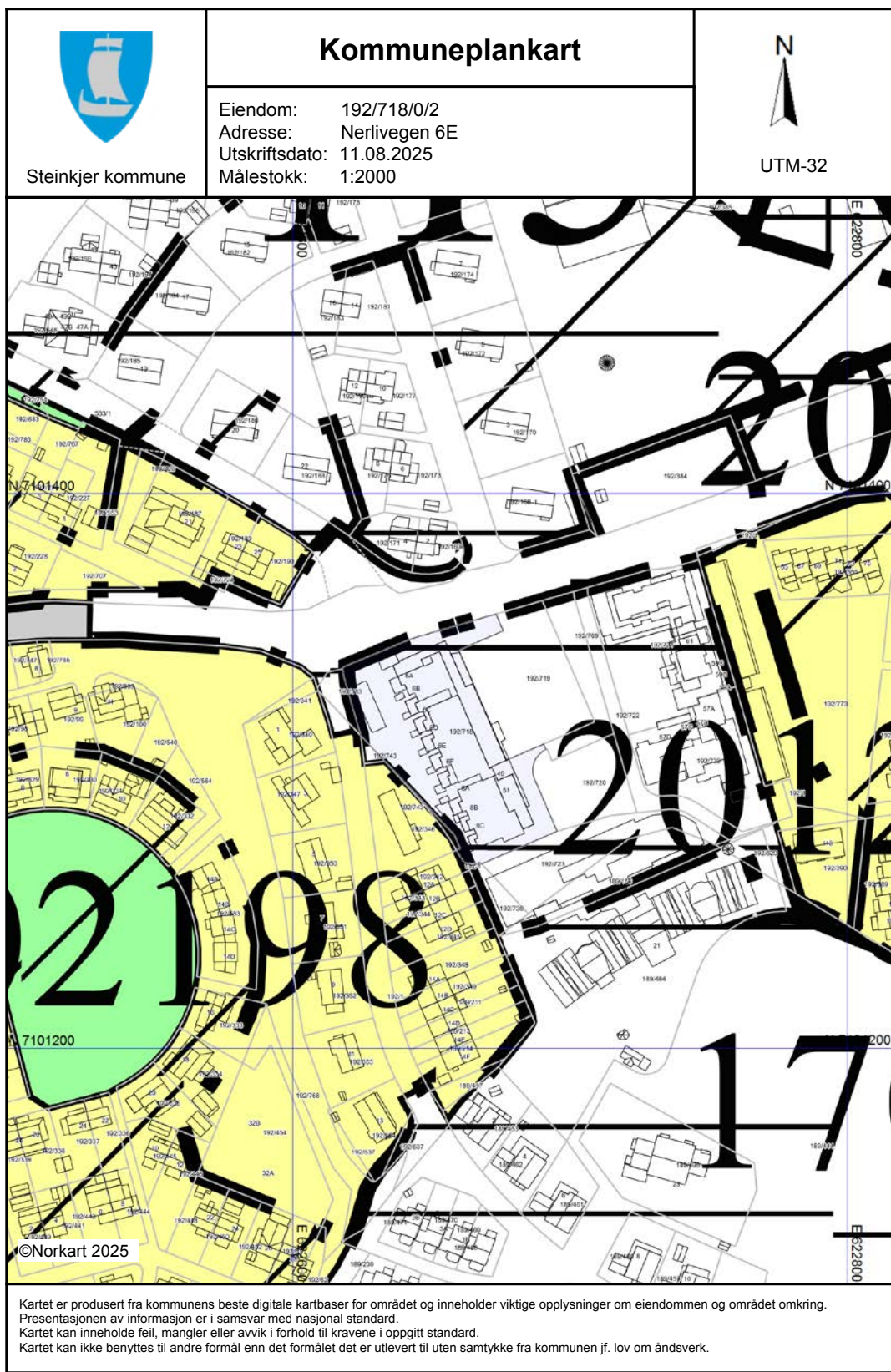
-  Område for boliger med tilhørende anlegg
-  Område for offentlige bygninger (stat, fylkesk)
-  Kjøreveg
-  Annen veggrunn
-  Gang-/sykkelveg
-  Felles lekeareal for barn
-  Grense for restriksjonsområde
-  Frisiktsone ved veg

Reguleringsplan PBL 2008

-  Sikringsonegrense
-  Boligbebyggelse
-  Energianlegg
-  Uteoppholdsareal
-  Bolig/forretning
-  Kjøreveg
-  Gatetun
-  Gang-/sykkelveg
-  Annen veggrunn - tekniske anlegg
-  Annen veggrunn - grøntareal
-  Kollektivholdeplass
-  Parkeringsplasser med bestemmelser
-  Turdrag
-  Friområde
-  Sikringsone - Frisikt

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Byggegrense
-  Bebyggelse som inngår i planen
-  Bebyggelse som forutsettes fjernet
-  Regulert senterlinje
-  Frisiktslinje
-  Regulert støttemur
-  Målelinje/Avstandslinje
-  Vegstegning/ fysisk spere
-  Avkjørsel
-  Påskrift feltnavn
-  Påskrift bredde
-  Påskrift radius
-  Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift



Tegnforklaring

<i>Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008</i>	
	Faresone grense
	Faresone - Flomfare
	Angitthensyngrense
	Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
	Båndlegginggrense
	Båndlegging etter andre lover - nåværende
	Detaljeringsgrense
	Detaljeringsone-Reguleringsplan skal fortsatt
	Boligbebyggelse - nåværende
	Veg - nåværende
	Friområde - nåværende
<i>Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008</i>	
	Planområde
	Grense for arealformål
Abc	Påskrift områdenavn
Abc	Kommune(del)plan - påskrift

Nabolagsprofil

Nerlivegen 6E - Nabolaget Håkkadalen/Furuskogen - vurdert av 35 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Studenter



Offentlig transport

Guldbergaunet	2 min
Linje 630, 640, 723, 732, 733	0.2 km
Steinkjer stasjon	14 min
Linje F7, R70	1.2 km
Namsos lufthavn	1 t 9 min
Trondheim Værnes	1 t 23 min

Skoler

Steinkjer skole (1-7 kl.)	13 min
342 elever, 21 klasser	1.1 km
Steinkjer Montessoriskole (1-10 kl.)	6 min
113 elever, 9 klasser	2.3 km
Steinkjer ungdomsskole (8-10 kl.)	5 min
499 elever, 37 klasser	0.4 km
Steinkjer vgs	5 min
750 elever, 44 klasser	0.4 km

Ladepunkt for el-bil

Steinkjer kommune lading	12 min
Steinkjer nord Supercharger	14 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 85/100



Kvalitet på skolene

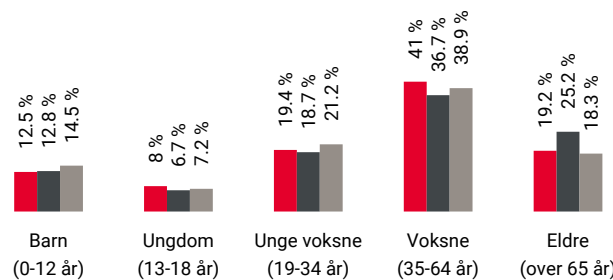
Veldig bra 82/100



Naboskapet

Høflige 65/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Håkkadalen/Furuskogen	1 138	653
Steinkjer	13 365	6 815
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Guldbergaunet barnehage (0-5 år)	3 min
55 barn	0.3 km
Skjefte barnehage (1-5 år)	12 min
40 barn	0.8 km
Steinkjersannan barnehage (1-5 år)	14 min
82 barn	1.2 km

Dagligvare

Bunnpris Guldbergaunet	4 min
Post i butikk, PostNord	0.4 km
Rema 1000 Guldbergaunet	4 min
PostNord	0.4 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 2025

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Gående



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 94/100



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 91/100



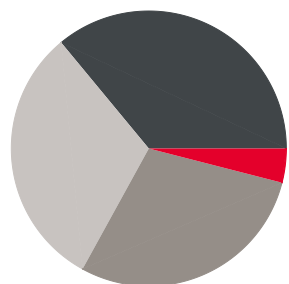
Støynivået

Lite støynivå 87/100

Sport

⚽ Steinkjer videregående	4 min	🚶
Ballspill	0.4 km	
⚽ Guldbergaunet friidrettsanlegg	5 min	🚶
Fotball, friidrett	0.4 km	
🚴 3T-Steinkjer	14 min	🚶
🚴 Care Treningssenter Steinkjer	17 min	🚶

Boligmasse



4% enebolig
36% rekkehus
29% blokk
31% annet

Varer/Tjenester



Dampsaga Senter

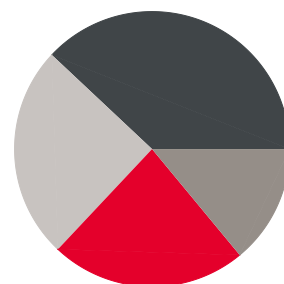
16 min 🚶



Vitusapotek Nordstjernen - Steinkjer

11 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



23% i barnehagealder
38% 6-12 år
14% 13-15 år
25% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



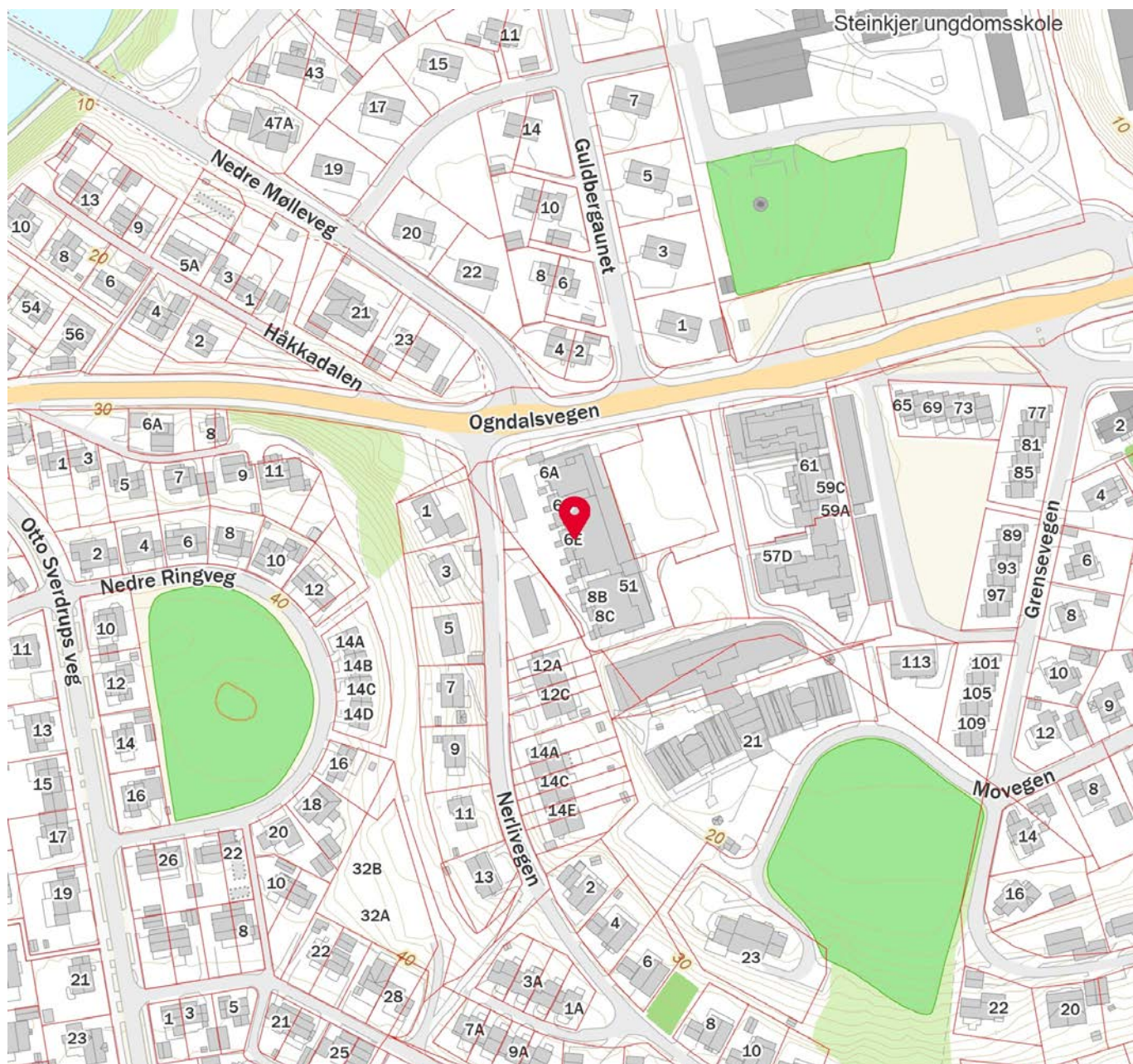
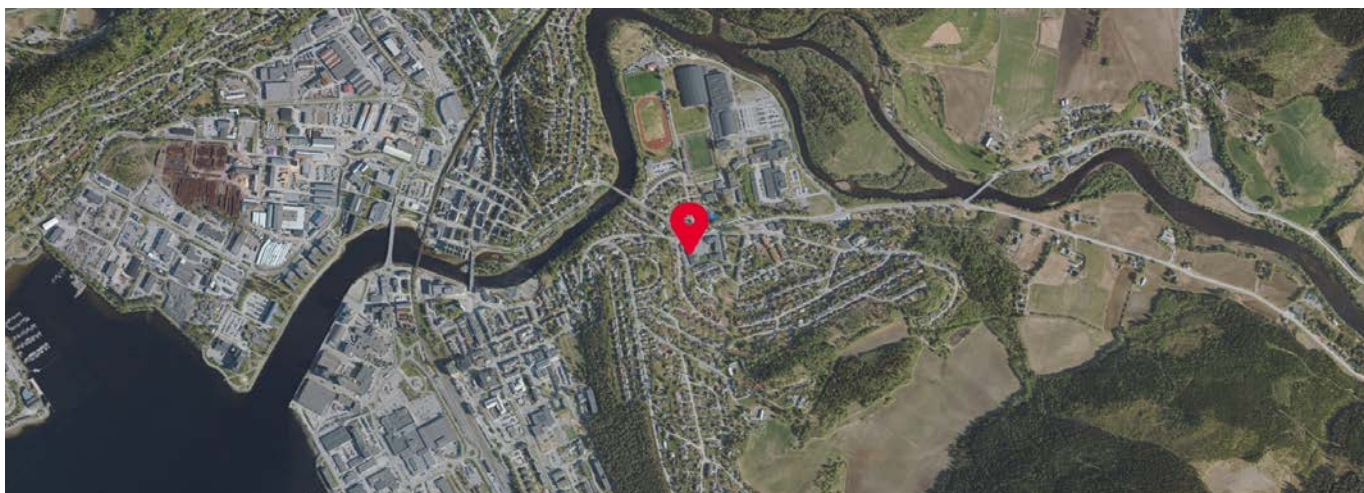
0%

53%

Håkkadalen/Furuskogen
Steinkjer
Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	31%	33%
Ikke gift	53%	54%
Separert	12%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og 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. AVTREKKSVENTILATER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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



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: Nerlivegen 6E
7716 STEINKJER

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Tomas Høin

Telefon: 481 45 822
E-post: tomas.hoin@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre