



aktiv.

Runevegen 20C, 7725 STEINKJER

**Andelsleilighet med fin
beliggenhet i Eggelia. Mulighet for
2 soverom I Vedfyring I Innglasset
balkong I Garasje.**



Eiendomsmegler

Anders Borgsø

Mobil 928 92 938

E-post anders.borgso@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Steinkjer

Torggata 2, 7713 Steinkjer. TLF. 474 79 990

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 1 690 000,-
Fellesgjeld: Kr 152 476,-
Omkostn.: Kr 1 350,-
Total ink omk.: Kr 1 843 826,-
Felleskostn.: Kr 6 361,-
Selger: Julie Sakshaug

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 1967
BRA-i/BRA Total 73/95 kvm
Soverom: 1
Gnr./bnr. Gnr. 197, bnr. 704
Andelsnr.: 11
Oppdragsnr.: 1708250111

Din nye bolig?

Aktiv eiendomsmegling v/Anders Borgsø har gleden av å presentere en 3-roms leilighet i Runevegen 20 C.

Leiligheten ligger sentralt til i Eggelia med utsikt utover sentrum og deler av Beitstadfjorden. Det er gangavstand til dagligvarebutikker, samt gang/sykelsti inn til sentrum.

Verdt å merke seg:

Lav fellesgjeld. Alt av kommunale avgifter ligger inne i felleskost.

Mulighet for vedfyring.

Det er laget stue av det ene soverommet, kan enkelt tilbakeføres til soverom.

Garasje.

Sportsbod

Velkommen på visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Plantegning	31
Tilstandsrapport	34
Egenerklæring	54
Energiattest	57
Boliopplysninger fra forretningsfører	63
Innkalling til generalforsamling 22.04.2024	65
Protokoll fra generalforsamling 22.04.2024	80
Vedtekter for borettslaget	84
Husordensregler for borettslaget	87
Tinglyst festekontrakt	88
Tegning mottatt fra kommunen	92
Vedtak fra kommunen	93
Kommuneplankart	106
Planopplysninger	108
Budskjema	116

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 73 m²

BRA - e: 12 m²

BRA - b: 10 m²

BRA totalt: 95 m²

TBA: 2 m²

Bruksareal fordelt på etasje

3. etasje

BRA-i: 73 m²

BRA-e: 12 m²

BRA-b: 10 m²

TBA fordelt på etasje

3. etasje

2 m²

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Leiligheten disponerer luftebalkong med nabo. Halve av arealet er benevnt som TBA.

Tomtetype

Eiet

Tomtebeskrivelse

Felles festet tomt for borettslaget. Fellesarealer er ryddig og pent opparbeidet med gressplen, diverse beplantning og asfalterte internveger og parkeringsarealer. Festeavgift betales via felleskostnader.

Beliggenhet

Ligger mellom Høvdinggården og Steinkjer museum m/Fylkesmannsgården i Eggelia. God utsikt over byen. Sentrumsnært med gangavstand til alle sentrumsfunksjoner. Gangavstand til Egge skole- og idrettsområde.

Adkomst

Passer forbi Byggmakker på Nordsileira og fortsett opp i Høvdingvegen. Passer forbi den gamle skogskolen og ta opp til høyre mot Runevegen. Leiligheten ligger i blokka lengst mot øst. Det vil bli skiltet ved fellesvisninger.

Bebyggelsen

Området består av blokk og småhusbebyggelse.

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehager

Søndre Egge barnehage (1-5 år) 1.9 km

Steinkjer Montessoribarnhage (1-5 år) 1.9 km

Guldbergaunet barnehage (0-5 år) 3.2 km

Skoler

Egge barneskole (1-7 kl.) 1.5 km

Steinkjer Montessoriskole (1-10 kl.) 1.9 km

Steinkjer skole (1-7 kl.) 2 km

Steinkjer ungdomsskole (8-10 kl.) 3.1 km

Egge ungdomsskole (8-10 kl.) 3.7 km

Steinkjer vgs. 3.1 km

Mære landbruksskole 14.6 km

Bygningssakkyndig

Stian Stavrum

Byggemåte

Bygningen ble oppsatt i 1967. Inspisert leilighet ligger i 3. etasje. Inngangsdør via felles oppgang, utgang til en balkong fra vaskerom og innglasset balkong ved stue. Utvendige fasader er kledd med fasadeplater.

Leiligheten disponerer to boder i kjeller.

Leiligheten disponerer en garasje i felles garasjebygg.

Garasjen har støpt gulv med yttervegger av trevirke og betong som er kledd med stående trekledning. Pulttak som er tekket med takpapp. Adkomst via en leddport. Bemerkes om at garasjen ikke omfattes av oppdraget og er ikke nærmere vurdert for feil eller mangler. De fleste bygningsdeler har en gjennomsnittlig levetid på 15-40 år, fortløpende vedlikehold må derfor påregnes.

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

Forhold som har fått TG2:

Utvendig

Vinduer:

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vinduer har passert forventet levetid.

Harde og stedvis overmalte pakninger.

Vindu på alkove trenger mindre justering.

Vindu på soverom har utvendige avskallinger.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utskiftninger må forventes.

Dører

Utadslående ytterdør fra byggeår

Utadslående balkongdør fra 1986, med 2-lags isolerglass i høy brystning.

Balkongdør uten glass til tørkebalkong.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Enkelte mindre sår/hakk i ytterdør.

Harde pakninger på balkongdører.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokale utbedringer må påregnes.

Innvendig

Pipe og ildsted:

Leiligheten har installert en vedovn på stue.

Ukjent type pipe.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Tre av fire sider er belagt med tapet.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.

Innvendige dører:

Innvendig har boligen malte glatte dører.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Dør til soverom må justeres.

3. etasje - Kjøkken

Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med folierte skrog og glatte fronter.

Benkeplater med vask.

Avsatt plass og opplegg for oppvaskmaskin, komfyr og et kjøleskap.

.Hvitevarer er ikke funksjonstestet og omfattes ikke av tilstandsvurdering.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/svelling i bunnplate i benkeskap.

Løs benkeplate ved vask.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Halve levetiden til ventilator er passert.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utskiftning må påregnes.

Spesialrom

3. etasje - Toalettrom

Overflater og konstruksjon

Toalettrommet er innredet med et gulvmontert wc.

Avtrekk via ventil i himling.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Sprekk i toalett ved sistene.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Tekniske installasjoner

Vannledninger:

Synlige innvendige vannledninger i kobber og plast.

Innvendig stoppekran er plassert på inntaket i kjøkkenbenk.

Ingen stoppekrane til vaskerom og bad.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Avløpsrør:

Det er avløpsrør av støpejern og plast.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Elektrisk anlegg

Sikringsskap er plassert i gang.

Skapet inneholder skrusikringer og strømmåler.

Det opplyses at det foreligger en eltilsynsrapport fra Tensio. Enkelte avvik er ikke lukket.

Enkelte løse ledninger til takpunkt/belysning.

På grunn av alder på det elektriske anlegget anbefales det en utvidet el-kontroll.

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

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

Forhold som har fått TG3:

3. etasje - Vaskerom

Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Vaskerom fra byggeår.

Oppvarming via stråleovn på vegg.

Gulv er belagt med malt betong, vegger har malte plater og himling har malt betongdekke.

Innredet med opplegg til vaskemaskin og varmtvannsbereder.

Naturlig avtrekk, ingen tilluft.

Støpejernsluk i gulv.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
- Iht. alder og nevnte avvik anbefales at våtrommet totalrenoveres. Ved renovering, påse

at alle forhold med tettesjiktet, våtsone, sluk mv. dokumenteres.

Alder har en vesentlig betydning i forhold til lekkasjer og skader, alle materialer og tetteanordninger har levetidsbetingelser og følgelig naturlig slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

3. etasje - Bad

Generell:

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Bad fra byggeår.

Oppvarming via stråleovn på vegg.

Gulv er belagt med epoxy, vegger har våtromstapet og himling har malte plater.

Innredet med servant, dusjhjørne og gulvmontert toalett.

Naturlig avtrekk, tilluftspalte i dør.

Støpejernsluk i gulv.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav. Det finnes ingen dokumentasjon for utførelse av badet. Skjulte konstruksjoner slik som tettesjikt (membran) bak fliser har passert anbefalt brukstid og det må påregnes full renovering av badet innen kort tid. Det er satt inn dusjkabinett på badet, og vann renner fra dusjkabinett og direkte ned i sluk. En slik løsning kan forhindre fuktskade, men gir ingen erstatning for tettesjikt/membran.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilliggende konstruksjoner våtrom:

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Vegger tilstøtende våtsone er yttervegg og murvegg mot bod.

Vurdering av avvik:

- Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det påvist indikasjoner på fuktskader.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Informasjon er hentet fra Tilstandsrapport utført av Takst Midt AS v/Stian Stavrum, datert 29.04.2025. For nærmere informasjon om hver enkelt bygningsdel henvises til nevnte Tilstandsrapport.

Innhold

3. etasje:

Entré, kjøkken, vaskerom, bad, soverom, alkove/stue og toalettrom. Innglasset balkong. Bod.

Tre boder i kjeller.

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.

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

Hvitevarer

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

TV/Internett/Bredbånd

Tv/internettpakke ligger innkalkulert i de mnd . felleskostnader.

Parkering

Garasje i felles garasjeanlegg.

Forsikringsselskap

Fremtind Forsikring AS

Polisenummer

3138232

Diverse

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

Energi

Oppvarming

Elektrisk og ved.

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

Energikarakter

G

Energifarge

Rød

Borettslaget/Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 1 690 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi primær

Kr 601 293

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 2 405 170

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).

Årsgebyr for feiing og tilsyn 437,-kommer i tillegg.

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

Kr 6.361,- pr. måned inkluderer drift, vedlikehold, renhold i fellesareal, TV/Internett, bygningsforsikring, energi og strøm fellesareal, festeavgift, kommunale avgifter, garasjeleie, renter og avdrag fellesgjeld.

Kostnadene er fordelt som følger:

Renter på fellesgjeld: kr. 410,-

Fellesutgifter: kr. 4 072,-

Garasjeleie: kr. 877,-

Avdrag på fellesgjeld: kr. 453,-

Tilleggsytelser:

TV/Internett: kr. 549,-

Felleskostnader pr. mnd

Kr 6 361

Andel Fellesgjeld

Kr 152 476

Andel fellesgjeld år

2025

Fellesgjeld pr. dato

23.04.2025

Kommentar fellesgjeld

Långiver: Sparebank 1 Midt-Norge

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 23.04.2025: 7.21% pa.

Antall terminer til innfrielse: 142

Saldo per 23.04.2025: kr. 1 244 128,-

Andel av saldo: kr. 77 758,-

Første termin/første avdrag: 24.02.2020 (siste termin 24.01.2037)

Långiver: Sparebank 1 Midt-Norge

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 23.04.2025: 6.55% pa.

Antall terminer til innfrielse: 120

Saldo per 23.04.2025: kr. 1 891 749,-

Andel av saldo: kr. 74 719,-

Første termin: 24.02.2020 Første avdrag: 24.01.2021 (siste termin 24.01.2035)

Avdrag Fellesgjeld

Kr 453

Rentekost. fellesgjeld

Kr 410

Andel fellesformue

Kr 38 384

Andel fellesformue dato

31.12.2024

Borettslaget

Borettslagsnavn

Runeveien 20 Borettslag

Organisasjonsnummer

963775652

Andelsnummer

11

Om borettslaget

Boligblokk i 3 etasjer med boder og felles vaskerom i sokkeetasje.

Totalt 27 leiligheter.

Sikringsordning fellesgjeld

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

Tilbyder av sikringsordningen er Boligbyggelagenes Finansieringsforetak AS

Varighet av avtalen / oppsigelsesvilkår:

Borettslag kan si opp avtalen med 6 mnd skriftlig varsel. Etter borettslagslovens bestemmelser skal vedtak om oppsigelse av sikringen gjøres av borettslagets generalforsamling. Sikringsselskapet kan til enhver tid si opp en avtale med sikringstaker dersom sikrede ikke oppfyller de krav som er lagt til grunn ved første gangs sikring. Mer info om sikringsordningen: <http://klarefinans.no/tjenester>.

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett i borettslaget.

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 generalforsamling.

Styregodkjennelse

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

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

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

Det må søkes styret om godkjenning før anskaffelse av kjæledyr.

Forretningsfører

Forretningsfører

Bomidt

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 197, bruksnummer 704 i Steinkjer kommune. Andelsnr. 11 i Runeveien
20 Borettslag med orgnr. 963775652

Offentligrettslig pålegg

Følgende er opplyst av Brannvesenet Midt IKS ved kontroll 08.01.2025:

Anmerkninger som er registrert:

1. Pulverslokkeren er fra 2013 og mangler 10 års service. Forskrift om
brannforebygging av 17. desember 2015 §7, krever ett godkjent slokkemiddel i hver
boenhet.

Brannvesenet Midt IKS tar forbehold om skjulte feil og mangler, og endringer ved
fyringsanlegget som er skjedd etter siste besøk av oss.

Følgende er anmerket av Det lokal eltilsyn ved kontroll 12.11.2024:

1. Bad Utstyr/anleggsdel var ikke egnet for bruk i det aktuelle område, jfr. FEL §37.

Gjelder for belysning over speil med stikkontakt for nærmeste våtsone i dusj.

2. Veranda Jordet og ujordet elektrisk utstyr kunne berøres samtidig, jfr. FEL §21.

Gjelder for utstyr tilkoblet via skjøteledning for stue.

3. Stue Bevegelig ledning var ført ut i det fri, jfr. FEL §38.

Gjelder for bevegelig ledning til utstyr på veranda.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

5006/197/704:

23.05.1967 - Dokumentnr: 1705 - Festekontrakt - vilkår

Gjelder feste

Festetid: 40 år

ÅRLIG AVGIFT NOK 666

MED FLERE BESTEMMELSER

BEST. OM OVERDRAGELSE

PRIORITETSBEST.

PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT

09.02.1966 - Dokumentnr: 354 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra: Knr:5006 Gnr:197 Bnr:2

01.01.2018 - Dokumentnr: 268764 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1702 Gnr:197 Bnr:704

01.01.2020 - Dokumentnr: 1523123 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:5004 Gnr:197 Bnr:704

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen datert 04.03.1969.

Det er i den ferdigattesten anmerket følgende forhold:

Ventilasjonsrør i yttervegg i tilfluktsrom må forlenges slik at det gir tilkoblingsmuligheter.

I leili.seksj.A. må badegulv rettes.

Vaskerommene må søkes gjort frostfrie.

Det er gitt ferdigattest for garasjeanlegg datert 21.10.1970.

Det foreligger godkjenning tilbygg garasje for avfallsbeholdere datert 13.06.1998.

Det er gitt ferdigattest for innglassing av balkonger datert 02.02.2018.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

04.03.1969.

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål, nåværende.

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser for Eggevammen søndre del, datert 22.04.11992 kan sees hos megler.

Adgang til utleie

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

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

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

1 690 000 (Prisantydning)

152 476 (Andel av fellesgjeld)

1 842 476 (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)

1 843 826 (Totalpris. inkl. omkostninger)

1 851 726 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

1 854 526 (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

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. 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.

Dødsbo

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges for et dødsbo. Arvingene (selgerne) har ikke bebodd eiendommen og har ingen kunnskap vedrørende eiendommen og eiendommens beskaffenhet utover det som her fremgår av salgsoppgaven. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand fra teknisk sakkyndig.

Meglers vederlag

Det er avtalt fastpris kr. 45.000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

- 6 500 Kommunale opplysninger
- 16 500 Markedspakke
- 5 900 Oppgjørshonorar
- 2 500 Søk eiendomsregister og elektronisk signering
- 5 000 Tilretteleggingsgebyr
- 1 875 Visninger per stk.
- 545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet
- 3 420 Utlegg fotograf, faktura 107829
- 4 880 Utlegg opplysninger forretningsfører avg pliktig
- 260 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter (avg. fritt) pr stk

Totalt kr: 83 275

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

Anders Borgsø
Eiendomsmegler
anders.borgso@aktiv.no
Tlf: 928 92 938

Ansvarlig megler bistås av

Anders Borgsø
Eiendomsmegler
anders.borgso@aktiv.no
Tlf: 928 92 938

Oppdragstaker

Boli Eiendomsmegling AS, organisasjonsnummer 993609145
Torggata 2, 7713 Steinkjer

Salgsoppgavedato

04.07.2025











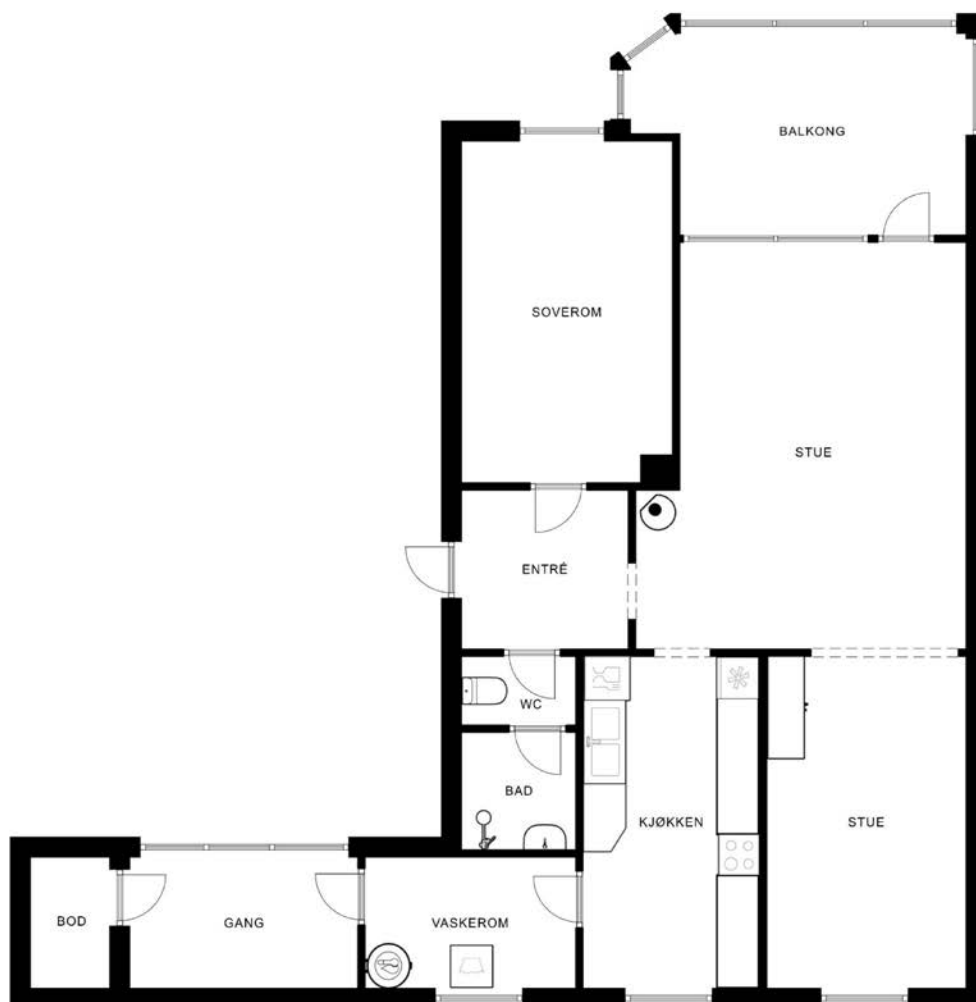








Plantegning



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.

Et trygt valg

Har du funnet drømmeboligen?

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

Steinkjer:



Ida Vassmo

Avdelingsbanksjef Steinkjer

Tlf: 908 34 663

E-post: iva@grong-sparebank.no



Terje Bjærum Eriksen

Autorisert finansiell rådgiver

Tlf: 990 24 144

E-post: ter@grong-sparebank.no



Ellen Marie Tørring

Autorisert finansiell rådgiver

Tlf: 980 80 183

E-post: emt@grong-sparebank.no



Ingrid Einang

Autorisert finansiell rådgiver

Tlf: 916 24 816

E-post: iei@grong-sparebank.no



Ingunn Merethe Solli

Autorisert finansiell rådgiver

Tlf: 908 20 484

E-post: lga@grong-sparebank.no



Lena Westrum Eidsmo

Autorisert finansiell rådgiver

Tlf: 466 38 585

E-post: lew@grong-sparebank.no



Verdens **beste** lokalbank - for **deg** - der **du** er!

Vedlegg

Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter
 Runevegen 20C, 7725 STEINKJER
 STEINKJER kommune
 gnr. 197, bnr. 704
 Andelsnummer

Sum areal alle bygg: BRA: 112 m² BRA-i: 73 m²



Befaringsdato: 29.04.2025

Rapportdato: 01.07.2025

Oppdragsnr.: 19298-1592

Referansenummer: IV1119

Autorisert foretak: Takst Midt AS

Sertifisert Takstingeniør: Stian Stavrum



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.

Takst Midt AS

Takst Midt AS ble etablert i 2019.

Takstgruppen består i dag av totalt 4 personer.

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

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

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

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

Vårt kontor ligger i sentrum av Verdal.

Rapportansvarlig

Stian Stavrum

Uavhengig Takstingeniør

stians@takstmidt.no

477 56 678



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

Bygningen ble oppsatt i 1967.
Inspisert leilighet ligger i 3. etasje.
Inngangsdør via felles oppgang, utgang til en balkong fra
vaskerom og innglasset balkong ved stue.
Utvendige fasader er kledd med fasadeplater.
Oppvarming med strøm og vedfyring.

Leiligheten disponerer to boder i kjeller.

HOVEDKONKLUSJON:
Noe vedlikeholdt leilighet.
Imidlertid har fortsatt flere bygningsdeler og overflater preg av
normal alder og bruksslitasje.
De fleste bygningsdeler har en gjennomsnittlig levetid på 15-40
år, fortløpende vedlikehold må derfor påregnes.

For videre info. henvises det til rapportens enkeltpunkter.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

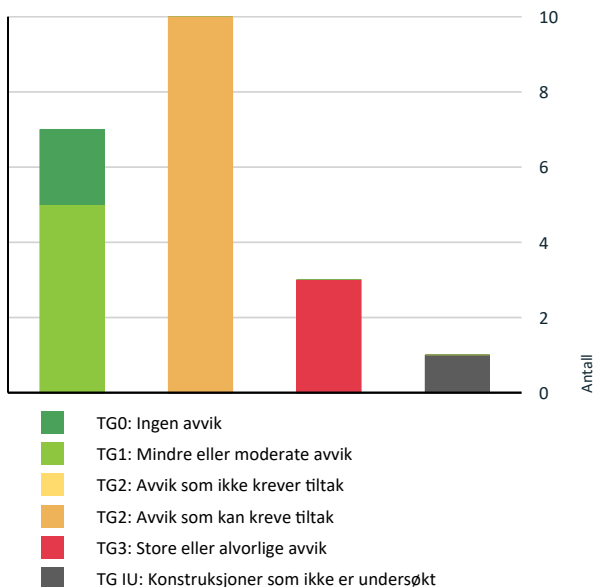
[Gå til side](#)

Lovlighet

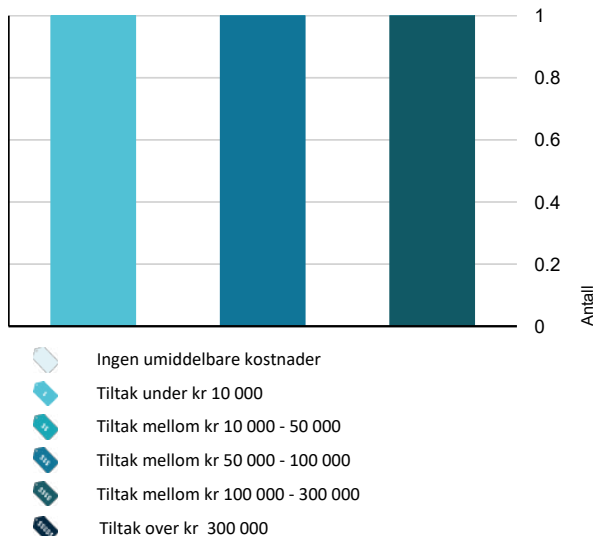
[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Det gjøres oppmerksom på at reguleringsbestemmelser/Kommunedelplan og grunnboksutskrift ikke er gjennomgått og at eventuelle forbehold som måtte følge ikke er tatt med i betraktningen. Opplysninger om årstidenes virkning på bygningen er ikke kjent. Rapporten omfatter ikke bygningsdeler som utvendige overflater, tilstøtende konstruksjoner, evt. utvendig bod og taktekking etc. i all hovedsak begrenset til innvendig kontroll. Det er et borettslag/sameie som trolig ivaretar vedlikehold og kostnader på fellesareal og overflater. Etterspør selger/leder i borettslaget/sameie vedrørende dette og om det foreligger en utarbeidet vedlikeholdsplan som tilsier noe om kostnader som må kunne forventes og ha innvirkning for denne leiligheten/andelen.

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

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Våtrom > 3.Etasje > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)

! Våtrom > 3.Etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)

! Våtrom > 3.Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Våtrom > 3.Etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

!	Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
!	Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
!	Kjøkken > 3.Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
!	Kjøkken > 3.Etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side
!	Spesialrom > 3.Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1967

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Årstall: 1986

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vinduer har passert forventet levetid.
Harde og stedvis overmalte pakninger.
Vindu på alkove trenger mindre justering.
Vindu på soverom har utvendige avskallinger.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utskiftninger må forventes.

Dører

Utadslående ytterdør fra byggeår
Utadslående balkongdør fra 1986, med 2-lags isolerglass i høy brystning.
Balkongdør uten glass til tørkebalkong.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Enkelte mindre sår/hakk i ytterdør.
Harde pakninger på balkongdører.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokale utbedringer må påregnes.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Innglasset balkong med adgang fra stue.
Tørkebalkong med adkomst fra vaskerom.

Tilstandsrapport

INNENDIG

TG 1 Overflater

Gulv: Belegg.
Vegger: Malt strie og tapet.
Himlinger: Malt betong.
Normale alder og bruksslittasjer på leilighetens innvendige overflater.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke. Tilfeldig kontroll av horisontalplanet på gulv i stue viser et ca. avvik på 10mm.
Ingen større skjevheter målt ved tilfeldige målinger.
Bemerkes om at det er utført tilfeldige målinger i ulike rom, dette medfører at avvik utover målinger kan forekomme.

TG 0 Radon

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

TG 2 Pipe og ildsted

Leiligheten har installert en vedovn på stue.
Ukjent type pipe.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Tre av fire sider er belagt med tapet.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.

TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Dør til soverom må justeres.

VÅTROM

3. ETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Vaskerom fra byggeår.
Oppvarming via stråleovn på vegg.
Gulv er belagt med malt betong, vegger har malte plater og himling har malt betongdekke.
Innredet med opplegg til vaskemaskin og varmtvannsbereder.
Naturlig avtrekk, ingen tilluft.
Støpejernsluk i gulv.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Tilstandsrapport

Iht. alder og nevnte avvik anbefales at våtrommet totalrenoveres. Ved renovering, påse at alle forhold med tettesjiktet, våtsone, sluk mv. dokumenteres.

Alder har en vesentlig betydning i forhold til lekkasjer og skader, alle materialer og tetteanordninger har levetidsbetingelser og følgelig naturlig slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjiktet, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

3.ETASJE > VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

3.ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Bad fra byggeår.

Oppvarming via stråleovn på vegg.

Gulv er belagt med epoxy, vegger har våtromstapet og himling har malte plater

Innredet med servant, dusjhjørne og gulvmontert toalett.

Naturlig avtrekk, tilluftspalte i dør.

Støpejernsluk i gulv.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav. Det finnes ingen dokumentasjon for utførelse av badet. Skjulte konstruksjoner slik som tettesjikt (membran) bak fliser har passert anbefalt brukstid og det må påregnes full renovering av badet innen kort tid. Det er satt inn dusjkabinett på badet, og vann renner fra dusjkabinett og direkte ned i sluk. En slik løsning kan forhindre fuktskade, men gir ingen erstatning for tettesjikt/membran.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjiktet, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

3.ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Vegger tilstøtende våtsone er yttervegg og murvegg mot bod.

Vurdering av avvik:

- Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det påvist indikasjoner på fuktskader.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000

KJØKKEN

3.ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med folierte skrog og glatte fronter.

Tilstandsrapport

Benkeplater med vask.

Avsatt plass og opplegg for oppvaskmaskin, komfyr og et kjøleskap.

.Hvitevarer er ikke funksjonstestet og omfattes ikke av tilstandsvurdering.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/svelling i bunnplate i benkeskap.

Løs benkeplate ved vask.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

3. ETASJE > KJØKKEN

! TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Halve levetiden til ventilator er passert.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utskiftning må påregnes.

SPESIALROM

3. ETASJE > TOALETROM

! TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrommet er innredet med et gulvmontert wc.

Avtrekk via ventil i himling.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Sprekk i toalett ved susterne.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Vannledninger

Synlige innvendige vannledninger i kobber og plast.

Innvendig stoppekran er plassert på inntaket i kjøkkenbenk.

Ingen stoppekrane til vaskerom og bad.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

! TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av støpejern og plast.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG 1 Ventilasjon

Leiligheten har naturlig ventilasjon.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder er plassert på vaskerom, denne rommer 198 liter og er fra 2006.

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap er plassert i gang.

Skapet inneholder skrusikringer og strømmåler.

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

Nei

Spørsmål til eier

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

Ukjent

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

Ukjent

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

Ja Det opplyses at det foreligger en eltilsynsrapport fra Tensio. Enkelte avvik er ikke lukket.

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Ukjent

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

Ukjent

Generelt om anlegget

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

Nei

Inntak og sikringsskap

8. 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

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

Ja

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

Tilstandsrapport

10. el-kontroll?

Ja Enkelte løse ledninger til takpunkt/belysning.

På grunn av alder på det elektriske anlegget anbefales det en utvidet el-kontroll.

TG 0 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.

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

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Standard

Leiligheten disponerer en garasje i felles garasjebygg.
Garasjen har støpt gulv med yttervegger av trevirke og betong som er kledd med stående trekledning.
Pulttak som er tekket med takpapp.
Adkomst via en leddport.

Vedlikehold

Bemerkes om at garasjen ikke omfattes av oppdraget og er ikke nærmere vurdert for feil eller mangler.

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

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

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?

$$BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b$$

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 boder
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

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)		
Etasje		17		17	
SUM		17			
SUM BRA	17				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
Etasje		Garasje	

Lovlighet

Byggetegninger

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)		
3.Etasje	73	12	10	95	2
SUM	73	12	10		2
SUM BRA	95				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
3.Etasje	Kjøkken, Vaskerom, Entré, Bad, Soverom, Alkove/stue, Toalettrom	Bod, Bod i kjeller 2, Bod i kjeller 3	Innlasset balkong

Kommentar

Leiligheten disponerer luftebalkong med nabo. Halve av arealet er benevnt som TBA.

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)
Garasje	0	17
Boligbygg med flere boenheter	73	4

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
29.4.2025	Stian Stavrum	Takstingeniør
	Julie Sakshaug	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5006 STEINKJER	197	704		0	4161.2 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Runevegen 20C

Hjemmelshaver

Steinkjer Kommune, Runeveien 20 Borettslag

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Ligger mellom Høvdinggården og Steinkjer museum m/Fylkesmannsgården i Eggelia.
God utsikt over byen. Sentrumsnært med gangavstand til alle sentrumsfunksjoner.
Gangavstand til Egge skole- og idrettsområde.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
0	1967

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Tegninger			Ikke gjennomgått		Nei
Infoland.no			Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.			Ikke gjennomgått		Nei
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	01.07.2025	
2	03.07.2025	

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/IV1119>

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

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Steinkjer	
Oppdragsnr.	
1708250111	
Selger 1 navn	
Julie Sakshaug	
Gateadresse	
Runevegen 20C	
Poststed	Postnr
STEINKJER	7725
Er det dødsbo? ☐ Nei ☒ Ja	
Avdødes navn	Anne Grete Tangen
Er det salg ved fullmakt? ☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen? ☒ Nei ☐ Ja	

Document reference: 1708250111

Tilleggskommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Dødsbo.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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



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



Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.



Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Julie Sakshaug	25bc32a8c7ce1094688df 3f18711e69a99701475	03.07.2025 11:35:31 UTC	Signer authenticated by One time code

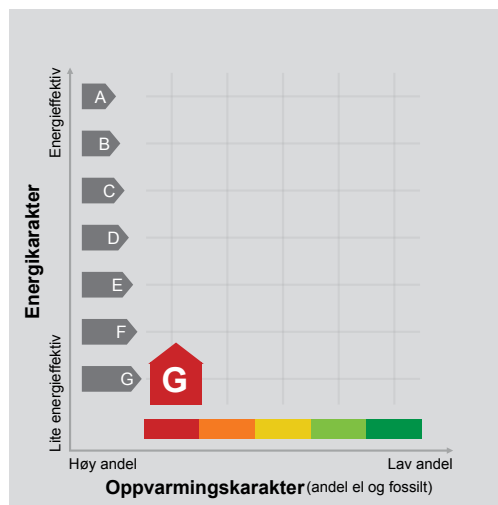
Document reference: 170825011

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

ENERGIATTEST



Adresse	Runevegen 20C
Postnummer	7725
Sted	STEINKJER
Kommunenavn	Steinkjer
Gårdsnummer	197
Bruksnummer	704
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	184954354
Bruksenhetsnummer	H0302
Merkenummer	Energiattest-2025-113328
Dato	30.04.2025



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

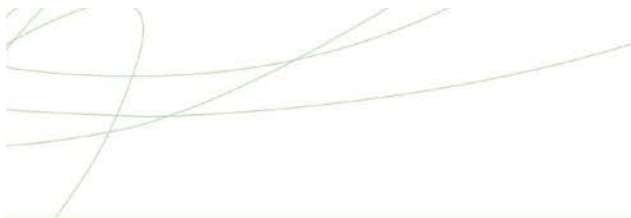
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Slå av lyset og bruk sparepærer
- Montere urbryter på motorvarmer

- Tiltak utendørs
- Spar strøm på kjøkkenet

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 1967
Bygningsmateriale: Betong
BRA: 75
Ant. etg. med oppv. BRA: 1
Detaljert vegger: Nei
Detaljert vindu: Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Ved

Ventilasjon Naturlig ventilasjon

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





Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, 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 tittelen 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 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 2: 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 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. Kjøll- og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske- og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 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: 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 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: 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 9: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 10: 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 utendørs

Tiltak 11: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 12: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 13: 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 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.

Bygningsmessige tiltak**Tiltak 15: Etterisolering av yttervegg**

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

Tiltak 16: Montering tetningslister

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

Tiltak 17: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammenheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 18: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak på elektriske anlegg**Tiltak 19: 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.

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot Bomidt

Dato utkjørt: 23.04.25 Side 1 av 2

Runevegen 20 Borettslag	Vår ref.:	211/11	Fødselsdato eller:
Runevegen 20 C	Type:	Frittstående Borettslag	
7725 STEINKJER	Eiere:	Anne Grete Tangen DB	
Organisasjonsnr: 963 775 652	Andelsnr:	11	

1: Felleskostnader

Tot. innv. måned: 6 361

Boligselskap er ikke tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Renter på fellesgjeld	410
	Fellesutgifter	4 072
	Garasjeleie	877
	Avdrag på fellesgjeld	453
Tilleggsytelser:	TV/Internett	549

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	152 476	Gjeld siste årsoppbg.:	160 636
Klient ajourf. lån:	3 135 877	Klient gj. s. årsoppbg.:	3 336 487

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 42136596300, Sparebank 1 Midt-Norge

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 23.04.2025: 7.21% pa.

Antall terminer til innfrielse: 142

Saldo per 23.04.2025: 1 244 128

Andel av saldo: 77 758

Første termin/første avdrag: 24.02.2020 (siste termin 24.01.2037)

Lånenummer: 42136493072, Sparebank 1 Midt-Norge

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 23.04.2025: 6.55% pa.

Antall terminer til innfrielse: 118

Saldo per 23.04.2025: 1 891 749

Andel av saldo: 74 719

Første termin: 24.02.2020Første avdrag: 24.01.2021 (siste termin 24.01.2035)

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Øystein Røsvik

Adresse: Runevegen 20 C

Postnr/-sted: 7725 STEINKJER

Telefon: Mob.: 41516391

E-post: ostein.rosvik@gmail.com

Webseite: www.bomidt.no

Boliginfoen fra Forretningsfører baserer seg på inngitte opplysninger og er prisgitt at borettslaget har oversendt all relevant informasjon. Det anbefales i alle tilfeller at megler selv sjekker med borettslaget/styret om det foreligger planer, disponeringer eller avvik som påvirker andelens økonomi.

5: Restanse felleskostnader pr. 23.04.2025

Utestående saldo:	187,26		
Felleskostnader:	0	Restanse:	187,26
Gebyr:	35	Forskudd:	0
Rente:	152,26	Overdekning:	0

6: Ligning - 2024

		Gjeld:	160 636	Andre inntekter:	603
Annen formue:	38 384	Utgifter:	11 019		

7: Pålydende

Pålydende: Opprinnelig innskudd:

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot Bomidt

Dato utført: 23.04.25 Side 2 av 2

Runevegen 20 Borettslag

Vår ref.: 211/11**Fødselsdato eier:**

Runevegen 20 C

Type: Frittstående Borettslag

7725 STEINKJER

Eiere: Anne Grete Tangen DB**Organisasjonsnr:** 963 775 652**7: Pålydende**

Andelsnr: 11

Partialobligasjonsnr:

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr: 197/704

Bygningstype: LAVBLOKK

Feste/eiet tomt: Festet

Årlig festeavgift: 18 975,00

Avg. reguleres: <ukjent>

9: Forsikring

Forsikret i: Fremtind Forsikring AS

Polisenr: 3138232

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

SSBnr: H0303

Etasje:

Oppvarmingstype: Strøm

Heis: Nei

Parkeringsstype: Uspesifisert parkering ()

Systemlås: Nei

Antall rom:

Husdyrhold:

Oppr. antall rom:

Livsløp standard: Nei

Kategori: 66 kvm

Fasiliteter:

Forretningsfører avregner felleskostnader ved restansesjekk

Innkalling til ordinær generalforsamling

INNKALLING

De innkalles herved til ordinær generalforsamling for 2023 for Runevegen 20 Borettslag. Generalforsamling avholdes på Baker'n (Wist-Bygget) **mandag 22.04.2024**, klokken 18:00.

1. KONSTITUERING

1.1 Registrering av fremmøtte, stemmeberettigede og fullmakter

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

1.2 Valg av møteleder

1.3 Valg av referent

1.4 Valg av representant til å underskrive protokoll med møteleder

1.5 Godkjennelse av innkalling og dagsorden

Forslag til vedtak: Møtet erklæres lovlig innkalt og satt

2. ÅRSREGNSKAP OG REVISORS BERETNING

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

3. GODTGJØRELSE TIL TILLITSVALGTE

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

Fjorårets honorar var følgende:

Styreleder kr 50 000,-

Styremedlem kr 5 000,-

Varamedlem: kr 500,- i honorar pr. møte

Forslag til vedtak:

4. VALG AV TILLITSVALGTE

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder: Øystein Røsvik til 2025
Styremedlem: Marianne Thommesen Holder til 2025
Styremedlem: Kenneth Aarmo til 2024

Varamedlem: Knut Husby til 2025
Varamedlem: Mette J. Vaag til 2024
Varamedlem: Anne Grete Tangen til 2024

Valgkomite: Anne Aspø til 2024
Valgkomite: Mads A. Ring til 2024

4.1 Valg av styreleder

Forslag til vedtak: *Valgkomiteens innstilling: Øystein Røsvik til 2025*

4.2 Valg av styremedlem

Forslag til vedtak: *Valgkomiteens innstilling: Marianne Holder til 2025*
Valgkomiteens innstilling: Kenneth Aarmo til 2026

4.3 Valg av varamedlem

Forslag til vedtak: *Valgkomiteens innstilling: Knut Husby til 2025*
Valgkomiteens innstilling: Mette J. Vaag til 2026
Valgkomiteens innstilling: Anne Grete Tangen til 2026

4.4 Valg av valgkomité

Forslag til vedtak: *Valgkomiteens innstilling: Guro Bolaas til 2025*
Valgkomiteens innstilling: Ragne Sandberg til 2026

5. INNKOMNE SAKER

5.1 Nytt låssystem

Se vedlegg for mer informasjon.

Disponible midler

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
A. Disponible midler IB	967 273	836 802
B. Endringer disponible midler		
i rets resultat	176 013	337 988
Tilbakeføring avskrivninger	22 653	22 653
Avdrag langsiktig gjeld	-192 616	-230 170
B. i rets endring disponible midler	6 050	130 472
C. Disponible midler UB	973 324	967 273
Omløpsmidler	1 016 869	1 026 540
- Kortsiktig gjeld	43 545	59 267
C. Disponible midler	973 324	967 273

Resultat 2023 Runevegen 20 Borettslag 963775652

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader		1 050 984	1 005 552	1 050 931	1 137 975
Andre leieinntekter		147 072	134 400	147 000	143 158
Renter		127 584	73 584	127 561	143 158
Avdrag		131 832	154 008	131 800	128 226
TV/Internett		171 396	171 396	171 396	177 876
M ³ lingsbaserte inntekter		13 859	8 559	8 000	12 500
Andre driftsinntekter		12 178	4 500	5 000	5 000
Sum inntekter		1 654 905	1 551 999	1 641 688	1 747 893
Driftskostnader					
Ljnnskostnader / styrehonorar	1	155 162	131 995	152 172	157 047
Revisjonshonorar		14 786	0	10 500	10 500
Forretningsfjrrerhonorar		68 428	63 577	71 423	74 852
Andre forvaltningstjenester		5 125	6 175	5 500	7 000
Andre fremmede tjenester		0	0	5 000	5 000
Vedlikehold	2	329 400	213 268	70 500	92 411
Renhold, fellesareal		11 182	8 719	9 000	10 000
Verktjy, driftsmatriell, inventar		3 184	6 434	9 000	9 000
TV/Internett		170 586	162 927	171 396	177 876
Forsikring	3	73 920	68 343	75 000	80 000
Energi og strjym		25 975	20 935	21 500	25 000
Kontorrekvisita, trykksaker		3 109	1 825	2 000	2 000
Porto		1 304	800	1 000	1 000
Kontingenter		1 017	1 044	1 080	1 080
Festeavgifter		18 975	18 975	21 000	21 000
Kommunale avgifter	4	351 647	317 532	351 000	382 000
Andre driftsutgifter	5	17 932	23 383	25 200	30 500
Bomiljy		3 540	12 093	10 000	10 000
Avskrivninger	7	22 653	22 653	22 653	22 653
Sum driftskostnader		1 277 926	1 080 677	1 034 924	1 118 920
Driftsresultat		376 979	471 322	606 764	628 973
Finansinntekt og -kostnad					
Renteinntekter		4 812	3 373	0	0
Rentekostnad		205 778	136 707	205 884	237 251
Resultat av finansinntekt og -kostnad		-200 966	-133 334	-205 884	-237 251
Resultat som overfjres fri egenkapital		176 013	337 988	400 880	391 722
Av dette overfjres til fond	10	-176 013	0	0	0

Balanse 2023 Runevegen 20 Borettslag 963775652

	Note	2023	2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	6, 13	5 528 795	5 528 795
Garasjer/ boder	6, 13	1 790 488	1 790 488
Andre driftsmidler	7	67 961	90 614
Sum anleggsmidler		7 387 243	7 409 897
Omløpsmidler			
Aksjer			
Fordringer			
Husleierestanser	8	5 978	321
Andre kortsiktige fordringer	9	6 400	5 850
Bankinnskudd og kontanter			
Innest ³ ende p ³ bankkonti		1 004 490	1 020 369
Sum omløpsmidler		1 016 869	1 026 540
SUM EIENDELER		8 404 112	8 436 437

Balanse 2023 Runevegen 20 Borettslag 963775652

	Note	2023	2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital		2 700	2 700
Fond/ avsetninger	10	176 013	0
Opptjent egenkapital		4 280 999	4 280 999
Sum egenkapital		4 459 712	4 283 699
Gjeld			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig pantegjeld	11	3 337 455	3 530 071
Borettsinnskudd	12	563 400	563 400
Sum langsiktig gjeld	13	3 900 855	4 093 471
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		0	15 981
Leverandørgjeld		13 665	16 912
Skyldig off. myndigheter		17 945	20 448
Annen kortsiktig gjeld		11 935	5 926
Sum kortsiktig gjeld		43 545	59 267
SUM GJELD		3 944 400	4 152 738
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		8 404 112	8 436 437

31.12.2023

Boligbyggelaget Midt

Sted: _____, dato: _____

 Øystein Rønsvik
 Leder

 Kenneth Aarmo
 Styremedlem

 Marianne Thommesen Holder
 Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

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

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

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

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

Borettslagets årsregnskap er avlagt under forutsetning av fortsatt drift.

Note 1 - Lønnskostnader/honorar

	2023	2022
Lønn til ansatte	68 501	33 524
Timelønn	0	15 682
Feriepenger	0	1 600
Feriepenger beregnet	6 987	3 419
Godtgjørelse til styre- og bedriftsforsamling	60 500	61 500
Arbeidsgiveravgift	18 189	15 562
Arbeidsgiveravgift av pålytt ferie	0	226
Arbeidsgiveravgift av andre pålytte lønnskostnader	985	482
Motkonto refusjon sykepenger	0	-337
Motkonto red. aga.gr.lag	0	337
Sum	155 162	131 995

Selskapet har fast ansatt renholder. I tillegg betales lønn etter timer for annet arbeid. Selskapet er ikke pliktig å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Note 2 - Vedlikehold

	2023	2022
Sommer- og vinterkostnader	29 804	29 574
Reparasjon og vedlikehold bygninger	0	5 063
Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	218 951	171 840
Reparasjon og vedlikehold uteområde	63 693	397
Reparasjon og vedlikehold annet/Vaktmester	12 780	6 393
Løpende drifts- og serviceavtaler	4 172	0
Sum	329 400	213 268

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

Note 3 - Forsikring

	2023	2022
Forsikringspremie	73 920	68 343
Sum	73 920	68 343

Note 4 - Kommunale avgifter

	2023	2022
Renovasjon, vann, avløp o.l.	223 134	198 489
Eiendomsskatt	128 513	119 043
Sum	351 647	317 532

Note 5 - Andre driftsutgifter

	2023	2022
Generalforsamling/styremøte	12 358	8 539
Bank og kortgebyrer	5 233	5 182
Andre gebyrer	341	0
Andre kostnader	0	9 662
Sum	17 932	23 383

Note 6 - Bygninger

Ikke avskrivbare.

	Bygninger inkludert tomt	Garasjer	Innglassing balkonger	Nye balkonger
Anskaffelseskost pr.01.01 :	1 687 726	1 790 488	1 286 100	2 554 969
i rets tilgang :	0	0	0	0
i rets avgang :	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	1 687 726	1 790 488	1 286 100	2 554 969
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	1 687 726	1 790 488	1 286 100	2 554 969
Anskaffelsesår :	1967	2020	2020	2020
Antatt levetid i år :				

Eiendommen er oppført med anskaffelsesverdi med tillegg for evt. påkostninger. Bygningene er ikke avskrevet, man har i stedet vurdert om tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jfr. note om vedlikehold/vedlikeholdsavsetning.

Note 7 - Andre anleggsmidler

Stjøre varige investeringer aktiveres og avskrives over antatt levetid.

	Infrastruktur elbil anlegg
Anskaffelseskost pr.01.01 :	113 268
i rets tilgang :	0
i rets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	113 268
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	45 307
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	67 961
i rets avskrivninger :	22 653
Anskaffelsesår :	2021
Antatt levetid i år :	5

Note 8 - Husleierestanser og tapsavsetninger

	2023	2022
--	------	------

2023

2022

Note 8 - Husleierestanser og tapsavsetninger

Restanser felleskostnader	5 978	321
Sum	5 978	321

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

Note 9 - Andre fordringer

	2023	2022
Forskuddsbetalt	6 400	5 850
Sum	6 400	5 850

Note 10 - Avsetning til forpliktelser/vedlikeholdsfond

Det er avsatt kr. 176.013,- av 3 rets resultat til fremtidig vedlikehold.

Note 11 - Pantegjeld

Kreditor:	Sparebank 1 Midt-Norge	Sparebank 1 Midt-Norge
Formål:	Bygg. balkonger, innglassing	Garasjer
L³ nenummer:	42136493072	42136596300
L³ netype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2018	2018
Rentesats:	6.55 %	6.96 %
Betingelser:	3M Nibor +1,25%	Pt
Beregnet innfridd:	24.01.2035	24.01.2037
Opprinnelig lånebeløp:	4 933 000	1 726 196
L³ nesaldo 01.01:	2 158 387	1 371 684
Avdrag i perioden:	127 779	64 837
L³ nesaldo 31.12:	2 030 608	1 306 847
Saldo 5 år frem i tid:	1 292 655	944 772

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld for enheter	6	170 388	1 022 328
	8	161 881	1 295 048
	2	141 223	282 446
	4	80 203	320 812
	7	59 546	416 822

Note 12 - Borettsinnskudd

	2023	2022
Borettsinnskudd	533 400	533 400
Garasje plass	30 000	30 000
Sum	563 400	563 400

Borettsinnskuddet er sikret med pant i eiendommen.

Note 13 - Pantstillelser

Av lagets bokførte gjeld er kr. 3.900.855,- sikret ved pant.
Eiendommen som er stilt som sikkerhet hadde pr. 31.12 en bokført verdi på kr. 7.319.283,-

Resultat og balanse med noter for Runevegen 20 Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Runevegen 20 Borettslag

Styreleder	Øystein Røsvik (sign.)	04.04.2024
Styremedlem	Kenneth Aarmo (sign.)	03.04.2024
Styremedlem	Marianne Thommesen Holder (sign.)	03.04.2024

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Runevegen 20 Borettslag

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Runevegen 20 Borettslag som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

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

Grunnlag for konklusjon

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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

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

Steinkjer, 04. April 2024
ERNST & YOUNG AS



Tore Eggen
statsautorisert revisor

Runevegen 20 Borettslag

Valgkomiteens forslag til styre for perioden: 2024 - 2025

Alle er forespurt og takket ja til vervene.

Styreleder:	Øystein Røsvik	1 år	
Styremedlem:	Marianne Holder	1 år	
Styremedlem:	Kenneth Aarmo	2 år	(ny)

Vara:	Knut Husby	1 år	
Vara:	Mette J. Vaag	2 år	(ny)
Vara:	Anne Grete Tangen	2 år	(ny)

Valgkomite:	Guro Bolaas	1 år	(ny)
Valgkomite:	Ragne Sandberg	2 år	(ny)

Utarbeidet av:

Anne Aspø



Mats Ring Andersson



25.03-2024

Generalforsamling Runevegen 20 Borettslag

Sak: innlevert av styret.

Sak: Nytt Låsesystem (viser til utsendt info til alle andelseiere)

Alt. 1 Nøkkelfritt system, med **Kodet brikke**. Kodet brikkeleser på **dører**.

(Omfatter ikke postkassene)

Systemet driftes av batterier i alle dører.

Kostnad: **Kr. 513. 323,-**

Alt. 2 Et system med **kodet nøkkel**. Kodet låser i alle dører og postkasser.

Systemet driftes av **Bevegelsesenergi**. (ingen strøm/batteridrift)

Kostnad: **Kr. 366. 616,-**

Kostnadene foreslås dekket av oppsparte midler/fond.

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Runevegen 20 Borettslag. Mandag 22.04.2024 kl. 18:00 - Avholdt på Baker'n (Wist-Bygget).

1. KONSTITUERING

1.1 Registrering av fremmøtte, stemmeberettigede og fullmakter

Antall fremmøtte, stemmeberettigede og fullmakter.

Vedtak:

Totalt 15 stk. stemmeberettigede var tilstede.

1.2 Valg av møteleder

Vedtak:

Thomas Totland (Boligbyggelaget Midt)

1.3 Valg av referent

Vedtak:

Thomas Totland (Boligbyggelaget Midt)

1.4 Valg av representant til å underskrive protokoll med møteleder

Vedtak:

Knut Husby

1.5 Godkjenning av innkalling og dagsorden

Vedtak:

Møtet erklæres lovlig innkalt og satt

2. ÅRSREGNSKAP OG REVISORS BERETNING

Vedtak:

Årsregnskapet ble enstemmig vedtatt og revisors beretning tas til etterretning

3. GODTGJØRELSE TIL TILLITSVALGTE

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

Vedtak:

Styreleder kr 50 000,-. Styremedlem kr 5 000,-. Varamedlem: kr 500,- i honorar pr. møte

4. VALG AV TILLITSVALGTE

4.1 Valg av styreleder

Vedtak:

Øystein Røsvik til 2025 (gj.s)

4.2 Valg av styremedlem

Vedtak:

Marianne Holder til 2025 (gj.s)

Kenneth Aarmo til 2026 (gj.v)

4.3 Valg av varamedlem

Vedtak:

Knut Husby til 2025 (gj.s)

Mette J. Vaag til 2026 (gj.v)

Anne Grete Tangen til 2026 (gj.v)

4.4 Valg av valgkomité

Vedtak:

Valgkomiteens innstilling: Guro Bolaas til 2025 (ny)

Valgkomiteens innstilling: Ragne Sandberg til 2026 (ny)

5. INNKOMNE SAKER

5.1 Nytt låssystem

Styret la frem to ulike forslag for nytt låssystem i borettslaget. Saken ble diskutert blant andelseierne.

Alt. 1: Nøkkelfritt system, med kodet brikke. (Kodet brikkeleser på dører)

Alt. 2: System med kodet nøkkel. (Kodet låser i alle dører og postkasser)

Andelseiere fremmet også følgende forslag:

Alt. 3. Bytte eksisterende låskasser.

Alt.4. Fortsette med dagens låssystem

Vedtak:

Det ble stemt over de ulike forslagene.

Alt1: 0 Stemmer.

Alt.2: 10 stemmer.

Alt.3: 3 stemmer.

Alt 4: 1 stemme.

(1 stk. stemte blank)

Alt 2. System med kodet nøkkel ble vedtatt.

Protokoll for Runevegen 20 Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Thomas Totland (sign.)	24.04.2024
Sekretær	Thomas Totland (sign.)	24.04.2024
Protokollvitne	Knut Husby (sign.)	24.04.2024

Vedtekter for Runevegen 20 Borettslag

Vedtatt på generalforsamling 28. april 1967 med endringer 10.mars 1992, 13. mars 2001, 30.mars 2011 og sist med endringer på generalforsamling 25.mars 2014

§ 1 Navn, organisasjonsnummer, lagsform, og formål.

Runevegen 20 Borettslag, organisasjonsnummer 963 775 652 i Steinkjer kommune, er et andelslag bestående av 27 andelseiere. Borettslaget skal forvalte lagets eiendom, Runevegen 20, på en forretningsmessig forsvarlig måte, samt sørge for at andelseiernes interesser blir i varetatt

§ 2 Andeler – ansvar

1. Andelene skal være på kr. 100,00
2. Andelseierne har ikke personlig ansvar for lagets forpliktelser.

§ 3 Andelseiere.

1. Bare enkeltpersoner (fysiske personer) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen kan eie mer enn en andel, med unntak i h.h.t. «Lov om borettslag» av 4. feb. 1960 § 13.
2. Andre enn ektefeller kan ikke tegne andel sammen med eller erverve den i fellesskap på annen måte enn ved arv. Har flere arvinger i fellesskap eller etter et dødsbo andel, kan borettslaget pålegge arvingene eller dødsboet innen seks måneder etter at pålegget er mottatt å overdra andelen med borettsinnskudd til en person som styret godkjenner.
3. Enhver andelseier skal ha utlevert et eksemplar av vedtektene og andelsbrev.

§ 4 Overføring av andel.

1. En andelseier har rett til å overdra sin andel etter reglene i «Lov om borettslag» §§ 15 og 16
2. Andelseier som ikke har betalt borettsinnskudd kan bare overdra andelen til en person som styret utpeker, dersom ikke styret gir samtykke til annet.
3. Knytter det seg borettsinnskudd til andelen, kan andelen ikke gyldig overdras eller erverves uten at erververen samtidig overtar borettsinnskuddet.

§ 5 Godkjenning av andelseier.

1. Den som har ervervet en andel, må godkjennes av styret for at ervervet skal bli gyldig overfor laget. Styret skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med § 3 i disse vedtekter, jfr. § 13 i «Lov om borettslag».
2. Videre kan styret nekte godkjenning når det ellers er saklig grunn til det.
3. Godkjenning kan – utenom de tilfeller som er nevnt i annet ledd – ikke nektes dersom andeler er ervervet av ektefelle eller andelseierens eller ektefellens slektninger i rett opp- eller nedad stigende linje, søsken, adoptivbarn eller andre som står i adoptivbarns stilling.
4. Heller ikke kan godkjenning nektes når overdragelsen er et ledd i bytte av boliger.

5. Nekter styret å godkjenne erververen som andelseier, skal det gis han og overdrageren skriftlig melding om dette innen 30 dager etter mottatt søknaden om godkjenning. I meldingen skal det gis opplysninger om grunnen til avslaget og om at dette er endelig dersom søksmål ikke blir reist innen 30 dager etter at meldingen er mottatt.
6. Har styret ikke innen fristen gitt melding med opplysninger som nevnt i sjettede ledd, er erververen i alle tilfelle å anse som godkjent.
7. Når en andel skifter eier, skal den nye eier gi melding herom til laget selv om styrets godkjenning ikke er nødvendig.

§ 6 Styret.

1. Laget skal ha et styre som skal bestå av 1 formann og 2 andre medlemmer med like mange varamenn.
2. Funksjonstiden for formannen og de øvrige styremedlemmer er to år, dog slik at 1 av medlemmene etter loddtrekning trer ut etter første driftsår. Styremedlem og varamann kan gjenvelges.
3. Generalforsamlingen velger styremedlemmer og varamenn. Formannen velges ved særskilt valg. Styret velger innen sin midte varaformann og sekretær. Styremedlem som har fungert i minst 2 år, kan frasi seg gjenvalg for en tilsvarende periode.

§ 7 Styrets vedtak.

1. Styret kan treffe vedtak når 2 av medlemmene er til stede og vedtaket er enstemmig.
2. Styret kan ikke uten fullmakt fra generalforsamlingen treffe vedtak om å rive, selge eller bygge om de bygg laget eier.
3. Styret ansetter vaktmester og renholder, fastsetter deres lønn og fører tilsyn med at de oppfyller sine plikter fastsatt i arbeidsinstruks.

§ 8 Firmategning.

1. Formann og et styremedlem i fellesskap tegner lagets navn (firma).
2. Styret kan gi prokura.

§ 9 Generalforsamling.

1. Den øverste myndighet i laget utøves av generalforsamlingen. Ordinær generalforsamling holdes hvert år innen 15. April.
2. Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig eller når minst en tiendedel, dog minst tre andelseiere, skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de vil ha behandlet.
3. Innkalling til generalforsamling skal skje skriftlig til medlemmene med varsel på minst 8, høyst 20 dager. Ekstraordinær generalforsamling kan likevel, om det er nødvendig innkalles med kortere frist som dog skal være minst 3 dager.
4. Saker som andelseier ønsker behandlet på den ordinære generalforsamling skal nevnes i innkallingen når det settes fram krav om det senest 3 uker før generalforsamlingen.

§ 10 *Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling.*

- Konstituering.
- Årsmelding.
- Årsoppgjør, og i denne sammenheng spørsmål om anvendelse av overskudd eller dekning av tap.
- Spørsmål om ansvarsfrihet.
- Valg av styremedlemmer og varamenn jfr. vedtektenes § 6
- Eventuelt godtgjøring til styret.
- Andre saker som er nevnt i innkallingen.

§ 11 *Møteledelse og avstemning*

1. Generalforsamlingen ledes av formannen i styret.
2. Med de unntak som følger av loven eller vedtektene jfr. §13 avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget. Har han ikke stemt, eller gjelder det valg avgjøres saken ved loddtrekning.

§ 12 *Revisor.*

1. Borettslaget skal benytte statsautorisert revisor.

§ 13 *Endring av vedtektene.*

1. Endring av lagets vedtekter kan bare besluttet av generalforsamlingen med to tredjedeler av de angitte stemmer.
2. *Garasjeanlegg (et eget lag). Egne avtaler signert av styret i borettslaget, formann og et styremedlem. Garasjen følger leiligheten.*
3. *Framleie 1år. Årlig godkjenning fra styret ved utleie ut over 1år.*

§ 14 *Forholdet til borettslovene.*

1. For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter gjelder lov om borettslag av 6. Juni 2003 med senere endringer.

HUSREGLER FOR RUNEVEGEN 20 BORETTSLAG

Hver andelseier er ansvarlig for at bestemmelsene i husreglene blir fulgt

Ved framleie står adelseier ansvarlig for at også framleier følger reglene

Leiligheten må ikke brukes slik at den sjenerer andre.

Enhver plikter å overholde alminnelig krav til ro og orden.

Alle må forsøke å unngå støy som kan sjenere naboene.

Risting av tepper, matter o. l. Fra balkong, trapperom eller vinduer må ikke forekomme. Lufting over balkongrekkverk er heller ikke tillatt.

Trappeoppgangen skal ikke brukes som oppbevaringsted for ski, kjelker, sykler, leker m.m. eller som garderobe for skotøy og klær.

Barnevogn kan settes i rommet under og ved siden av trappa i 1. etasje

Andelseiere som har barn rydder opp etter barns lek, så vel i trappeoppgang som utendørs.

*Andelseiere som vil anskaffe kjæledyr må ha styrets godkjenning.

*Lufting av kjæledyr må ikke forgå på fellesareal rundt blokka.

Kjellerdører skal være stengt og lyset slukket når kjelleren ikke er i bruk. Dette gjelder også sykkelbodene.

Vaskerommet skal brukes kun til klesvask og tørkerommet kun til klestørk.

* Revidert etter vedtak på Generalforsamlingen 240204. Erstatte utgaven mars 2003.

MARS 2004

Tinglysing Skm. Nr. 1701

Formularen er godkjent av
Den Norske Stats Husbank
som bankens skjema nr. 25.

Dagbokur. 1701 23. 10 67
Indesay Sørenskriverembete

FESTEKONTRAKT¹⁾

§ 1.

Partene og tomta.

Undertegnede _____ Steinkjer kommune

født _____ som eier av eiendommen _____

Blokk III. Eggelia, ferde om. 1730.
Eiendommens navn (evt. velnavn og nr.) gnr., bnr., skyldmark eller gatenavn og nr.

i _____ Steinkjer _____ kommune, _____ Nord-Trøndelag _____ fylke

fester herved bort til _____ Borettslaget - Høvdingvegen nr. 4

født _____ en hustomt stor 4158,9 m² av eiendommen.

§ 2.

Nærmere bestemmelse og beskrivelse av tomta.

Tomtens form og størrelse forøvrig framgår av vedheftede
skisse.

§ 3.

Festeavgiften.

I festeavgift betaler festeren årlig kr. 665,28, kroner sekshundreseksstifem-
28/00-

x) beregnet etter 4 % om året av tomteverdi kr. _____

Festeavgiften betales halvårlig forskuddsvis hvert års 1. februar

og 1. september

1) Festekontrakten må stemples (forsynes med stempelmerker) innen 30 dager etter utstedelsen.

Når festekontrakten sendes til tinglysing må:

- avskrift av kontrakten med alle påtegninger og underskrifter m. v. medsendes,
- tinglysingsdommeren anmodes om å påføre kontrakten anmerkning om heftelser (pengeheftelser, grunnbyrder o. l.),
- et tilstrekkelig beløp til tinglysingsgebyr, attestgebyr og returporto medsendes.

Nr. 39 a.

På lager: Sam s. Stenersen i Oslo

4-63.

§ 4.

Sikkerheten for festeavgiften.

Til sikkerhet for festeavgiften forbeholder grunneieren seg panterett i de bygninger som oppføres på tomta.

Hvis bygningen(e) er pantsatt til Den Norske Stats Husbank, skal grunneieren til en hver tid dog bare ha prioritet for forfallene avgift for inntil ett år (foruten retten til fremtidig avgift).

Hvis festeavgiften ikke betales i rett tid, er grunneieren berettiget til uten søksmål å inndrive den forfallene avgift og å sette bygningen(e) til tvangsauksjon.

§ 5.

Festetiden.

Festetiden skal være 40 år.

Etter festetidens utløp skal festeren ha rett til å innløse tomta etter dens verdi på løsningsstiden med fradrag for verdiøkning som følge av påkostninger og forbedringer bekostet av festeren og dennes forgjengere, dersom ikke grunneieren vil forlenge festekontrakten på rimelige vilkår eller etter lovlig skjønn overta bygningen(e) på tomta og godtgjøre verdiøkningen av tomta som følge av påkostninger og forbedringer bekostet av festeren og dennes forgjengere.

§ 6.

Overdragelse eller pantsettelse av festeretten.

Festeren er berettiget til å overdra eller pantsette festeretten i henhold til denne kontrakt, når dette skjer i samband med overdragelse eller pantsettelse av bygningen(e) på tomta.

I tilfelle av tvangssalg av bygningen(e) er kjøperen berettiget til å overta festeretten.

§ 7.

Særlige vilkår så lenge det hviler lån på bygningen(e) på tomta av Den Norske Stats Husbank.

Så lenge det hviler lån på bygningen(e) på tomta av Den Norske Stats Husbank skal:

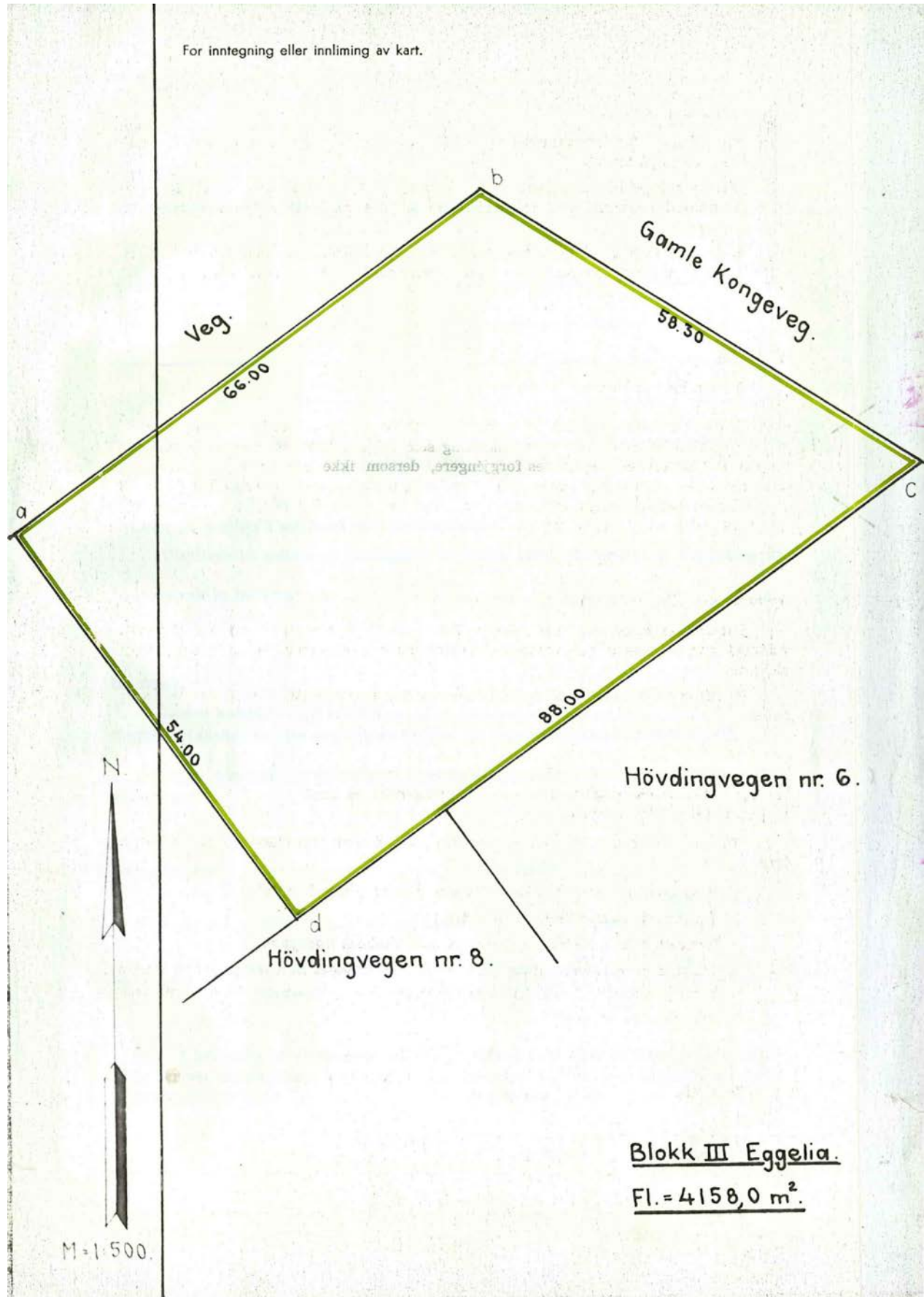
- a. Festekontrakten ikke utløpe selv om kortere festetid er avtalt.
- b. Tomta ikke kunne forlanges ryddet.
- c. Festeavgiften ikke kunne forhøyes uten bankens samtykke.
- d. Husbanken eller kommunen i tilfelle av festededighet være berettiget til å sette inn ny fester på de opprinnelige vilkår for den gjenværende del av festetiden eller evt. lånets løpetid.

§ 8.

Spesielle vilkår.

~~I innbyggingspenger betaler festeren forskuddsvis en gang for alle et års feste kr. 665,28.~~

~~Steinkjer kommune forbeholder seg refusjon i henhold til bygningslovens §§ 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53.-~~



"Festeavgiften blir ved utløpet av hver 10-årsperiode av leietiden å regulere opp eller ned overensstemmende med endringene i det alminnelige rente- og prisnivå og med godkjenning av vedkommende offentlige myndighet på den tid reguleringen skjer.

Dersom ingen offentlig myndighet på den tid har kompetanse til å avgjøre slike saker, skal avgjørelse - om enighet om reguleringen ikke oppnås - treffes ved voldgift."

§ 9.

Dekning av utgifter i samband med bortfestingen.

Utgiftene til måling og kartlegging av tomta samt stempeling og tinglysing av festekontrakten bæres av festeren

§ 10.

Ikrafttreden.

Denne kontrakt trer i kraft 1. juli 1965.
Første forfallsdag betales avgift bare for den tid som kontrakten har vært i kraft.

Denne kontrakt er utferdiget i to eksemplarer, som grunneieren og festeren hver har ett av.

Som grunneier:

Som fester:

Steinkjer den 6. januar 1966.

Steinkjer den 1/8 - 67

Karl Dahl.

(grunneier)

Odel Næm Maur Aln.

(fester)

Herved bekreftes at grunneieren har underskrevet kontrakten i vårt nærvær og at han er over 21 år.

Herved bekreftes at festeren har underskrevet kontrakten i vårt nærvær og at han er over 21 år.

1. _____

1. Laure W. Lyse

2. _____

2. Trygve Eliassen





STEINKJER KOMMUNE
Avdeling for brannvern og byggesak

Runevegen 20 B/L
Runevegen 20C

7725 STEINKJER

Vår ref:
02/02408-2/OVE

Arkiv
197/704

Deres ref:

Dato:
04.06.02

Tillatelse til oppføring av nye balkonger

Gnr.: 197	Bnr.: 704	Fnr.:	Snr.:	Adresse: Runevegen 20, 7725 STEINKJER
Tiltakshaver: Runevegen 20 B/L				
Ansvarlig søker: Larsen og Paulsen AS				
Tiltakets art: Nye balkonger		Bruksareal i m ²		Byggets art: Boligblokk 4 etasjer

Det vises til søknad om tillatelse til tiltak, mottatt her 21.05.02.

Bygningsmyndigheten har fattet følgende

Vedtak:

Det gis tillatelse til utvidelse av eksisterende balkonger og nye balkonger for hybelleiligheter på eiendommen Runevegen 20, gnr. 197, bnr. 704. Tillatelsen gis på følgende vilkår:

Vedtaket er hjemlet i plan- og bygningslovens § 93.

OB/-

Olaf Sande A/S,
Steinkjer.

Ang. ferdigattest boligblokk Høydingvegen nr.4 a.

./.. Vedlagt oversendes ferdigattest for boligblokk
på overnevnte eiendom.- Følgende anmerkes:
Ventilasjonsrør i yttervegg i tilfluktsrom må forlenges
slik at det gir tilkoblingsmuligheter.
I leil.seksj. A.- Ulvin, må badegolv rettes.
Vaskerommene må søkes gjort frostfrie.

Steinkjer, den 4.mars 1969.

Bjarne Skogseth
bygn.innspekter

Ottar Bardal
bygn.kontrollør.

Gjenpart til berettslaget v/ Odd Noem, Steinkjer.

Steinkjer den 26. januar 1968.

503.

AA/kd.

Boligselskapet Høvdingvegen 4 A,
v/herr Odd Noem,
Høvdingvegen 4 A,
S t e i n k j e r.

Blokkområdet, Eggelia. Situasjonsplan med offentlige ledningers
beliggenhet i plan og høyde.

Idet en viser til tidligere kontakt, oversendes som avtalt vedlagte
situasjonsplan.

Ved hver kum er som vist påført eksisterende høyder, (iflg. Steinkjer
F.M.), på topp kloakk og topp kumlokk.

Det understrekes at Steinkjer ing.vesen forlanger min. frostfri
dybde, (overdekning) til topp kloakk og topp vannledning på henholdsvis
2,00 m og 2,20 m. Rent unntaksvis under spesielle forhold kan, etter
nærmere kontakt med byingeniøren, en frostfri dybde til topp kloakk
på 1,80 m godkjennes.

Når det gjelder tomteregulering, garasjeplasering og adkomst vises forsvr
til bygningssjefens brev til Dem av 14/12 1967 (vedlagt), samt meter
på byingeniørens kontor.

En gjør spesielt merksam på at området synes å være rasfarlig så det må
gripes minst mulig inn i eksisterende terrengforhold.


Asbjørn Auran.
byingeniør.

Vedlagt: 2 situasjonsplaner.

Gjenpart: vedlagt situasjonsplan sendt: Bygningssjefen, her.

Anmerkninger for spesielle leiligheter:

Almås, seksjon C	}	Badegolv har ujevnt fall mot sluk.
Bjørnes, " C		
Ulvin, " A		

Antzen, seksjon B . Leieboeren var bortreist og leiligheten kunne ikke besiktiges.

Steinkjer kommune, seksjon B. Ventilbeslag stue mangler.

Nødt, seksjon A. Luftespalte i underkant bad og klosett mangler.

Ferdigattest vil bli utstedt når de vesentligste mangler er rettet.

Steinkjer, den 15. juni 1967.

Bjarne Skogseth
bygn. inspektør

Ottar Bardal
bygn.kontr.

Gjenpart til borettslaget v/Odd Noem, Steinkjer

1910/67
B/Tr.

Olaf Sande A/S,
S t e i n k j e r.

Ang. ferdigbesiktigelse boligblokk III, Eggelia.

Besiktigelse foretatt 9.6. d.å. sammen med firmaets representant Bostadlækken og borettslagets representant Noem.

Generelle anmerkninger:

1. Hulkil mot trevegger på bad og vaskerom godkjennes ikke.
Hulkilen er for lav og er utpusset mot forkant plate, slik at platekanten går i oppløsning.
Hulkilens avslutning mot dørterskler er også uheldig og må rettes. I enkelte tilfeller er listverk ved dører ført helt ned i golvpussen.
2. Beslag terskler altandører mangler over alt.
3. Taksluk må skaffes større avløp.
4. Avslutning ytterkledning mot gesims må overgås.
5. Alt utvendig listverk samt utv. dører og vinduer er umalt.
6. Uferdig ved innganger.
7. Det er lagret olje i tilfluktsrom kjeller.
8. Tilfluktsrom må ventileres i samsvar med gjeldende forskrifter.



STEINKJER KOMMUNE
Utviklingsetaten
Brannvern, byggesak og oppmåling

Runevegen 20 Borettslag v/ Tor-Odd Elnan
Runevegen 20

7700 STEINKJER

Vår ref:
98/03193-2/OVE

Arkiv
197/704

Deres ref:

Dato:
13.06.98

Borettslaget Runevegen 20 - Godkjent tilbygg garasje for avfallsbeholdere

Det vises til melding vedrørende tilbygg til garasje mottatt av bygnings- og oppmålingsavdelingen den 14.05.98.

Bygnings- og oppmålingsavdelingen har ingen merknad til det arbeid som er meldt.

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

For behandling av meldingen skal det betales et gebyr for saksbehandling, jf. gjeldende betalingsregulativ og vedlagte fakturagrunnlag. Beløpet bes innbetalt til Økonomiavdelingen i Steinkjer kommune med vedlagte fakturagrunnlag.

Saken refereres i førstkommende møte i Hovedutvalg for teknisk sektor.

Med hilsen

Geir Gilde
Geir Gilde
bygnings- og oppmålingssjef

Odd Vengstad
Odd Vengstad
avd.ingeniør

rett for byggearbeid" er innlevert hertil i undertegnet stand .-

Steinkjer, den 22. mai 1968.

Bjarne Skogseth
bygn. inspekter

Aasta Trøbakk
fullm.

1650/68

Tr.

Høvdingvegen nr 4 Borettslag,
Høvdingvegen nr. 4,
S t e i n k j e r.

Garasje - 10 stk. i rekke.-

Deres byggemeldelse av 9.4.68 (mottatt 10.5.) vedr.
ovennevnte ble behandlet i Steinkjer Bygningråds møte 21. mai 1968
(sak 187/68), hvor slikt vedtak ble fattet:

"Byggemeldingen godkjennes.

En gjør merksam på at E.verket har kabel tvers
gjennom garasjerekken. E.verkets godkjenning må
innhentes før byggestart.

Da fundamenteringen er armerte betongbjelker under
svill og forøvrig grusgulv, skulle dette ikke by
på vesentlige problemer.

Hvis anlegget skulle utvides med en parallell garasje
i 8 m. avstand, forutsetter dette forstetningsmur ned
mot Høvdingvegen nr. 8.

En gjør merksam på at området er rasfarlig, og at
en må gripe minst mulig inn i eksisterende terreng-
forhold."

De bes gi beskjed hertil når byggearbeidet skal igang-
settes, for utstikking og kontroll.

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

Utsikking vil ikke bli foretatt før skjema "Ansvars-

1697/65.

Tr.

Olaf Sande,

S t e i n k j e r .

Boligblokk II, Eggelia.

Deres byggeanmeldelse av 27.4.1965 vedr. ovennevnte boligblokk ble behandlet i Steinkjer Bygningsråds møte 13. juli 1965 (sak 312/65) og dette vedtak ble fattet:

"Byggeanmeldelsen godkjennes.

Blokken plasseres etter bygningssjefens anvisning, og sanitæranlegget anmeldes særskilt til byingeniøren".

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

./.. Vedlagt følger byggetillatelseskort, samt skjema "ansvarrett for byggearbeid" .- Sistnevnte skjema bes sendt i retur hertil i undertegnet stand .-

Steinkjer, den 20. juli 1965.

I bygningssjefens fravær

STEINKJER KOMMUNE

BYGNINGSJEFEN
EIENDOMSFORVALTNINGEN
BUSTADNEMNDA
HUSNEMNDA



J.NR.

Tr.

U t s k r i f t

av forhandlingsprotokollen for Steinkjer Bygningsråd.

År 1965 den 13. juli holdt Steinkjer Bygningsråd møte.
Tilstede var samtlige medlemmer, unntagen S.Magelsen, S.Høvde og
T.Austheim.- For A. Holm møtte E.Aadland .-

Hvor da:

Sak 312/65. Boligblokk II, Eggelia - Olaf Sande.

Ref. byggeanmeldelse av 27.4.1965 fra Olaf Sande.

Den anmeldte blokk forutsettes plassert bak blokk I
og i overensstemmelse med såvel tidligere som nytt regu-
leringsforslag.

Enstemmig vedtak:

Byggeanmeldelsen godkjennes.

Blokken plasseres etter bygningssjefens anvisning, og
sanitæranlegget anmeldes særskilt til byingeniøren.-

Egil Aadland (s.) Aasm. Flyum (s.) Jarle Hatling (s.)
Ellen Melhus (s.) Arne Eggen (s.)

Riktig utskrift bekreftes:

Aasta T. Mølle

5020/70.

B/Tr.

Borettslaget Høvdingvegen nr. 4,
Steinkjer.

Ang. ferdigattest garasjeanlegg - Høvdingvegen nr. 4.

./.

Vedlagt oversendes ferdigattest for anlegget.
Utførelsen er i samsvar med godkjent plan.-

Steinkjer, den 21. oktober 1970.

Bjarne Skogseth
bygn. inspektør

Ottar Bardal
bygn.kontr.

Saksopplysninger:Søknader om ansvarsrett:

Larsen og Paulsen AS – SØK.040.2, PRO.131.2, KPR.131.2 – Konstruksjonsteknisk prosjektering

Ingeniør Asbjørn Wøhni AS – UTF.291.2, 292.2, 930.2, KUT.291.2, 292.2, 930.2 - Montering

Kontrollplaner:

Kontrollplan for prosjektering og utførelse bekreftet av ansvarlig søker at tiltaket er i henhold til de prosjekterte løsninger og for øvrig krav gitt i og i medhold av plan- og bygningsloven.

Kontrollerklæring fra ansvarlig kontrollerende for prosjekteringen

Saksvurdering:

Det gis ansvarsrett i henhold til godkjent ansvarsrett

Øvrige opplysninger:

Arbeidet skal gjennomføres i tråd med reglene i plan- og bygningsloven og teknisk forskrift.

Tillatelsen taper sin gyldighet hvis arbeidet ikke er satt i gang innen 3 år.

Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengre tid enn 2 år, jfr.pbl.§96.

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

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

Vedtaket kan påklages, jfr. Forvaltningslovens § 28.

Saken refereres i førstkommende møte i Hovedutvalg for teknisk sektor.

Med hilsen



Geir Gilde
avdelingsleder



Odd Vengstad
avd.ingeniør

Vedlegg: Fakturagrunnlag/giroblankett

Kopi med godkjente søknadsdokumenter:

Larsen og Paulsen AS Thor Dahls gate 5 3210 SANDEFJORD



RUNEVEGEN 20 BORETTSLAG
Runevegen 20

7725 STEINKJER

Vår ref.:
2016/2573-3629/2018/GRSM

Arkiv:
197/704/L42

Deres ref.:

Dato:
02.02.2018

Ferdigattest - Innglassing av balkonger - Runevegen 20 - gbnr. 197/704

Kommunen har mottatt søknad om ferdigattest fra ansvarlig søker for ovennevnte tiltak.

Ansvarlig søker bekrefter at tiltaket tilfredsstiller kravene til ferdigattest, og at det ikke er foretatt søknadspliktige endringer i forhold til tillatelsen datert 27.05.16.

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

Med hilsen

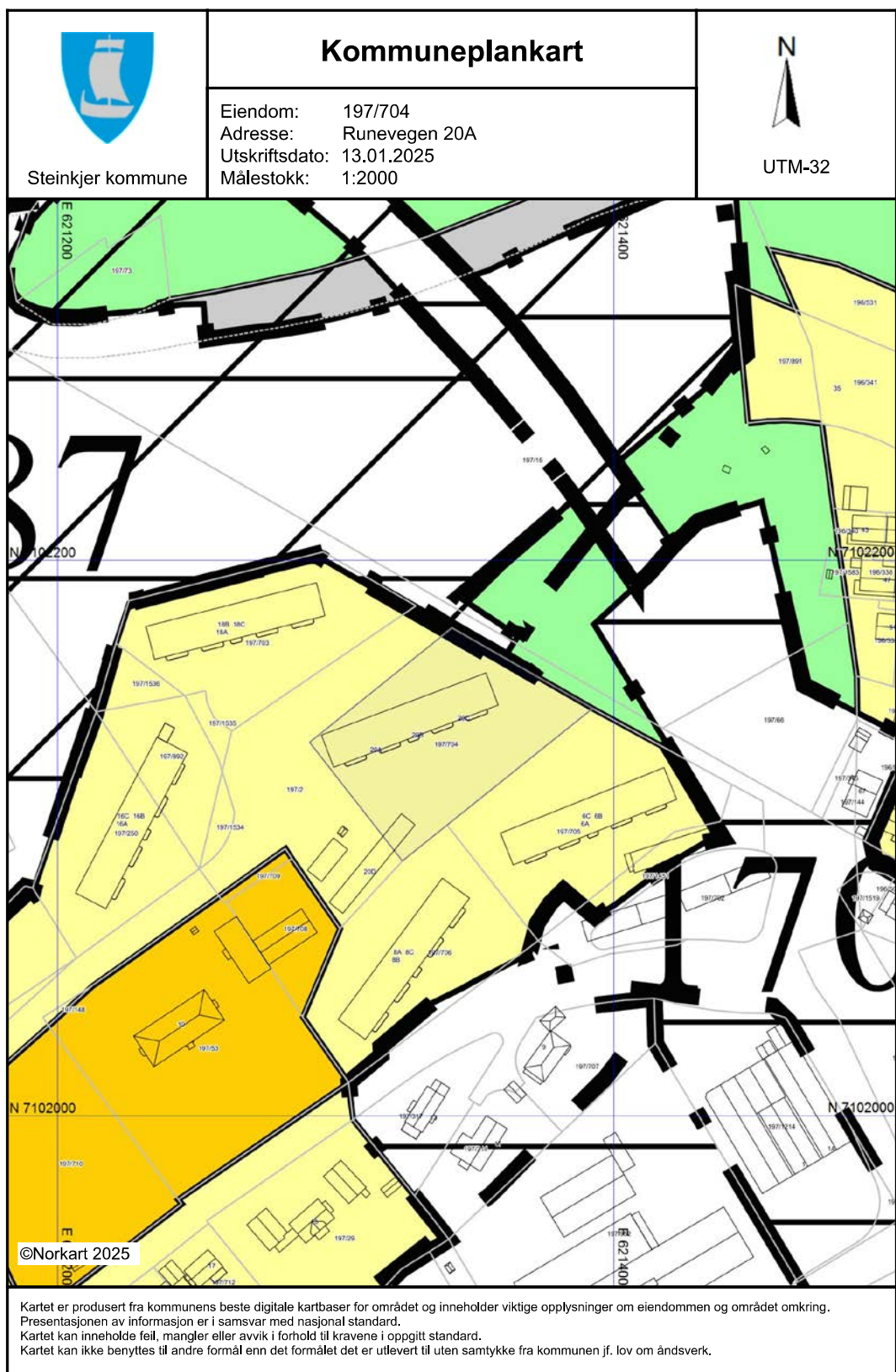
Odd Vengstad
fagansvarlig
e.f.

Grete Småvøllan
byggesaksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift.

Kopi til:

SIVILING. NILS NÆRDAL AS Sannangata 4E 7713 STEINKJER



Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

-  Faresone grense
-  Faresone - Flomfare
-  Angitthensyngrense
-  Angitthensyngrense - Bevaring kulturmiljø
-  Detaljeringgrense
-  Detaljeringssone-Reguleringsplan skal fortsatt
-  Bestemmelseområde
-  Bestemmelsegrense
-  Bebyggelse og anlegg - nåværende
-  Boligbebyggelse - nåværende
-  Veg - nåværende
-  Friområde - nåværende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Planområde
-  Planens begrensning
-  Grense for arealformål
-  Påskrift områdenavn



Steinkjer kommune

Adresse: Seviceboks 2530, 7729 Steinkjer

Telefon: 74 16 90 00

Utskriftsdato: 13.01.2025

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Steinkjer kommune

Kommunenr.	5006	Gårdsnr.	197	Bruksnr.	704	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Runevegen 20A, 7725 STEINKJER								

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

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

Plantyper med treff

☒ Kommunedelplaner

☒ Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

- ❗ Kommuneplaner
- ❗ Kommunedelplaner under arbeid
- ❗ Reguleringsplaner over bakken
- ❗ Reguleringsplaner bunn
- ❗ Bebyggelsesplaner
- ❗ Bebyggelsesplaner under bakken

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

Kommunedelplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	50042018002
Navn	Kommunedelplan Sentrum
Plantype	Kommunedelplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	25.10.2018
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/5006/dokumenter/1473/2018001_bestemmelser.pdf
Delarealer	Delareal 4 122 m ² Arealbruk Boligbebyggelse, Náværende
	Delareal 39 m ² KPHensynsonenavn 1702252 KPDetaljering Reguleringsplan skal fortsatt gjelde

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	50041702252
-----------	-------------

Navn	Eggevammen søndre del
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikraftttredelse	22.04.1992
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/5006/dokumenter/491/1702252_best.pdf



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



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



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: Runevegen 20C
7725 STEINKJER

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Anders Borgsø

Oppdragsnummer:

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

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

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