

An aerial photograph of a modern, multi-story apartment complex. The building features a mix of dark grey and light grey facades, with many balconies and large windows. A red arrow points to a specific unit on the middle floor. The complex is situated in a suburban area with a grassy lawn in the foreground and a road. In the background, there are rolling hills and some snow-capped peaks under a blue sky with scattered clouds. The 'aktiv.' logo is in the top right corner.

aktiv.

Ogndalsvegen 61, 7716 STEINKJER

**Guldbergaunet - Sjelden vare!
2-roms leilighet med tilhørende
utleiehybel. Garasjeplass. Heis. pt.
kr 5 500,- i leieinnt**



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 1 390 000,-
Fellesgjeld: Kr 1 800 000,-
Omkostn.: Kr 1 240,-
Total ink omk.: Kr 3 191 240,-
Felleskostn.: Kr 13 781,-
Selger: Marius Jørstad

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 2019
BRA-i/BRA Total 76/81 kvm
Soverom: 2
Antall rom: 1
Gnr./bnr. Gnr. 192, bnr. 721
Andelsnr.: 11
Oppdragsnr.: 1708240308

Guldbergaunet - Sjelden vare! 2-roms leilighet med tilhørende utleiehybel. pt.kr 5 500,- i leieinnt

Velkommen til Ogndalsvegen 61.

Praktisk og sentralt beliggende leilighet i 2 etg. med egen utleiedel som p.t generer kr 5 500,- pr.mnd.

P-plass i parkeringskjeller. Heis

2 matbutikker like ved. 7 minutters gange til sentrum. Ungdom og videregående skoler like ved.

Gangavstand til fotball og idrettsarena samt 9-hulls golfbane.

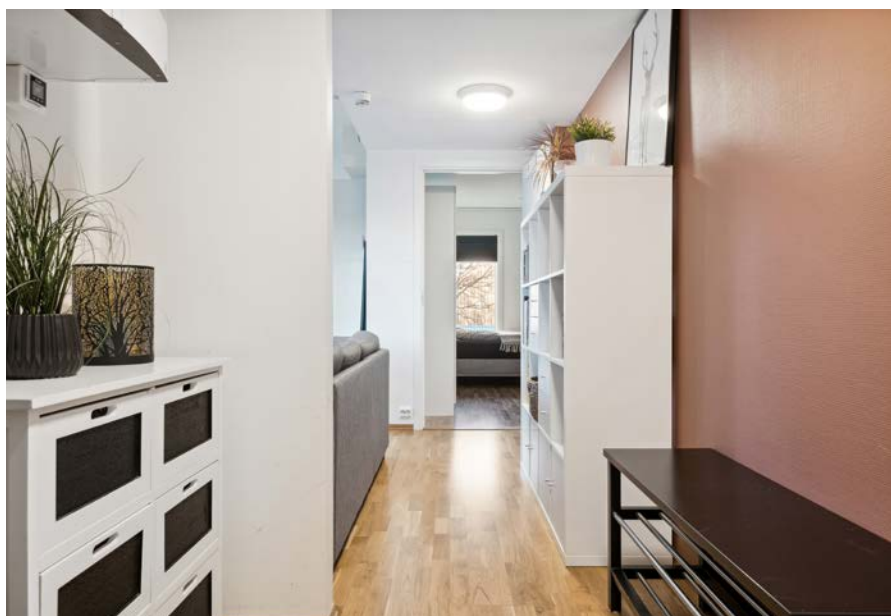
Hovedleiligheten inneholder:

Gang, bad, kjøkken, stue, soverom og utvendig bod.

Hybelleilighet inneholder:

Gang, bad, stue/kjøkken.

Velkommen på visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Plantegning	28
Tilstandsrapport	31
Egenerklæring	51
Energiattest	56
Boligopplysninger	62
Innkalling generalforsamling	65
Protokoll	83
Vedtekter	87
El-rapport Tensio	93
Ferdigattest	94
Bygningsskisse	95
Matrikkelrapport	106
Planopplysninger	113
Reguleringsplanforslag	115
Nabolagsprofil	117
Budskjema	125

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 76 m²

BRA - e: 5 m²

BRA totalt: 81 m²

TBA: 14 m²

Bruksareal fordelt på etasje

2. etasje

BRA-i: 53 m² Bad , Kjøkken , Gang , Stue og Soverom

BRA-i: 23 m² Bad , kjøkken og gang

BRA-e: 5 m² Utvendig bod

TBA fordelt på etasje

2. etasje

10 m² Terrasse- og balkongareal leilighet

4 m² Terrasse- og balkongareal hybel

Tomtetype

Eiet

Tomtebeskrivelse

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

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

Beliggenhet

Leiligheten ligger sentralt til på Guldbergaunet. Umiddelbar nærhet til ungdom og videregående skoler. Kort veg ned til sentrum, Nord universitet m.m. 2 matbutikker like ved

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Området består av blokk, rekkehus, næring og småhusbebyggelse.

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehager:

Guldbergaunet barnehage (0-5 år)

Skjefte barnehage (1-5 år)

Steinkjersannan barnehage (1-5 år)

Skoler:

Steinkjer skole (1-7 kl.)

Steinkjer ungdomsskole (8-10 kl.)

Steinkjer vgs

Offentlig kommunikasjon

Guldbergaunet, Linje 630, 640, 723, 732, 733

Steinkjer stasjon, Linje F7, R70

Namsos lufthavn

Trondheim Værnes

Bygningssakkyndig

Stian Hallan Iversen

Type tekst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Taksert objekt er en leilighet på en etasje, beliggende i byggets 2. etasje. Tilhørende leilighet er det også en hybel med egen inngang fra svalgangen. Bygget er utvendig kledd med trekledning og fasadeplater

Sammendrag selgers egenerklæring

Har du kjennskap til eiendommen?

Svar: Ja

Når kjøpte du boligen?

År 2018

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år 6

Antall måneder 4

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

Svar: Nei

Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

Svar: Ja

Beskrivelse: Vannlekasje i taket i garasjen

Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

Svar: Ja

Beskrivelse: Utleie hybel

Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

Svar: Ja

Beskrivelse: Hybel ble bygd samtidig som leiligheten

Innhold

2. Etasje-leilighet: Bad , Kjøkken , Gang , Stue , Soverom og Utvendig Bod

Hybel: Gang, bad , stue/kjøkken.

Standard

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:

Etasjeskille/gulv mot grunn:

Etasjeskiller er av betongdekke.

Vurdering av avvik:

Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Stedvis registrert glipper mellom parkett og gulvlister.

Målt ca. 18 mm. avvik.

Konsekvens/tiltak:

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

Forhold som har fått TG3: Ingen forhold har fått TG3 i tilstandsrapport datert 20.11.2024. Utført av takstingeniør Stian Iversen

Innbo og løsøre

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

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

Hvitevarer

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

TV/Internett/Bredbånd

Kollektiv avtale i borettslaget

Parkering

Hver leilighet har bruksrett til en parkeringsplass. Parkeringsplasser og boder skal følge den enkelte andelsleilighet ved salg/overdragelse. Andelseiere har ret til å leie ut sin parkeringsplass, men kun til andre beboere i borettslaget. All utleie skal på forhånd meddeles styret. Andelseier som blir tildelt HC plass må bytte plass dersom andelseier med gyldig hc bevis har behov for plassen.

Forsikringsselskap

If Skadeforsikring Nuf

Polisenummer

SP1859124

Diverse

Både leiligheten og hybelen er utleid pr dagsdato. Leiligheten kan ikke leies ut lenger da det i utgangspunktet ikke er godkjent med langtidsutleie i borettslaget. Hybelen er godkjent for utleie og har idag 5500,- pr mnd i leieinntekt.

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

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

Energi

Oppvarming

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

Energikarakter

C

Energifarge

Grønn

Info energiklasse

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

Borettslaget/Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 1 390 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi primær

Kr 887 264

Formuesverdi primær år

2022

Formuesverdi sekundær

Kr 3 371 602

Formuesverdi sekundær år

2022

Tilbud lånefinansiering

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

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnad driftsdel, Felleskostnad kapitaldel, Fjernvarme, Felleskostnad driftsdel, vedlikeholdsavsetning og Tilleggsytelser: Tillegg elektroniske fellesavtaler

Felleskostnader pr. mnd

Kr 13 781,- pr. 01.01.2026

Felleskostnader etter avdragsfri periode

Spesifikasjon av lån:

Lånummer: 920465900, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 18.11.2024: 5.89% pa.

Antall terminer til innfrielse: 135

Saldo per 18.11.2024: 46 320 000

Andel av saldo: 1 800 000

Første termin: 18.10.2018Neste avdrag: 18.10.2028 (siste termin 18.07.2058)

3mnd Nibor + 1,20 % (margin)

Ut i fra dagens lånebetingelser vil neste avdrag som forfaller til betaling 18.10.2028 utgjøre ca kr 1 849,00 per måned for denne boligen

Andel Fellesgjeld

Kr 1 800 000

Andel fellesgjeld år

2024

Fellesgjeld pr. dato

18.11.2024

Andel fellesformue

Kr 48 892

Andel fellesformue dato

18.11.2024

Borettslaget**Borettslagsnavn**

Guldbergaunet 3 Borettslag

Organisasjonsnummer

920465900

Andelsnummer

11

Lånebetingelser fellesgjeld

Lånenummer: 920465900, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 18.11.2024: 5.89% pa.

Antall terminer til innfrielse: 135

Saldo per 18.11.2024: 46 320 000

Andel av saldo: 1 800 000

Første termin: 18.10.2018 Neste avdrag: 18.10.2028 (siste termin 18.07.2058)

3mnd Nibor + 1,20 % (margin)

Ut i fra dagens lånebetingelser vil neste avdrag som forfaller til betaling 18.10.2028 utgjøre ca kr 1 849,00 per måned for denne boligen

Sikringsordning fellesgjeld

Hvis borettslaget lider tap som følge av at en andelseier ikke betaler sine felleskostnader, kan et eventuelt tap medføre at de andre andelseierne må betale høyere felleskostnader. For å sikre seg mot eventuelle tap har borettslaget tegnet avtale om sikringsordning som dekker tap av felleskostnader. Tilbyder av sikringsordningen er Klare finans AS. Gjensidig oppsigelsestid med 6 mnd skriftlig varsel

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 er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

Forretningsfører

Forretningsfører

Boligbyggelaget Tobb

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 192, bruksnummer 721 i Steinkjer kommune. Andelsnr. 11 i Guldbergaunet 3 Borettslag med orgnr. 920465900

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

5006/192/721:

08.01.2016 - Dokumentnr: 18608 - Best. om vann/kloakkledn.

Rettighetshaver: Knr:5006 Gnr:192 Bnr:732

Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:5006 Gnr:192 Bnr:721 F

08.01.2016 - Dokumentnr: 18608 - Best. om adkomstrett

Rettighetshaver: Knr:5006 Gnr:192 Bnr:732

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:5006 Gnr:192 Bnr:721 F

04.12.2013 - Dokumentnr: 1053740 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:5006 Gnr:192 Bnr:383

18.12.2015 - Dokumentnr: 1190376 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:5006 Gnr:192 Bnr:732

01.01.2018 - Dokumentnr: 271231 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1702 Gnr:192 Bnr:721

01.01.2020 - Dokumentnr: 1164997 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:5004 Gnr:192 Bnr:721

08.01.2016 - Dokumentnr: 18608 - Best. om vann/kloakkledn.

Rettighet hefter i: Knr:5006 Gnr:192 Bnr:732

Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.

Med flere bestemmelser

08.01.2016 - Dokumentnr: 18608 - Erklæring/avtale

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

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

Rett til felles bruk av lekeareal, gjesteparkering og adkomst

Med flere bestemmelser

Gjelder denne registerenheten med flere

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen datert 16.08.2019.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

16.08.2019.

Vei, vann og avløp

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

Regulerings og arealplaner

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser kan sees hos megler.

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 2 175 m

KPHensynsonenavn2012008

KPDetaljering Reguleringsplan skal fortsatt gjelde

Reguleringsplaner:

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id 50042012008

Navn Guldbergaunet - eiendommen Ogndalsvegen 61

Plantype Detaljregulering

Status Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse 12.09.2012

Bestemmelser - https://www.arealplaner.no/5006/dokumenter/640/2012008_best.pdf

Delarealer Delareal 2 175 m

Formål Boligbebyggelse

Feltnavn B

Adgang til utleie

Det er gitt tillatelse etter plan- og bygningsloven for utleie av selvstendig boenhet.

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.

Kommentar bo- og driveplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

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

Overtakelse

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

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

1 390 000 (Prisantydning)

1 800 000 (Andel av fellesgjeld)

3 190 000 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

240 (Panteattest kjøper)

500 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

500 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

7 200 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

1 240 (Omkostninger totalt)

8 440 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

11 240 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 191 240 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 198 440 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 201 240 (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 1 240

Betalingsbetingelser

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

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

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

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig.

Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglervederlag

Det er avtalt fastprissbasert vederlag tilsvarende 39 000,- av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

3 000 Kommunale opplysninger (Ca. pris)

16 500 Markedspakke

5 900 Oppgjørshonorar

2 500 Søk eiendomsregister og elektronisk signering

1 875 Visninger per stk. (Visninger etter avtale gjør jeg gratis)

500 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

3 420 Utlegg fotograf, faktura 259474

10 000 Utlegg takst/tilstandsrapport (Ca. pris holder på å prute)

240 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter (avg. fritt) pr stk

Totalt kr: 69 675

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

Oppdragsansvarlig

Anders Borgsø

Eiendomsmegler

anders.borgso@aktiv.no

Tlf: 928 92 938

Ansvarlig megler

Anders Borgsø

Eiendomsmegler

anders.borgso@aktiv.no

Tlf: 928 92 938

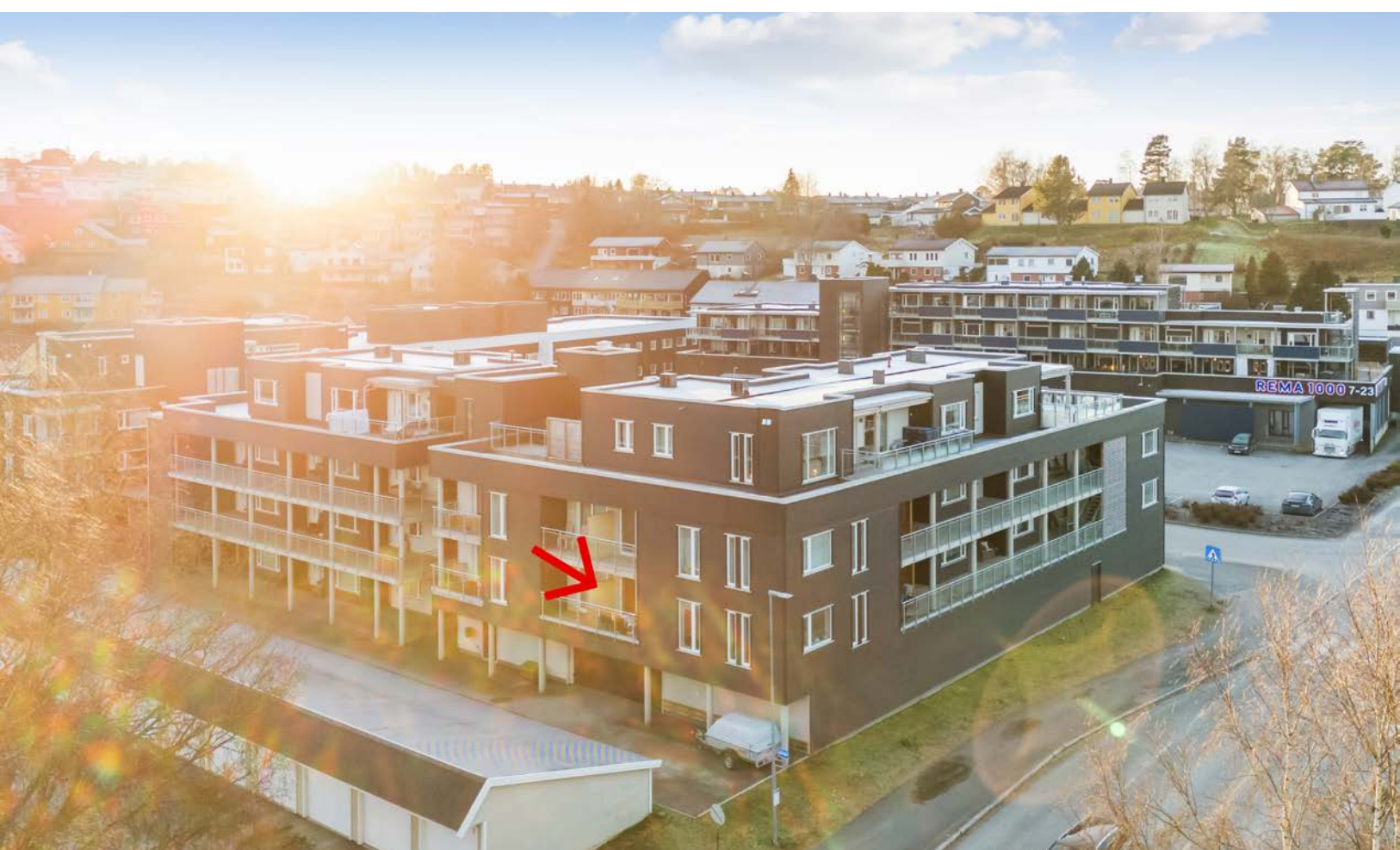
Boli Eiendomsmegling AS, Torggata 2

7713 Steinkjer

Tlf: 474 79 990

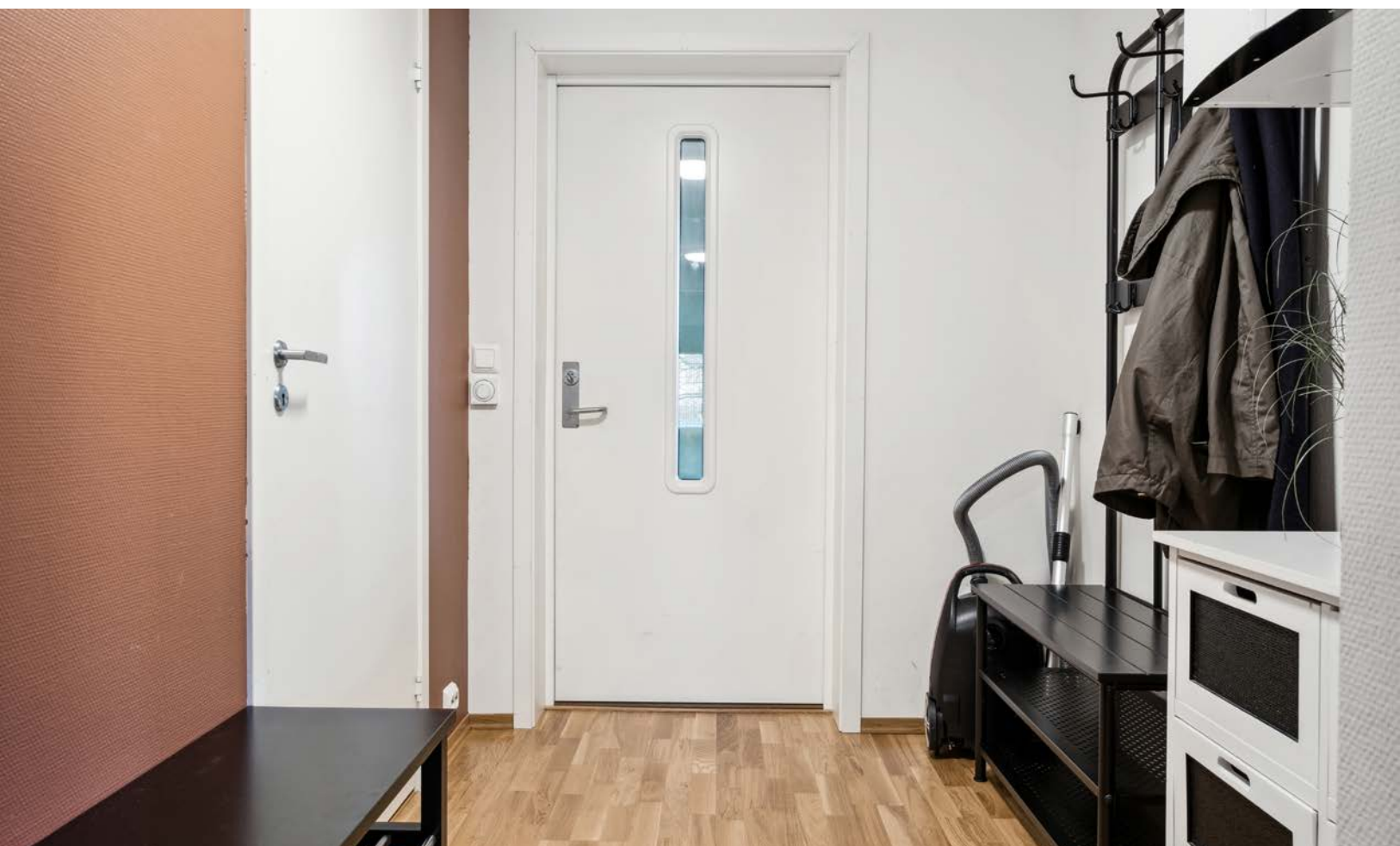
Salgsoppgavedato

29.01.2026









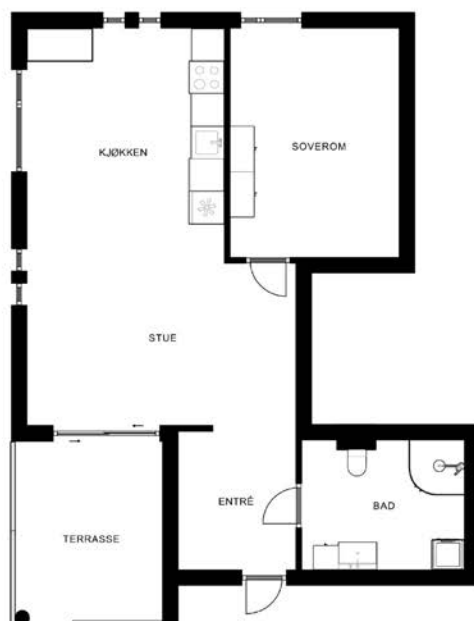








Plantegning

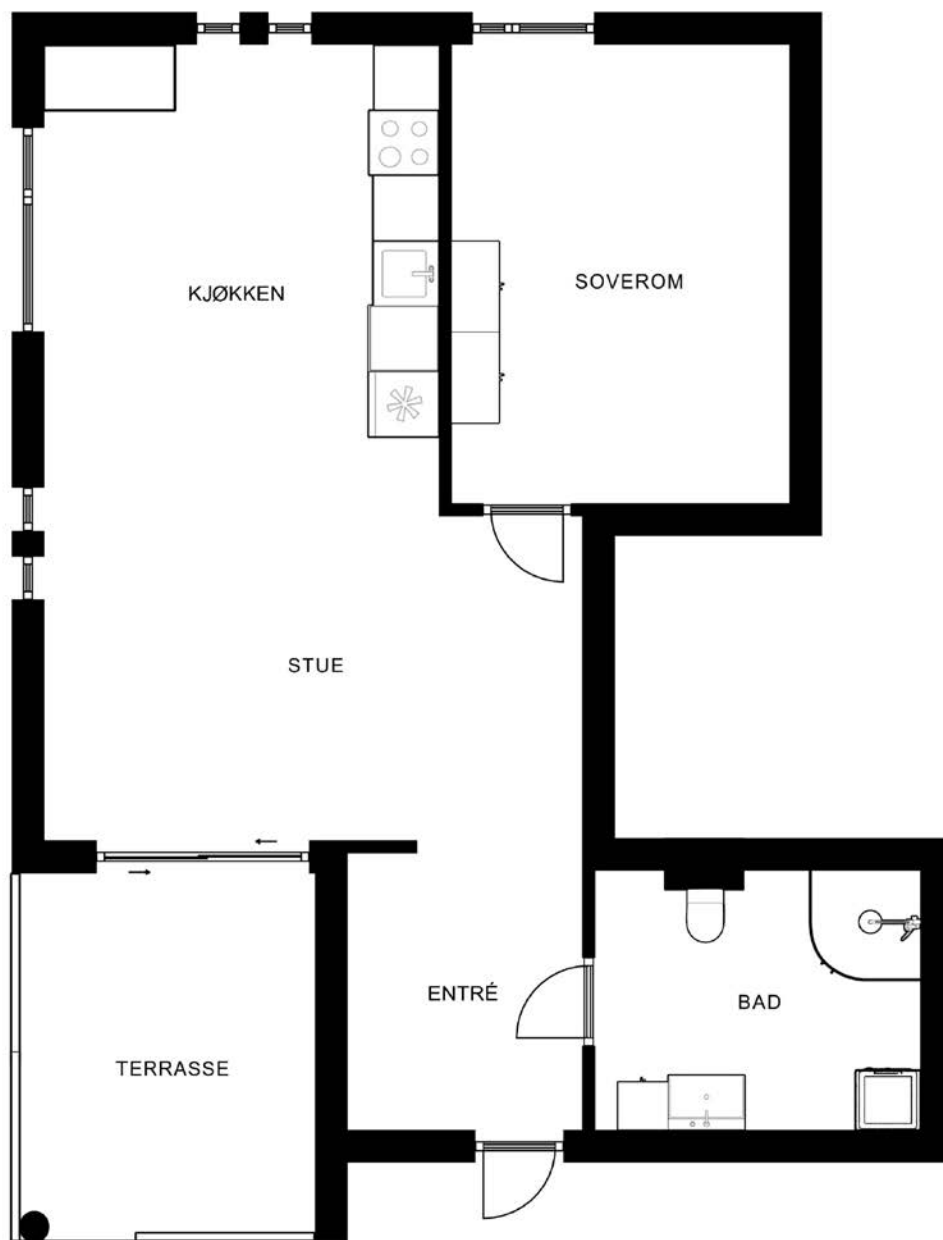


Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

EFXIT

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

Plantegning

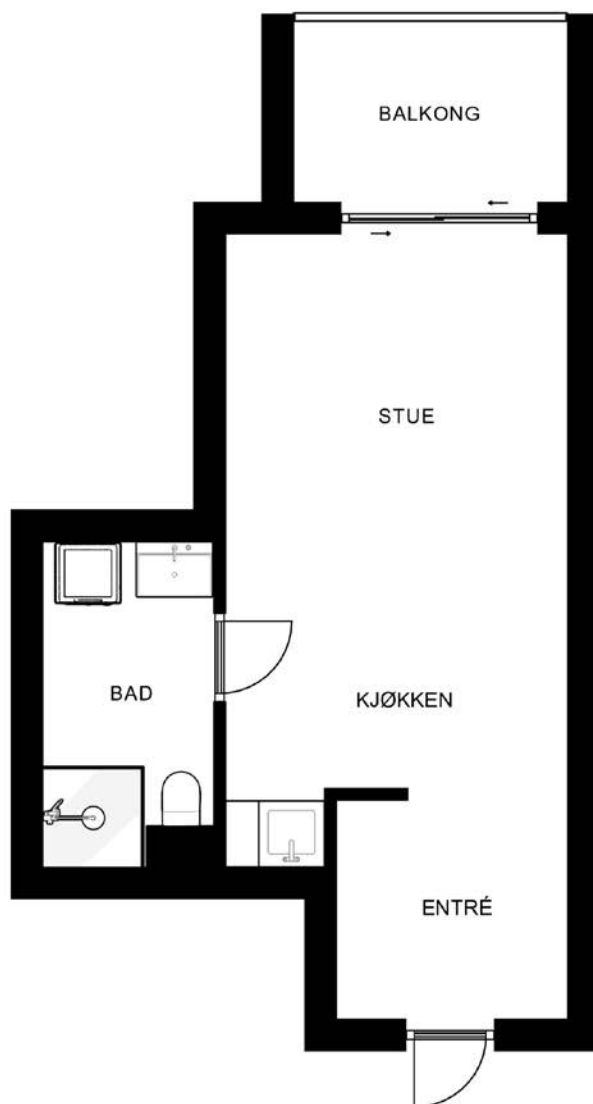


Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

EFXIT

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

Plantegning



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

EFXIT

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

Vedlegg

Tilstandsrapport



Leilighet



Ogndalsvegen 61, 7716 STEINKJER



STEINKJER kommune

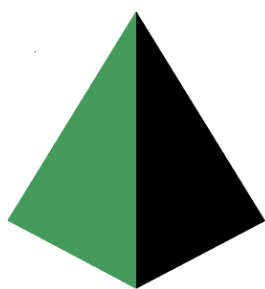


gnr. 192, bnr. 721



Andelsnummer 11

Sum areal alle bygg: BRA: 81 m² BRA-i: 76 m²



TAKST

midt

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

Befaringsdato: 20.11.2024

Rapportdato: 26.11.2024

Oppdragsnr.: 20346-1492

Referansenummer: ZN5404

Autorisert foretak: Takst Midt AS

Sertifisert Takstingeniør: Stian Hallan Iversen

Vår ref:



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. 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 Hallan Iversen
Uavhengig Takstingeniør
stian@takstmidt.no
473 74 562



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 fuktøk.

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (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 rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

- 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

Taksert objekt er en leilighet på en etasje, beliggende i byggets 2. etasje.
Tilhørende leilighet er det også en hybel med egen inngang fra svalgangen.
Bygget er utvendig kledd med trekledning og fasadeplater.

HOVEDKONKLUSJON:

Normalt vedlikeholdt eiendom, fremstår i all hovedsak som fra byggeåret.
Det er normal bruksslitasje etter daglig bruk over 6 år.

For videre info. henvises det til rapportens enkeltpunkter.

Leilighet - Byggeår: 2018

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Oppvarming med strøm og vannboren gulvvarme.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

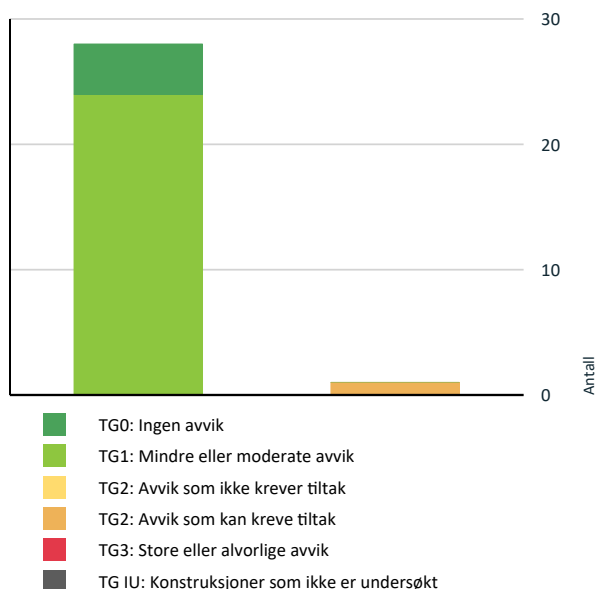
[Gå til side](#)

Leilighet

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Leilighet

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår

2018

Kommentar

Opplyst ved befaring

Standard

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

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Vinduer er i all hovedsak en kombinasjon av åpningsvinduer og fastkarmen, med 3- lags isolerglass stemplet 2017.

Glipper i enkelte utvendig beslag rundt vinduer.

TG 1 Dører

Utadslående ytterdør fra byggeåret til hybel og leilighet, dørene har integrert isolerglass.

Heve/skyvedør plassert på stue i hybel og i leilighet, dørene har 3- lags isolerglass som er datostemplet 2017.

Mindre bruksslitasjer på ytterdør.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong ut fra hybel, spaltegulv av terrassebord og rekkverk av glass.

Utgang fra stue i leilighet, støpt dekke som er en del av felles svalgang. Avgrenses med en spilevegg.

Rekkverk av glass i front som er felles for svalgang.

Mye lagret ut fra hybel, begrenset kontrollmulighet.

INNSENDIG

TG 1 Overflater

Gulv: Parkett og flis.

Vegger: Malt strie og flis.

Himlinger: Malte overflater av plater og betong.

Hybel:

Gulv: Parkett og flis.

Vegger: Malt strie og flis.

Himlinger: Malte overflater av plater og betong.

Normale bruksslitasjer som må kunne påregnes etter daglig bruk.

Mangler to taklister på kjøkken i hybel.

Enkelte riss/ oppsprekninger i listefrie overganger.

Stedvis sår/striper i parkettgulv.

Opplyses om at inspeksjonsluke mot badet vil bli montert før et salg.

Tilstandsrapport

Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Stedvis registrert glipper mellom parkett og gulvlister.

Målt ca. 18 mm. avvik.

Konsekvens/tiltak

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

Radon

Bygget skal være utført med radonsperre, ferdigattest foreligger og utbygger har gjennom søknad om ferdigattest bekreftet at alle kontrollerklæringer foreligger og at bygget er oppført iht. gitte tillatelser og gjeldende forskrifter.

Innvendige dører

Innvendig har leiligheten med hybel malte, glatte dører.

VÅTROM

HYBEL > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.

Badet er fra byggeåret.

Rommet har gulv med gulvvarme.

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

Innredet med et vegghengt wc, servantinnredning, uttak til vaskemaskin og et dusjhjørne med vendbare dusjdører.

Mekanisk avtrekk, tilluftspalte i dør.

Plastsluk i gulv.

HYBEL > BAD

Overflater vegger og himling

HYBEL > BAD

Overflater Gulv

Tilstandsrapport

HYBEL > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
En del flislim rundt sluk, ingen synlig mansjett.

HYBEL > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

HYBEL > BAD

TG 1 Ventilasjon

HYBEL > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.
Hulltaking er foretatt fra stue.

2. ETASJE-LEILIGHET > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.

Badet er fra byggeåret.

Rommet har gulv med gulvvarme.

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

Innredet med et vegghengt wc, servantinnredning, uttak til vaskemaskin og et dusjhjørne med vendbare dusjdører.

Mekanisk avtrekk, tilluftspalte i dør.

Plastsluk i gulv.

2. ETASJE-LEILIGHET > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

2. ETASJE-LEILIGHET > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Svakt fall på gulv mot nedsenket område til dusj. Ikke 1:100 fall.

Ikke 15 mm. oppbrett av tettesjikt over ferdig gulv mot terskel.

Fra terskel til nedsenk er det målt 10 mm. fall på ca. 1,8 meter.

Tilstandsrapport

2. ETASJE-LEILIGHET > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

2. ETASJE-LEILIGHET > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

2. ETASJE-LEILIGHET > BAD

TG 1 Ventilasjon

2. ETASJE-LEILIGHET > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Inspeksjonsluke etablert i gang mot bad, denne er brukt til kontroll.
Ingen avvik registrert.

KJØKKEN

HYBEL > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Enkelt hybelkjøkken.
To overskap med glatte fronter, samt heldekkende oppvaskbeslag i stål med integrert koketopper.
Oppvaskskrog og et lite kjøleskap under vask.

HYBEL > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Mekanisk avtrekk over kokeplass.
Enkel test med papirark viser avtrekk fra vifte.

2. ETASJE-LEILIGHET > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet er fra byggeåret.
Kjøkkeninnredning med folierte skrog og glatte fronter.
Benkeplater med vask.

Tilstandsrapport

Integrerte hvitevarer.

2. ETASJE-LEILIGHET > KJØKKEN

Avtrekk

Mekanisk avtrekk over kokeplass.
Enkel test med papirark viser avtrekk fra vifte.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Innvendige vannrør av typen rør i rør system.
Fordelerskap er plassert i begge bad.

Bemerkes om at rør i all hovedsak ligger skjult inne i vegger/ gulv og ikke er besiktiget utover enkel funksjonstesting.

Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.
Bemerkes om at avløpsrør i all hovedsak ligger skjult inne i vegger/ gulv og ikke er besiktiget utover enkel funksjonstesting.

Ventilasjon

Leiligheten har balansert ventilasjon.
Aggregat er plassert i gang.

Vannbåren varme

Vannboren gulvvarme.
Fordelerskap er plassert på baderommene.

Hybel har kurs merket stue.
Leilighet har kurs merket stue.

Sentral og videre tilstand på anlegget er ikke kontrollert.

Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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.

Sikringstavle er plassert på stue i hybel og i leilighet.
Skap inneholder automatsikringer.

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

Spørsmål til eier

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

Opplyst fra byggeåret

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

Ja

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

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

Ukjent

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Nei

Branntekniske forhold

Tilstandsrapport

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

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

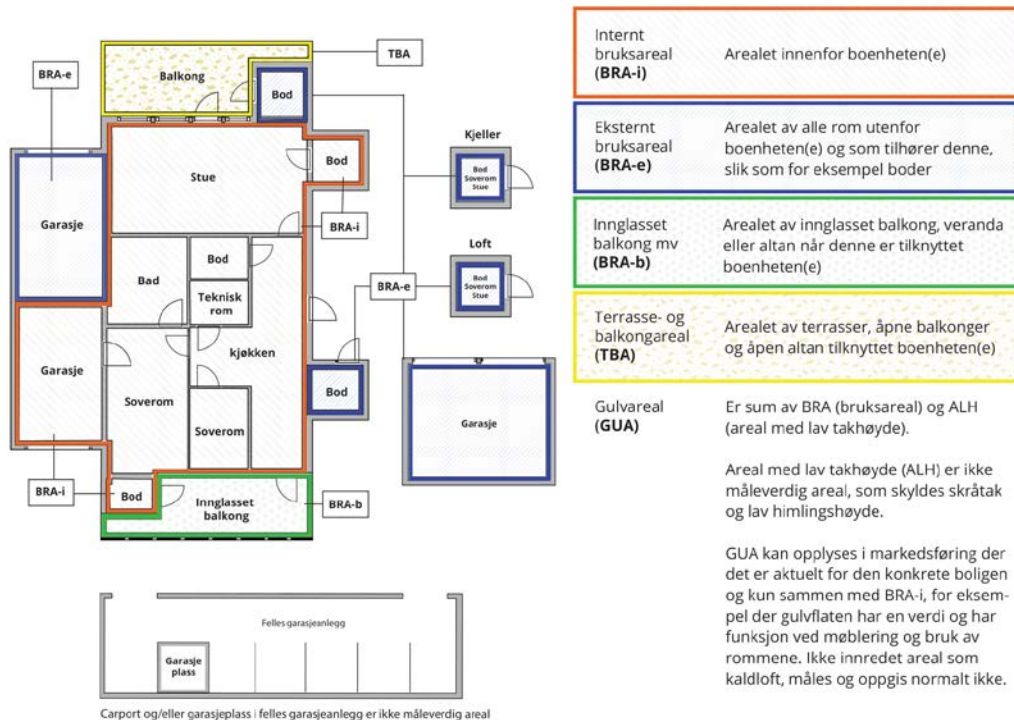
Hva er måleverdig areal?

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.



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 bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den 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

Leilighet

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2. Etasje-leilighet	53	5		58	10
Hybel	23			23	4
SUM	76	5			14
SUM BRA	81				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. Etasje-leilighet	Bad , Kjøkken , Gang , Stue , Soverom	Utvendig Bod	
Hybel	Bad , Kjøkken , Gang		

Kommentar

TBA for uteområde til leilighet må betraktes som omtrentlig. Ligger som en del av felles svalgang, enkelt adskilt med en spilevegg.

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar:

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

Ogndalsvegen 61, 7716 STEINKJER
Gnr 192 - Bnr 721
5006 STEINKJER

Takst Midt AS
Nordgata 17
7650 VERDAL



	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Leilighet	76	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
20.11.2024	Stian Hallan Iversen	Takstingeniør
	Marius Jørstad	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5006 STEINKJER	192	721		0	2174.8 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Ogndalsvegen 61

Hjemmelshaver

Guldbergaunet 3 Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/GULDBERGAUNET 3 BORETTSLAG	920465900			Jørstad Marius

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

11

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendom beliggende i et etablert boligfelt på Guldbergaunet.
Kort veg til Steinkjer sentrum med offentlige kontorer, banker, forretninger, jernbane, etc.
Matbutikk og skole i umiddelbar nærhet.
Utsikt mot omkringliggende bebyggelse.

Bebyggelsen

På eiendommen ligger et leilighetsbygg over flere etasjer.
Taksert leilighet ligger i 2. etasje av bygget.
Adkomst via en felles trappegang med heis og hovedinngang via en utvendig svalgang.
Utgang via en heve/skyvedør på stue i hybel og leilighet.

Like utenfor leiligheten er det en bod som tilhører taksert leilighet.
Bemerkes om at boden ikke omfattes av oppdraget og er ikke nærmere vurdert for feil eller mangler.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
214 000	2018

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	21.11.2024		Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	21.11.2024	Dato for kontroll	Gjennomgått		Nei
Infoland.no	21.11.2024		Gjennomgått		Nei

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 omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
- 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. Straktiltak 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 godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, 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 dampsperrer 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 godkjennelse 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 godkjennelse 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 bolig-omsetningen. 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/ZN5404>

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.	
1708240308	

Selger 1 navn
Marius Jørstad

Gateadresse	
Ogndalsvegen 61	

Poststed	Postnr
STEINKJER	7716

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☒ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 1708240308

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar

Nei

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Vannlekasje i taket i garasjen

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar

Nei

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Utleie hybel

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Hybel ble bygd samtidig som leiligheten

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1708240308

- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?
☒ Nei ☐ Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☒ Nei ☐ Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

Document reference: 1708240308

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

Document reference: 1708240308

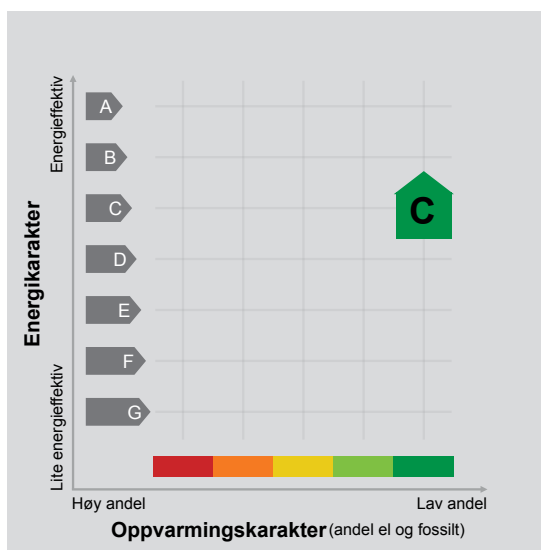
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Marius Jørstad	6f656573ea25ae47f48f660 e5893291eec824fce	18.11.2024 12:33:51 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1708240308

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

ENERGIATTEST

Adresse	Ogdalsvegen 61
Postnummer	7716
Sted	STEINKJER
Kommunenavn	Steinkjer
Gårdsnummer	192
Bruksnummer	721
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300534498
Bruksenhetsnummer	H0208
Merkenummer	Energiattest-2024-54341
Dato	26.11.2024
Innmeldt av	STIAN HALLAN IVERSEN



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

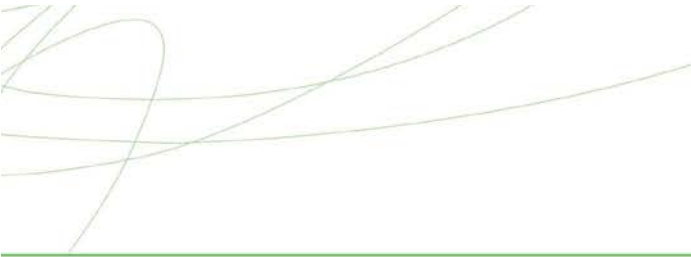
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Vask med fulle maskiner

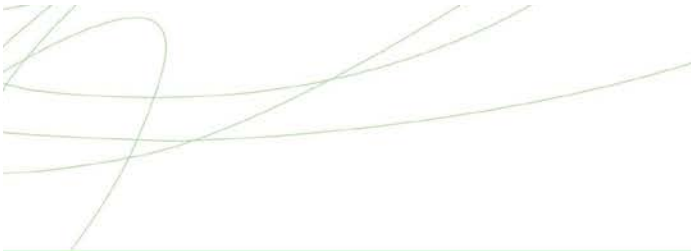
- Montere automatikk på utebelysning

- Luft kort og effektivt

- 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 byggskaader.



Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2018
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	76
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

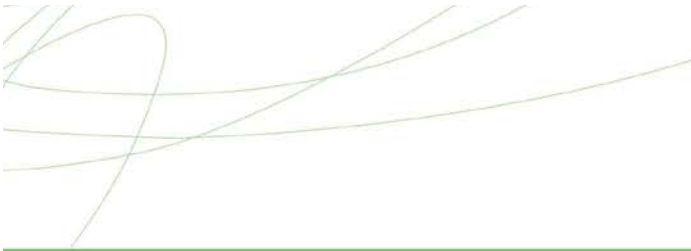
Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

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

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Fjernvarme

Ventilasjon Balansert ventilasjon



Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>)

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.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: 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 2: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 3: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 4: 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 5: Redusér innnetemperaturen

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

Tiltak 6: 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 7: 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 8: 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 9: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 10: Tiltak utendørs

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

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 12: Montere urbryter på motorvarmer

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

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

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

Tiltak på elektriske anlegg**Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

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

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

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robert Robot

Dato utkjrt: 18.11.24 Side 1 av 3

Guldbergaunet 3 Borettslag	V ³ r ref.:	862/11	Fjdselsdato eier:	16.07.1990
Ogndalsveien 61	Type:	Borettslag frittst ³ ende		
7713 STEINKJ ER	Eiere:	Marius J rjrstad		
Organisasjonsnr: 920 465 900	Andelsnr:	11		

1: Felleskostnader

Tot. innev. m³ ned: 13 759

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Felleskostnad driftsdel	2 606
	Felleskostnad kapitaldel	9 359
	Fjernvarme	1 112
	Felleskostnad driftsdel vedlikeholdsavsetning	174
Tilleggsytelser:	Tillegg elektroniske fellesavtaler	508

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

MILJ d GEBYR. TOBB rjnsker ³ delta aktivt til nytte for miljøet. Et av elementene er fokus p³ avfall og bruk av papir. Vi har derfor et miljøgebyr p³ papirfakturaer for felleskostnader. Miljøgebyr unng³ s ved ³ inng³ avtale om AvtaleGiro eller eFaktura.

SIKRINGS ORDNING. Ansvar for felleskostnader i borettslag: Andelseiere er ansvarlig for ³ for ³ dekke borettslagets kostnader. Dette gjrres ved betaling av m³ nedlige felleskostnader. Hvis borettslaget lider tap som frjlge av at en andelseier ikke betaler sine felleskostnader, kan et eventuelt tap medfrje at de andre andelseierne m³ betale hnyere felleskostnader. Borettslaget har tegnet sikring, i henhold til borettslagsloven, mot denne type tap. Leverandjr av sikring: Klare Finans AS. Varighet av avtalen / oppsigelsesvilk³ r: Gjensidig oppsigelsestid med 6 mnd skriftlig varsel. Etter borettslagslovens bestemmelser skal vedtak om oppsigelse av sikringen gjrres av borettslagets generalforsamling. Sikringsselskapet kan til enhver tid si opp en avtale med sikringstaker dersom sikrede ikke oppfyller de krav som er stilt. Mer info om sikringsordningen: <http://klarefinans.no/tjenester>

Boligselskapet er med i sikringsordning.

Kollektiv avtale med NTE/Altibox

2: Registrerte endringer felleskostnader

Neste endring:	01.01.2025	Tot. utg. i kr.:	13 781
Felleskostnader:	Felleskostnad driftsdel		2 901
	Felleskostnad kapitaldel		9 074
	Fjernvarme		1 112
	Felleskostnad driftsdel vedlikeholdsavsetning		174
Tilleggsytelser:	Tillegg elektroniske fellesavtaler		520

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (l ³ n):	1 800 000	Gjeld siste ³ rsoppg.:	1 800 000
Klient ajourf. l ³ n:	46 320 000	Klient gj. s. ³ rsoppg.:	46 320 000

Spesifikasjon av l³ n:L³ nnummer: 920465900, DNB Bank ASAAnnuitetsl³ n, 4 terminer per ³ r.

Rentesats per 18.11.2024: 5.89% pa.

Antall terminer til innfrielse: 135

Saldo per 18.11.2024: 46 320 000

Andel av saldo: 1 800 000

Første termin: 18.10.2018Neste avdrag: 18.10.2028 (siste termin 18.07.2058)

3mnd Nibor + 1,20 % (margin)

Ut i fra dagens l³ nbetingelser vil neste avdrag som forfaller til betaling 18.10.2028 utgjre ca kr 1 849,00 per m³ ned for denne boligen

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

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robert Robot

Dato utkjrt: 18.11.24 Side 2 av 3

Guldbergaunet 3 Borettslag	V³ r ref.:	862/11	Fjdselsdato eier:	16.07.1990
Ogndalsveien 61	Type:	Borettslag frittst³ ende		
7713 STEINKJ ER	Eiere:	Marius J rjstad		
Organisasjonsnr:	920 465 900			

4: Skilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Geir Lasse Gartland

Adresse: Ogndalsveien 61

Postnr/-sted: 7713 STEINKJ ER

E-post: guldbergaunet3@styrepost.no

5: Restanse felleskostnader pr. 18.11.2024

Felleskostnader:	0
Gebyr:	0
Rente:	0

6: Ligning - 2023

Annen formue:	48 892	Gjeld:	1 800 000	Andre inntekter:	1 105
		Utgifter:	94 564		

7: P³ lydende

P³ lydende:	10 000	Opprinnelig innskudd:	1 200 000
Andelsnr:	11		

8: Bygning/eiendom

Bygge³ r: 2018

G³ rds/bruksnr: 192/721

Bygningstype: Lav blokk

Feste/eiet tomt: Eiet

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

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

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring Nuf	Polisenr:	SP1859124
--------------	------------------------	-----------	-----------

FORSIKRING BORETTSLAG. Styret i borettslaget er ansvarlig for³ tegne bygningsforsikring. Hver enkelt andelseier m³ skaffe egen innboforsikring. Ved skifte av forsikringsselskap kan det ta tid fjr v³ re opplysninger er oppdatert.

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	03.07.2018	Fjrste innflytting:	03.07.2018	SSBnr:	H0207
Etasje:		Oppvarmingstype:	El og fjernvarme		
Heis:	Nei				
Parkeringstype:	()				
System³ s:	Nei	Antall rom:	2	BRA	74.2
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:	2		
Livslp standard:	Nei	Kategori:	2-roms, 74,2		
Fasiliteter:					

GARASJ ER/PARKERING

Det fjlger bruksrett til en parkeringsplass og bod med leiligheten. Se vedtekter for videre informasjon vedr HC³ plass.

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

DIVERSE UTSTYR. Brannsløkkingsapparat, rjykværslr, TV-dekoder med fjernkontroll, evt n³ kler til trjkerom og utvendige kraner, rjd boks for farlig avfall etc. fjlger vanligvis leiligheten over til ny eier. Det er boligselskapet sin eiendom. Ta kontakt med styret hvis du er i tvil.

Nd KLER: TOBB har ingen n³ kkeladministrasjon p³ vegne av boligselskapet. Kontakt styret.

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robert Robot

Dato utkjørt: 18.11.24 Side 3 av 3

Guldbergaunet 3 Borettslag	V³ r ref.: 862/11	Fjdselsdato eier: 16.07.1990
Ogndalsveien 61	Type: Borettslag frittst³ ende	
7713 STEINKJER	Eiere: Marius J ³rstad	
Organisasjonsnr: 920 465 900		

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

FAKTURA GEBYRER/EHF. Hvis deres firmas (megler) organisasjonsnummer er registrert i ELMA-registeret/EHF ³ r dere fakturaene tilsendt i EHF. Alle fakturaene er merket med deres oppdragsnummer. Dette gjelder faktura for boliginformasjon, forkj³psrett og eierskifte (ikke forh³ ndsvarsel).

GEBYR TOBB VED SALG I FRITTST³ ENDE BORETTSLAG - styret behandler. Meglerpakke: kr 4 525,-. Eierskiftegebyr: kr 6 385,-. Vi tar forbehold om at prisene kan endres etter oppstart av en sak. Noen av prisene beregnes ut fra rettsgebyret og reguleres i samsvar med disse ved ³ rsskiftet. Se eget infoskriv til megler.

Innkalling til ordinær generalforsamling i Guldbergaunet 3 Borettslag

Tid: Mandag 15.04.2024 - kl. 19:00

Sted: Baker`n Steinkjer

Saksbehandling ifølge vedtektene etter følgende dagsorden:

1. Konstituering

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

2. Årsoppgjør for 2023

- 2.1 Godkjennelse av regnskap**
- 2.2 Disponering av resultat**
- 2.3 Revisjonsberetning**

3. Styrets årsmelding for 2023

4. Godtgjørelse til styret for perioden 2023-2024

5. Valg

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

5.1 Styreleder for 2 år, ved særskilt valg

På valg:

Gartland, Geir Lasse

5.2 Styremedlem for 2 år

På valg:

Klepp, Bertil

5.3 Valgkomite for 1 år

På valg:

Alstad, Bjørn Morten

Oksvold, Erik

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

19.03.2024

Guldbergaunet 3 Borettslag

styret

Guldbergaunet 3 Borettslag - Resultatregnskap 2023

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Driftsinntekter					
Felleskostnader driftsdel		801 132	603 984	801 153	750 000
Felleskostnader kapitaldel		2 714 960	1 110 498	2 646 468	2 890 000
Tillegg elektroniske fellesavtaler		146 256	146 256	146 256	134 124
Tillegg vedlikeholdsfond		0	0	0	50 000
Fjernvarme		319 932	220 008	320 000	320 000
Andre driftsinntekter	1	14 929	23 275	12 000	12 000
Sum driftsinntekter		3 997 209	2 104 021	3 925 877	4 156 124
Driftskostnader					
Personalkostnader	2	-3 813	-3 666	-3 813	-3 813
Styrehonorar		-27 040	-26 000	-27 040	-30 000
Forretningsførerhonorar		-55 185	-55 789	-57 800	-56 270
Eksterne honorar	3	-22 331	-7 844	-11 300	-8 665
Drifts- og serviceavtaler	4	-42 751	-162 754	-80 000	-67 670
Vaktmestertjenester		0	0	-10 000	0
Renholdstjenester		-33 513	0	-39 800	-30 000
Ljpende vedlikehold	5	-29 324	-66 959	-15 000	-50 000
Periodisk vedlikehold	6	-100 000	0	-15 000	-100 000
Elektroniske fellesavtaler		-139 404	-132 144	-134 000	-134 124
Forsikring		-65 145	-58 883	-64 800	-76 933
Kommunale tjenester og renovasjon		-131 644	-214 731	-222 300	-140 000
Eiendomsavgifter		-193 869	-165 782	-172 400	-203 564
Energi, felles		-300 631	-326 094	-392 000	-320 000
Andre driftsutgifter	7	-20 885	-45 323	-22 200	-20 200
Sum driftskostnader		-1 165 535	-1 265 967	-1 267 453	-1 241 239
DRIFTSRESULTAT		2 831 673	838 054	2 658 424	2 914 885
Finansinntekter og kostnader					
Finansinntekter		26 498	5 055	2 000	5 000
Finanskostnader		-2 433 161	-1 422 611	-2 296 468	-2 890 000
Netto finansposter		-2 406 663	-1 417 556	-2 294 468	-2 885 000
Resultat før skattekostnad		425 010	-579 502	363 956	29 885
Ordinært resultat etter skatt		425 010	-579 502	363 956	29 885
RSRESULTAT	8, 12	425 010	-579 502	363 956	29 885
Disponering av totalresultat:		425 010	-579 502	363 956	29 885
Overført til annen egenkapital		282 310	0	0	0
Overført fra annen egenkapital		0	-436 801	0	0
Overført til udekket tap		0	-142 701	0	0
Reduksjon av udekket tap		142 701	0	0	0

Guldbergaunet 3 Borettslag - Balanse 2023

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Bygninger og tomter	9, 14	77 200 000	77 200 000
Sum anleggsmidler		77 200 000	77 200 000
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Kundefordringer	10	9 482	14 241
Periodiserte kostnader	10	84 561	62 883
Mellomregning Klare Finans	10	57 408	45 368
Opptjente renter	10	26 498	5 055
Bankinnskudd og kontanter			
Bankinnskudd	11	1 242 264	597 413
Sum omløpsmidler		1 420 214	724 960
SUM EIENDELER		78 620 214	77 924 960

Guldbergaunet 3 Borettslag - Balanse 2023

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	12	220 000	220 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	12	282 310	-142 701
Sum egenkapital		502 310	77 299
GJELD			
Avsetninger og forpliktelser			
Andre avsetninger for forpliktelser	8, 13	100 000	0
Sum avsetninger og forpliktelser		100 000	0
Langsiktig gjeld			
Pantelån	14, 15	46 320 000	46 320 000
Borettsinnskudd	14, 16	30 880 000	30 880 000
Sum langsiktig gjeld		77 200 000	77 200 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		147 503	117 163
Forskudd kunder		56 694	54 290
Pålypt renter		569 350	435 215
Pålypt kostnader		43 467	40 992
Annen kortsiktig gjeld		890	0
Sum kortsiktig gjeld		817 904	647 660
Sum gjeld		78 117 904	77 847 660
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		78 620 214	77 924 960
Pantstillelser	14	77 200 000	77 200 000

Sted: _____, dato: _____

Geir Lasse Gartland
Leder

Tove Reitan Ertsås
Styremedlem

Trude Mathisen
Styremedlem

Bertil Klepp
Styremedlem

Note 0 - REGNSKAPSPRINSIPP

Regnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven, forskrift av 30. juni 2005 om regnskap og beretning for borettslag samt god regnskapspraksis for små foretak.

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

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

Inntektsføring er foretatt ut fra opptjeningsprinsippet.

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

Omløpsmidler er verdsett til laveste av historisk kost og virkelig verdi. Tilsvarende vurderingsprinsipp er også benyttet for kortsiktig gjeld. Driftsmidler er klassifisert som anleggsmidler, og annen gjeld er klassifisert som langsiktig.

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

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

Note 1 - ANDRE DRIFTSINNTEKTER

	2023	2022
Strømavgift elbil	12 158	11 128
Ekstrainnbetaling	0	6 500
Salg av nøkler, pass, adgang, etc.	671	328
Utleie av parkering/garasjer	2 100	0
Viderefakturerings	0	5 319
Sum andre inntekter	14 929	23 275

Note 2 - PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Arbeidsgiveravgift	3 813	3 666
Sum personalkostnader	3 813	3 666

Samlet antall ³ rsverk: 0,00

Obligatorisk tjenestepensjon

Boligselskapet oppfyller ikke kravene for OTP, og har av den grunn ikke inng³tt noen pensjonsordning.

Note 3 - EKSTERNE HONORARER

	2023	2022
Revisjonshonorar (inkl. mva)	8 363	7 844
Fakturerte tjenester	6 250	0
Juridisk rådgivning	7 719	0
Sum eksterne honorarer	22 331	7 844

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjonen.

Fakturerte tjenester gjelder verddivurdering.

Note 4 - DRIFTS- OG SERVICEAVTALER

	2023	2022
Avtale om sommervedlikehold	0	43 588
Avtale om renholdstjenester	0	28 750
Avtale om drifts- og serviceavtaler heis	0	35 686
Avtale om varme, ventilasjon og sanitærtjenester	32 751	38 618
Avtale om kontroll og drift av branntekniske anlegg	10 000	16 112
Sum drifts- og serviceavtaler	42 751	162 754

Vaktmester (sommervedlikehold) renhold og tilleggstjenester fra TOBB er flyttet til egne kontoer.

Note 5 - LØPENDE VEDLIKEHOLD

	2023	2022
Reparasjon og vedlikehold bygningsmessig	14 524	0
Reparasjon og vedlikehold el-anlegg	10 613	0
Reparasjon og vedlikehold VVS-anlegg	186	0
Reparasjon og vedlikehold uteomr ³ de	1 234	0
Reparasjon og vedlikehold annet	2 768	0
Sum vedlikehold	29 324	66 959

P³ grunn av endring i underspesifikasjon i kontoplanen, vil ikke 2022-tall v³re spesifisert.

Note 6 - PERIODISK VEDLIKEHOLD

	2023	2022
Avsetning fremtidig vedlikehold	100 000	0
Sum periodisk vedlikehold	100 000	0

Note 7 - ANDRE DRIFTSUTGIFTER

	2023	2022
Leiekostnader	490	0
Verktøy, driftsmateriell, inventar	2 378	35 411
Drift maskiner	777	975
Gaver	269	389
Generalforsamling/ ^β rsmøte	4 227	150
Bankgebyrer	669	726
Andre gebyrer	1 201	2 172
Tilskudd bomiljø	4 858	0
Dagligvarer	166	0
Julebord/styresamling	5 850	5 500
Sum andre driftsutgifter	20 885	45 323

Note 8 - DISPONIBLE MIDLER

	2023	2022
Disponible midler 01.01	77 299	656 801
Endring i disponible midler:		
; rets resultat	425 010	-579 502
Tilført avsetninger	100 000	0
; rets endring i disponible midler	525 010	-579 502
Disponible midler i periodens slutt	602 310	77 299
Endring langsiktige avsetninger:		
; rets vedlikeholdsavsetning	-100 000	0
Totale langsiktige avsetninger i periodens slutt	-100 000	0
Disponible og øremerk. midler justert for langsiktige avsetninger	502 310	77 299

Note 9 - ANLEGGSMIDLER

	Tomter	Bygning
Anskaffelseskost pr.01.01 :	214 000	76 986 000
; rets tilgang :	0	0
; rets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	214 000	76 986 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	214 000	76 986 000
Antatt levetid i år :		

Note 9 - ANLEGGSMIDLER

Borettslagets eiendommer avskrives ikke, da inpende vedlikehold antas³ opprettholde den tekniske og økonomiske verdi på bygningsmassen.

Bygninger er anskaffet i³ r 2018

Note 10 - UTEST I ENDE FORDRINGER

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

Note 11 - BANKINNSKUDD OG ØREMERKEDE AVSETNINGER

	2023	2022
Bundne midler og bankinnskudd		
Bankinnskudd	1 242 264	597 413
Sum bankinnskudd	1 242 264	597 413

Note 12 - EGENKAPITAL

	2023	2022
SUM EGENKAPITAL 01.01	77 299	656 801
Andelskapital 01.01	220 000	220 000
Andelskapital 31.12	220 000	220 000
Annen egenkapital 01.01	-142 701	436 801
i retts resultat	425 010	-579 502
Annen egenkapital 31.12	282 310	-142 701
SUM EGENKAPITAL 31.12	502 310	77 299

Andelskapitalen er kr 220.000 fordelt på 22 andeler à kr 10.000.
Hver andel har lik stemmerett på generalforsamlingen.

Note 13 - FREMTIDIGE AVSETNINGER

	2023	2022
Vedlikeholdsavsetning	100 000	0
Sum avsetninger	100 000	0

Note 14 - PANTSTILLELSER

	2023
Bokført verdi pantsatte eiendeler 31.12	77 200 000
Restgjeld 31.12	77 200 000

På lydende pantstillelser var 90.880.000,- per 31.12.

Pantstillelser og restgjeld omfatter langsiktig gjeld og borettsinnskudd, jfr note om innskudd.

Note 15 - PANTE- OG GJELDSBREVSLI N

Kreditor:	DNB Bank ASA
Formål:	Oppføringsli n
L³ nenummer:	920465900
L³ netype:	Annuitet
Opptaksår:	2018
Rentesats:	5.90 %
Betingelser:	3mnd Nibor + 1,20 % margin
Beregnet innfridd:	18.07.2058
Opprinnelig li nebeløp:	46 320 000
L³ nesaldo 01.01:	46 320 000
Avdrag i perioden:	0
L³ nesaldo 31.12:	46 320 000
Saldo 5 år frem i tid:	46 177 795

PANTE- OG GJELDSBREVSLI N

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld li n 920465900	1	3 300 000	3 300 000
	1	3 150 000	3 150 000
	1	2 700 000	2 700 000
	2	2 340 000	4 680 000
	1	2 100 000	2 100 000
	2	2 032 500	4 065 000
	3	2 025 000	6 075 000
	2	2 010 000	4 020 000
	2	1 980 000	3 960 000
	1	1 935 000	1 935 000
	2	1 920 000	3 840 000
	1	1 800 000	1 800 000
	1	1 710 000	1 710 000
	1	1 650 000	1 650 000
	1	1 335 000	1 335 000

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Forv. økning
Forventet månedlig økning av fellesutgifter ved første avdrag			
L³ n 920465900 har første avdrag 18.10.2028 med kr 142 205	1	3 300 000	3 377
	1	3 150 000	3 224
	1	2 700 000	2 763
	2	2 340 000	2 395
	1	2 100 000	2 149
	2	2 032 500	2 080
	3	2 025 000	2 072
	2	2 010 000	2 057
	2	1 980 000	2 026
	1	1 935 000	1 980
	2	1 920 000	1 965
	1	1 800 000	1 842
	1	1 710 000	1 750
	1	1 650 000	1 689

PANTE- OG GJELDSBREVSLI N

1	1 335 000	1 366
---	-----------	-------

Note 16 - INNSKUDD

	2023	2022
Borettsinnskudd	30 880 000	30 880 000
Sum innskudd	30 880 000	30 880 000

Resultat og balanse med noter for Guldbergaunet 3 Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Guldbergaunet 3 Borettslag

Styreleder	Geir Lasse Gartland (sign.)	12.03.2024
Styremedlem	Tove Reitan Ertsås (sign.)	12.03.2024
Styremedlem	Trude Mathisen (sign.)	12.03.2024
Styremedlem	Bertil Klepp (sign.)	12.03.2024

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Guldbergaunet 3 Borettslag

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Guldbergaunet 3 Borettslag.

Årsregnskapet består av: - Balanse per 31. desember 2023 - Resultatregnskap for 2023 - Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	Etter vår mening: - Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og - Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regler og god regnskapsskikk i Norge.
---	--

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil.



Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

BDO AS

John Christian Løvaas
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo document key: JQU04-68X5N-KBV18-DP1LLH0IAG-C1TXV

PENNEO

The signatures in this document are legally binding. The document is signed using Penneo™ secure digital signature. The identity of the signers has been recorded, and are listed below.

"By my signature I confirm all dates and content in this document."

John Christian Løvaas

Partner

Serial number: UN:NO-9578-5999-4-1731660

IP: 188.95.xxx.xxx

2024-03-13 19:49:50 UTC



Penneo document key: JQU04-68X5N-KBV18-DP1LL-HIAG-C1TXV

This document is digitally signed using **Penneo.com**. The digital signature data within the document is secured and validated by the computed hash value of the original document. The document is locked and timestamped with a certificate from a trusted third party. All cryptographic evidence is embedded within this PDF, for future validation if necessary.

How to verify the originality of this document

This document is protected by an Adobe CDS certificate. When you open the

document in Adobe Reader, you should see, that the document is certified by **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. This guarantees that the contents of the document have not been changed.

You can verify the cryptographic evidence within this document using the Penneo validator, which can be found at <https://penneo.com/validator>

Årsmelding 2023 for Guldbergaunet 3 Borettslag

Årsberetning 2023

Leder: Geir Lasse Gartland

Styremedlem: Trude Mathisen

Styremedlem Bertil Klepp

Styremedlem Tove Reitan Ertsås

Valgkomite: Bjørn Morten Alstad og Erik Oksvold

Det har også i 2023 vært et krevende økonomisk år med stigende renter. Styret har arbeidet aktivt for å begrense utgifter til driften, og til å utforske muligheter for bedre betingelser på lån og avtaler.

Styret har hatt gratis bistand fra Adi, et regnskapsfirma for å sjekke ut muligheter, styret har selvtilbud fra andre banker, hatt bistand fra TOBB og drøftet med DNB som er våregen bank uten at vi har lyktes med å få bedre betingelser.

Målet er å ha en sunn økonomi. Det har vært viktig for styret å sørge for å holde tritt med renta, ta igjen overskridelser i forbindelse med driftsunderskuddet for 2022, slik som beskrevet i fjorårets årsberetning. Det har også vært viktig å forberede et vedlikeholdsfond som må være på plass til vi kan forhandle om ytterligere avdragsfrihet etter 10 år.

I 2023 har styret fått på plass vedlikeholdsavtaler;

Heisen; Kone og Norsk heiskontroll

EL og Brannvarsling; Elman

sprinklerkontroll; S-rør

Varmtvann anlegg S-rør

Styret har en prosess gående mot Arma ang. en parkeringsplass i garsasjen som er i bruk av en beboer i blokk 2 slik at vi evt kan få tilbake denne plassen- til eget bruk.

Ny avtale med NTE Bredbånd er etablert etter forhandlinger med dem. Vi har også innhentet tilbud fra andre. Dette ble litt billigere for hver beboer enn tidligere.

Det er gjennomført 2 felles dugnader med naboblokkene med servering, samt felles julebord.

Geir Lasse Gartland Trude Mathisen Bertil Klepp Tove Reitan Ertsås

Styret i Guldbergaunet 3 Borettslag

Årsmeldingen er godkjent av styret.

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Guldbergaunet 3 Borettslag mandag 15.04.2024 kl. 19:00 -
Baker'n Steinkjer

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Valgt ble: Geir Lasse Gartland

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:

Valgt ble: Julie Stadsøy

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

Vedtak:

Valgt ble: Bjørn Morten Alstad

1.4 Registrering av antall stemmeberettigede inkl. ev. fullmakter

Vedtak:

Antall andelseiere med stemmerett: 11

Antall fullmakter:

Totalt stemmeberettigede: 11

1.5 Godkjenning og ev. bemerkninger til innkallingen

Vedtak:

Bemerkninger til innkallingen:

Generalforsamlingen ble erklært lovlig satt.

2. Årsoppgjør for 2023

2.1 Godkjennelse av regnskap

Vedtak:

Regnskapet ble godkjent.

2.2 Disponering av resultat

Vedtak:

Årets resultat disponeres som angitt i resultatregnskapet.

100.000 overført til fremtidig vedlikehold- se note 8 i årsregnskapet.

2.3 Revisjonsberetning**Vedtak:**

Revisjonsberetningen ble tatt til orientering.

3. Styrets årsmelding for 2023**Vedtak:**

Årsmeldingen ble tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret for perioden 2023-2024**Vedtak:**

Styrehonorar for perioden ble fastsatt til totalt kr: 30.000

5. Valg**5.1 Styreleder for 2 år, ved særskilt valg****På valg:**

Gartland, Geir Lasse

Vedtak:

Valgt som styreleder for 2 år ble: Geir Lasse Gartland

5.2 Styremedlem for 2 år**På valg:**

Klepp, Bertil

Vedtak:

Valgt som styremedlem for 2 år ble: Bertil Klepp

5.3 Styremedlem for 1 år**På valg: Ingen på valg****Vedtak:****På valg: Ingen på valg****5.4 Valgkomite for 1 år****På valg:**

Alstad, Bjørn Morten

Oksvold, Erik

Vedtak:

Valgt som valgkomite for 1 år ble: Bjørn Morten Alstad

Erik Oksvold

Protokoll for Guldbergaunet 3 Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder

Geir Lasse Gartland (sign.)

15.04.2024

Protokollvitne

Bjørn Morten Alstad (sign.)

16.04.2024

Vedtekter

for

Guldbergaunet 3 Borettslag

(org.nr 920 465 900)

vedtatt på stiftelsesmøtet den 08.02.18, siste endret 25.06.2020

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

1-3 Parkering og bodplass

Hver leilighet har bruksrett til en parkeringsplass og bod som tildeles av utbygger ved innflytting. Parkeringsplasser og boder skal følge den enkelte andelsleilighet ved salg/overdragelse. Andelseiere har rett til å leie ut sin parkeringsplass, men kun til andre beboere i borettslaget. All utleie skal på forhånd meddeles styret. Andelseier som blir tildelt HC – plass må bytte plass dersom andelseier med gyldig hc- bevis har behov for plassen.

Styret kan fastsette bruksreglement for bruk av parkeringsplassene. Endringer av den enkelte andelseiers bruksrett etter denne bestemmelse krever 3/3 dels vedtak på generalforsamling og dessuten positiv tilslutning fra de berørte andelseiere.

1-4 Utvidelse av borettslaget

Utbygger forbeholder seg retten til å innlemme de øvrige byggetrinnene i trinn 3 slik at det blir organisert som ett borettslag. Denne retten er videre regulert i egen avtale mellom borettslaget og utbygger. Trinn 1 kan da bli utvidet med det antall andeler som gjelder for de neste trinnene. Denne bestemmelsen kan ikke endres uten skriftlig samtykke fra utbygger.

Det vil bli tinglyst erklæringer som ivaretar forholdet til tekniske anlegg, infrastruktur, herunder gjensidig rett til adkomst.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 10.000,-

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

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

(4) I tillegg har arbeidsgiver rett til å eie inntil 20 % av andelene.

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

2-2 Sameie i andel

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

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

Borettslaget praktiserer ikke forkjøpsrett.

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten

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

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

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

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

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

4-2 Bruksoverlating

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

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

- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det.

Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

(4) Andelseier kan overlate bruken av hele boligen til andre i inntil 30 døgn årlig uten borettslagets samtykke (korttidsutleie).

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

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

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og to andre medlemmer. Varamedlemmer kan velges.

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

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møteledelse og protokoll

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

9-6 Stemmerett og fullmakt

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

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

11-2 Forholdet til borettslovene

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

MEGLEROPPLYSNINGER

Gårdsnr:	192	Bruksnr:	721	Festenr:	0	Seksjonsnr:	0
Adresse:	Ogndalsvegen 61, 7716 STEINKJER						
Dato:	19.11.2024	Målnummer:					

4210 FEIL OG MANGLER PÅ ELEKTRISKE ANLEGG

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



Arma Eiendom AS
Kongens gate 31

7713 STEINKJER

Vår ref.:
2015/453-35062/2019/ODVE

Arkiv:
192/721/192/732/L42

Deres ref.:

Dato:
16.08.2019

Arma Eiendom AS - Ogdalsvegen 59 og 61 (blokk A og B), 192/721 - Ferdigattest for boligblokk

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 tillatelser.

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

Med hilsen

Odd Vengstad
fagansvarlig
e.f.

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift.

Kopi

PRAKSIS arkitekter as Svein Jarls gate 2 7713 STEINKJER



Fasade Sør

1:200



Fasade Nord

1:200



Fasade Vest

1:200



Fasade Øst

1:200

PRAKSIS
arkitekter AS

Ansvarlig: Anna Eide
Prosjekt: Ogdalveien 59, 61 - boliger øst - blokk AB

Prosjekt: Fasade nord, sør, øst, vest

Skala: M 1:200 (A2)

Prosjekt: IG-sekna

Skrevet: P&G Kontroll: BH

Dato: 27. FEBRUAR 2017

Prosjekt: 1111_6 - A 4010





PRAKSIS
arkitekt OG

Arma Eiendom as

PROSJEKT
Ogndalveien 59, 61 - boliger øst - blokk AB

SEKSIÓN
Snitt A1, B2, D, G

SKALA
M 1:200 (A2)

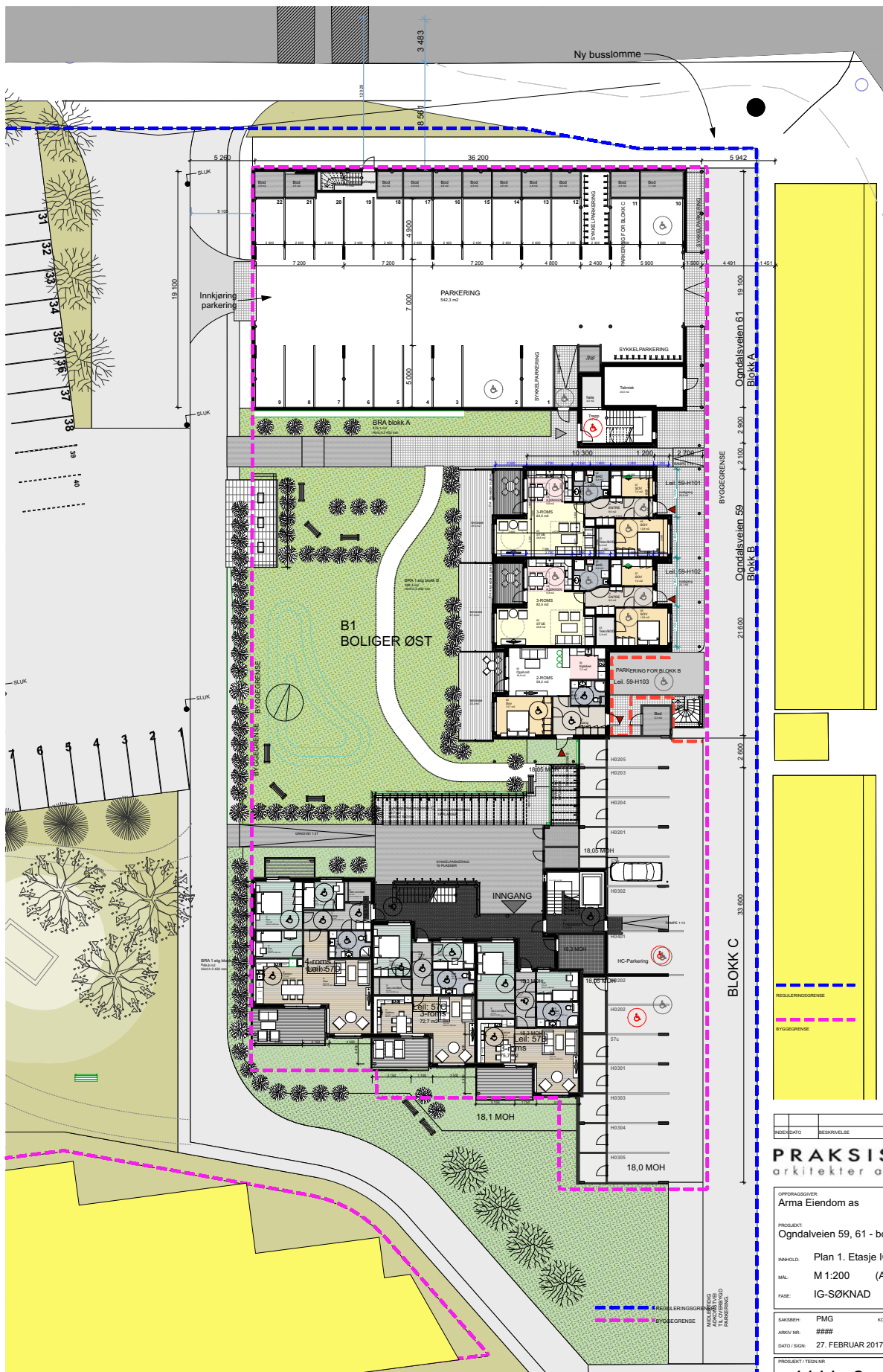
TYPE
IG-seksnad

DESIGNER
PAG

KONTROLL
BH

DATE
27. FEBRUAR 2017

PROJEKT-NUMMER
1111_6 - A 3010



INDEX	DATE	REVISION	SIGN	DATE
1				

PRAKSIS
arkitekter as

BYGGJ. LARSEN & PETERSEN
Tlf: 904 80 000
HJEMME: www.praक्सis.no
EPOST: praक्सis@praक्सis.no

OPPDRAAGSGIVER:
Arma Eiendom as

PROSJEKT:
Ogndalsveien 59, 61 - boliger øst - blokk AB

INNHOOLD: Plan 1. Etasje IG

SKALA: M 1:200 (A2)

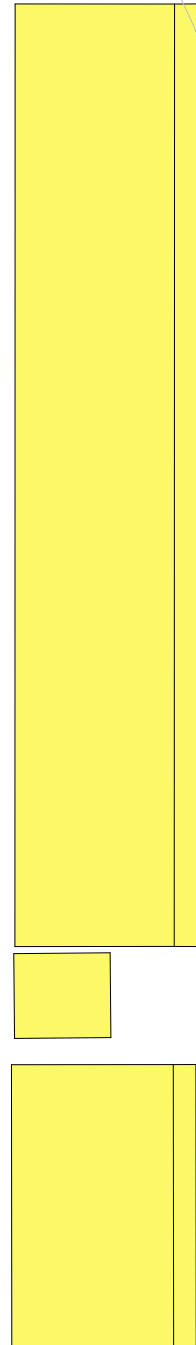
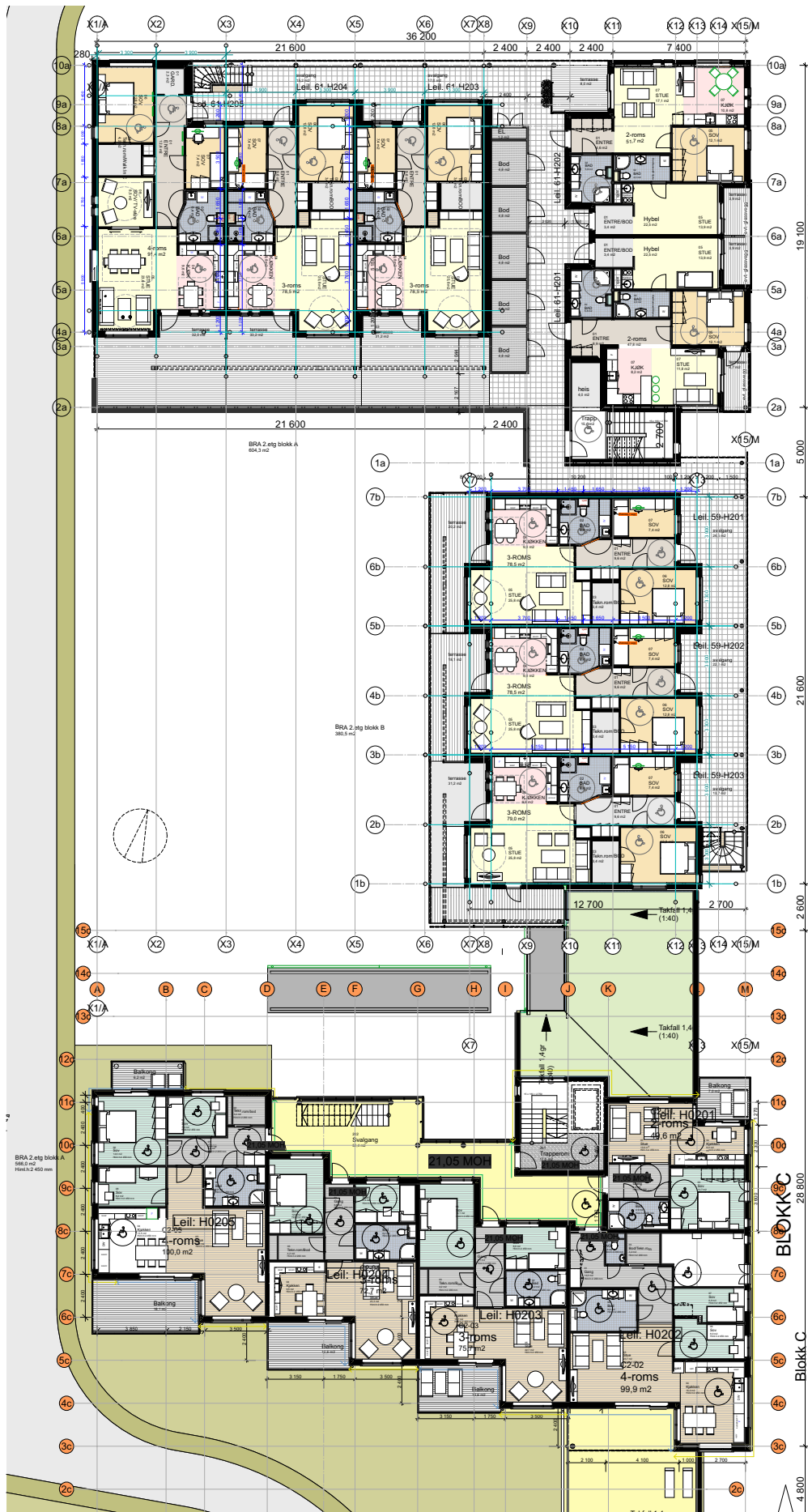
FASE: IG-SØKNAD

SAKSBEH: PMG KONTROLL: IH

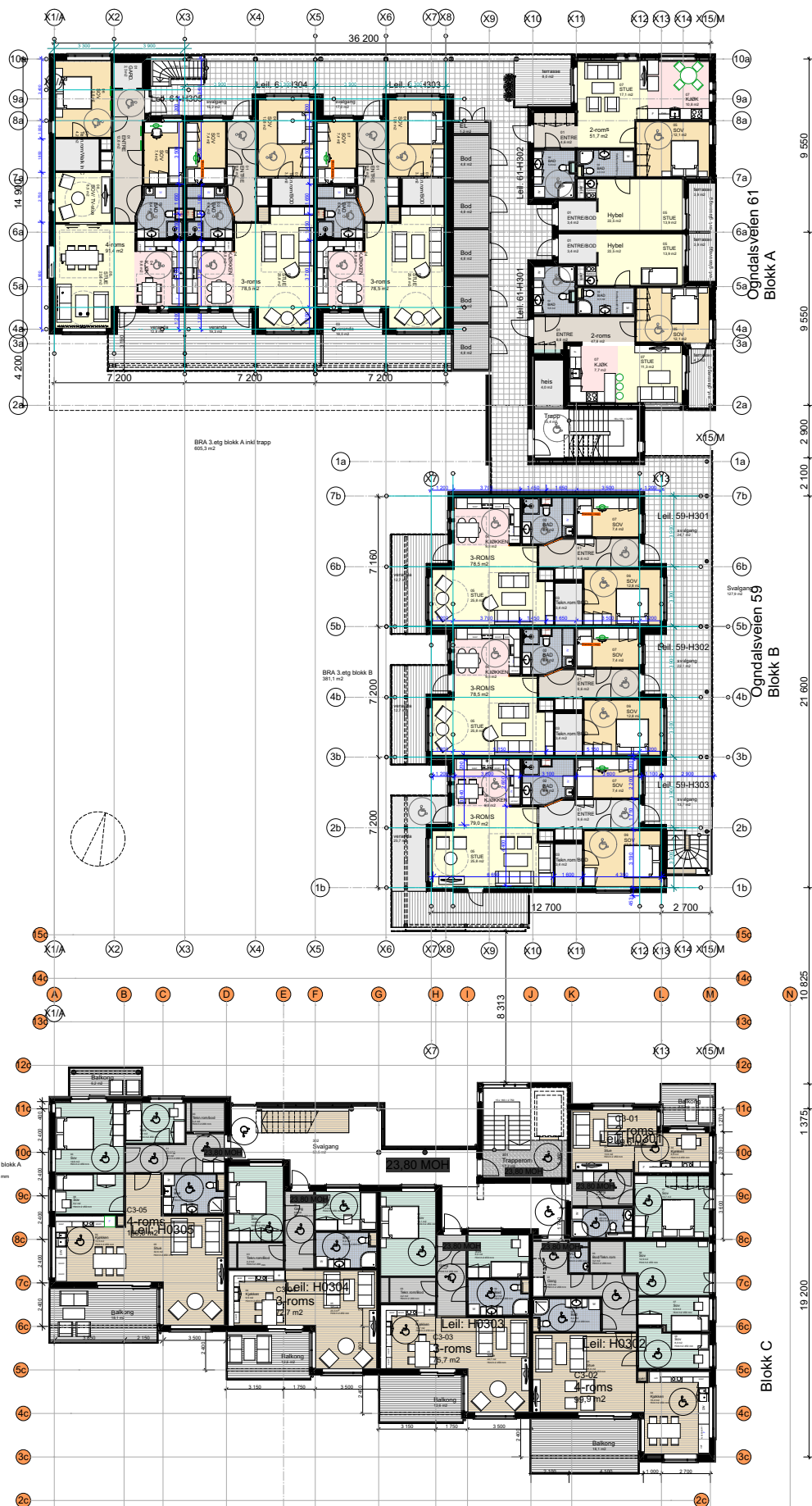
ARKIV NR: ###

DATE / SIGN: 27. FEBRUAR 2017

PROSJEKT / TEIEN NR
1111_6 - A 201



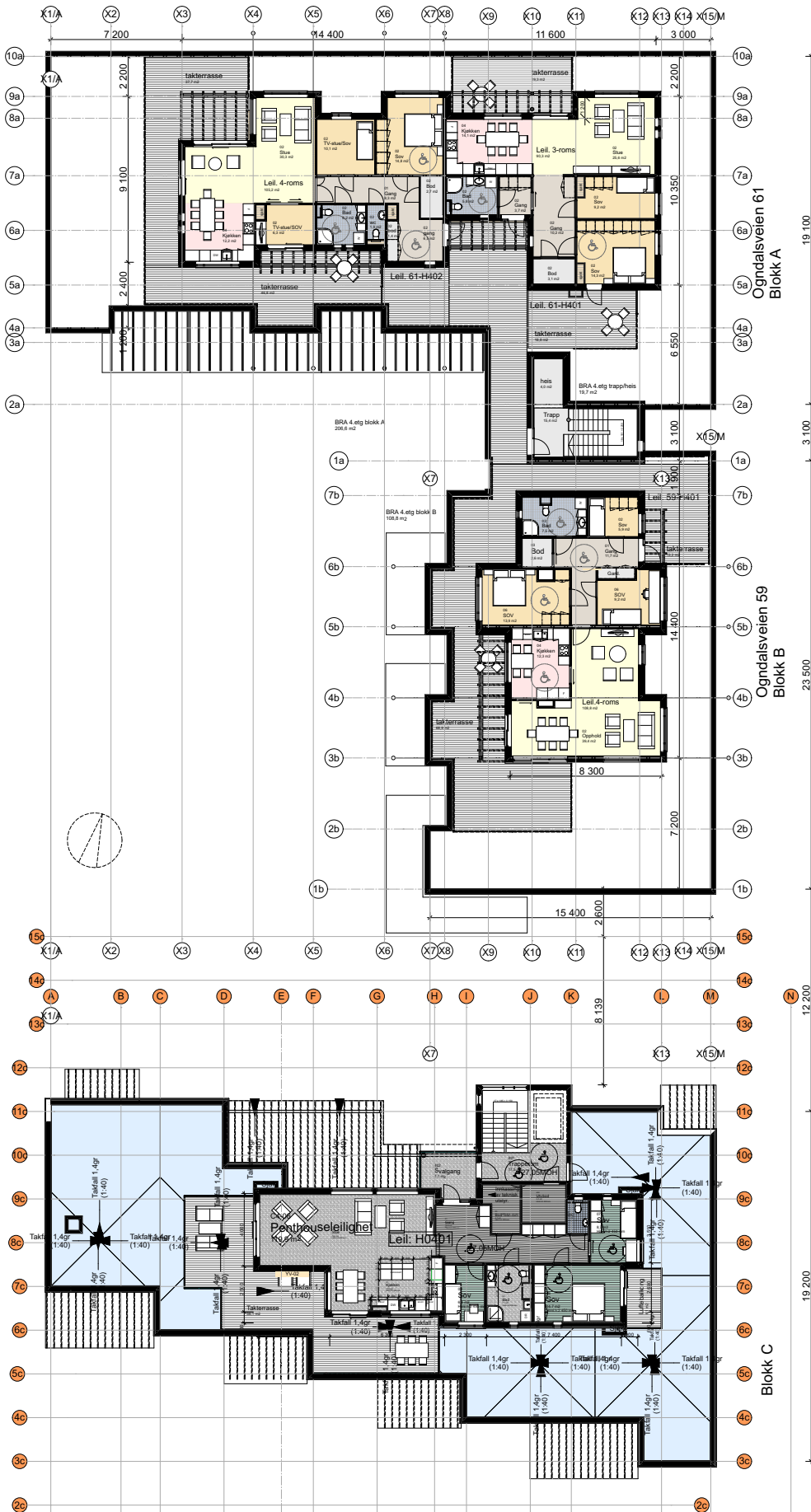
INDEX-DATO	REMARKER/REVISJE	SIGN	MONTR
PRAKSIS arkitekter as ROSENKRANZGATE 8 7719 STEINKJØR TEL: 02380 346 FAX: 02380 346 E-POST: praksis@praksis.no			
OPPDRAGSGIVER: Arma Eiendom as			
PROSJEKT: Ogndalsveien 59, 61 - boliger øst - blokk AB			
INNHOLD: Plan 2. Etasje IG MÅL: M 1:150 (A2) FASE: IG-SØKNAD			
SAKSBEH: PMG		KONTROLL: IH	
ARBEID NR: ##### DATO / SIGN: 27. FEBRUAR 2017			
PROSJEKT / TEKS NR: 1111_6 - A 202			



REGULERINGSGRENSE
BYGGEGRENSE



INDEX-DATO	REVISJON	REGULERINGSGRENSE
PRAKSIS		BYGGEGRENSE
arkitekter as		UTV. 01.01.2018
		HUENDELE: www.praक्सis.no
		OPDGT: prosjekt@praक्सis.no
OPPDRAGSGIVER:		
Arma Eiendom as		
PROSJEKT:		
Ogdalsveien 59, 61 - boliger øst - blokk AB		
INNHOLD:	Plan 3. Etasje IG	
MÅL:	M 1:150 (A2)	
FASE:	IG-SØKNAD	
SÅKSØKER: PMG		
KONTROLL: IH		
ARBEID NR:	####	
DATO / SIGN:	27. FEBRUAR 2017	
PROSJEKT / TEIEN NR		
1111_6 - A 203		

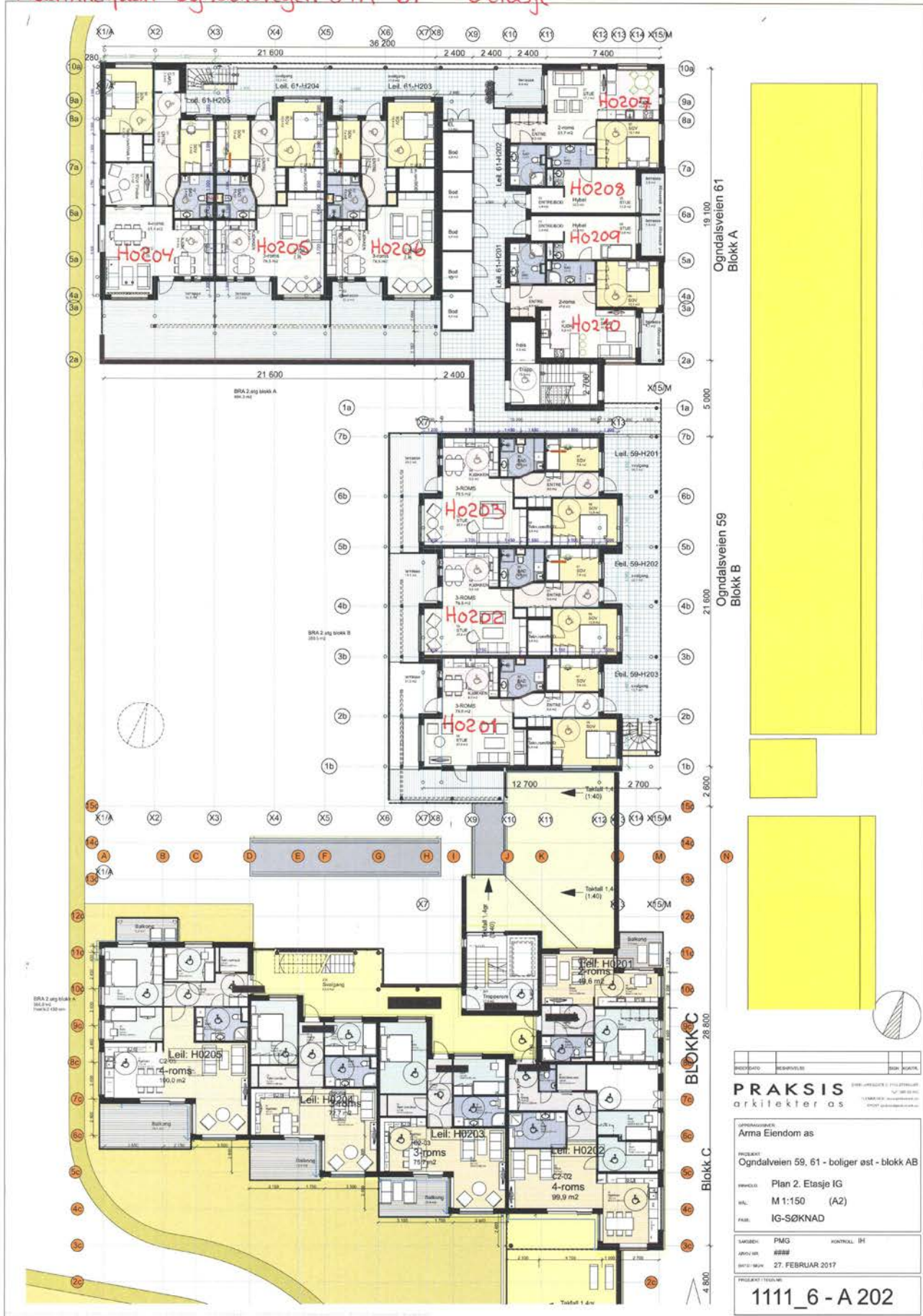


INDEX-DATO	REKVISISJON	REGULER	BYGGEG
PRAKSIS arkitekter as HJØRREDALEVEI 17 7718 STEINKJØR TLF: 055583450 E-POST: praksis@praksis.no			
OPPDRAGSGIVER: Arma Eiendom as			
PROSJEKT: Ogdalsveien 59, 61 - boliger øst - blokk AB			
INNHOLD: Plan 4. Etasje IG			
MÅL: M 1:150 (A2)			
FASE: IG-SØKNAD			
SAKSBEH: PMG		KONTROLL: IH	
DATO / SIGN: 27. FEBRUAR 2017			
PROSJEKT / TEIEN NR: 1111_6 - A 204			

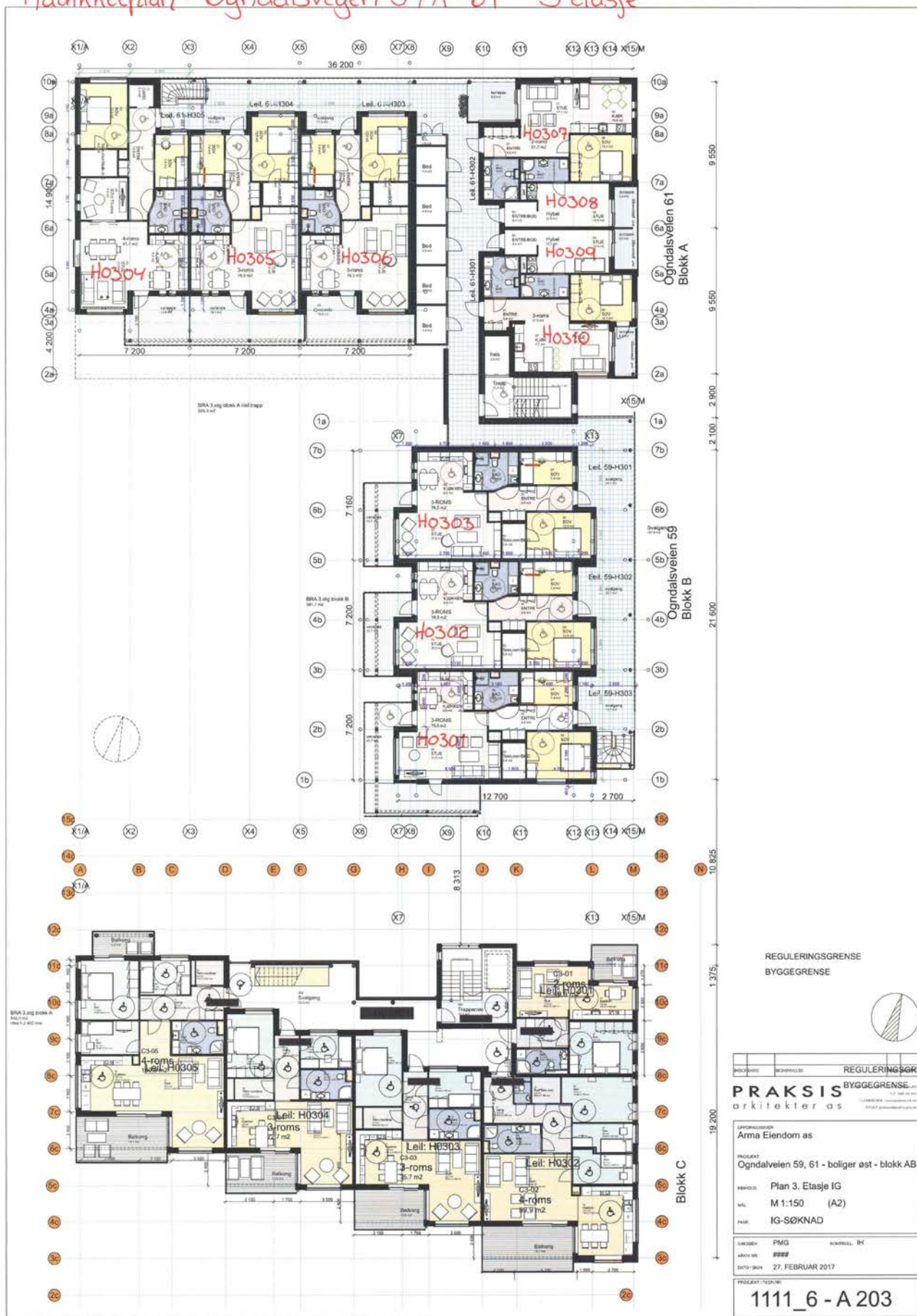
MatrIKkelplan - Ogdalsvegen 57A,B,C,D - 59A,B,C - 61 1 etasje



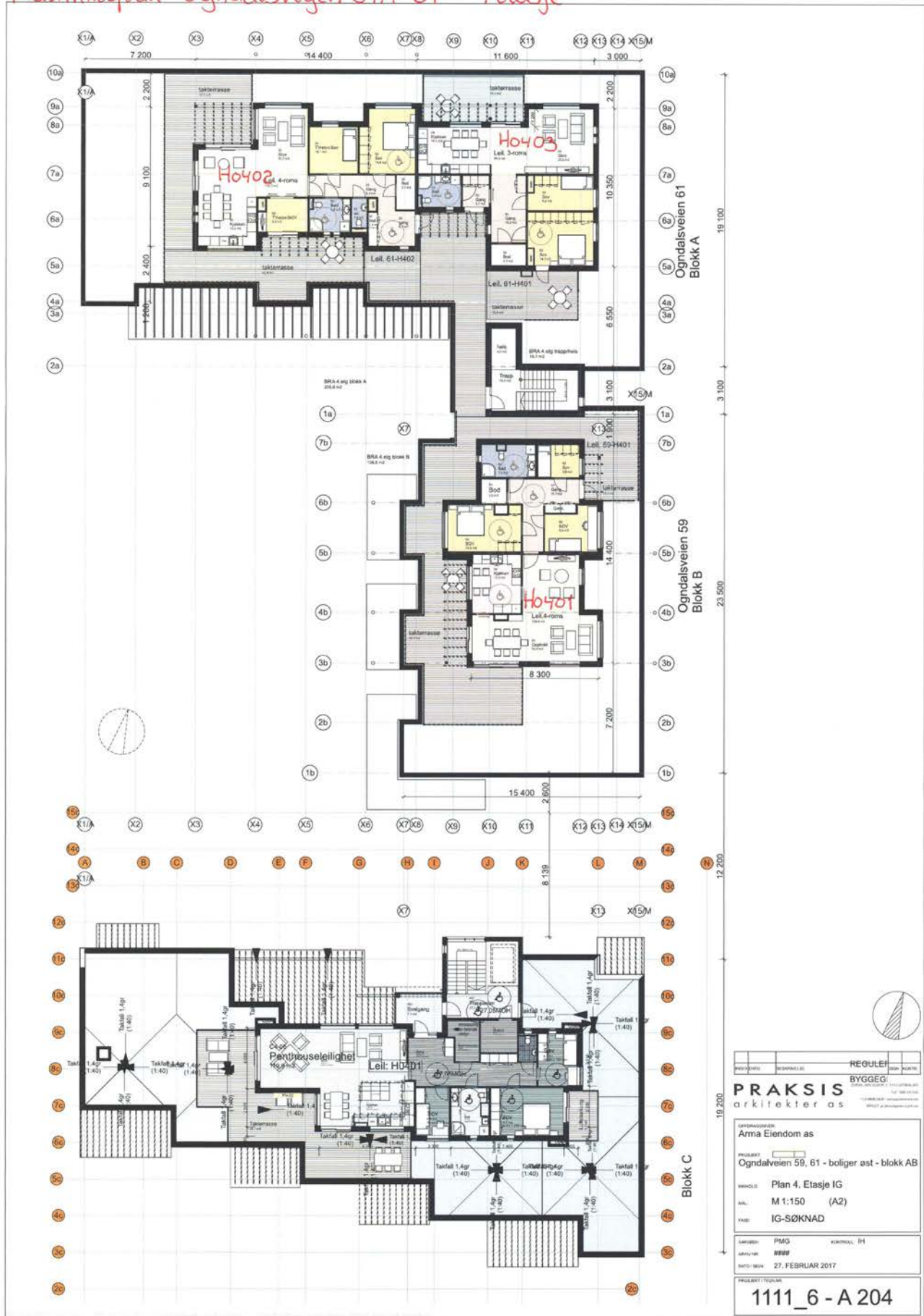
Matrikkelplan - Ogdalsvegen 57A - 61 2 etasje



Matrikkelplan - Ogdalsvegen 57A-61 3 etasje



Matrikkelplass - Ogdalsvegen 57A-61 4. etasje



PROSJEKT	REGULERING	BYGGEG
PRAKSIS arkitekter as		
Arma Eiendom as		
PROSJEKT Ogdalsveien 59, 61 - boliger øst - blokk AB		
WISSE	Plan 4. Etasje IG	
SKALA	M 1:150 (A2)	
PROJEKT	IG-SØKNAD	
UTARBEIDET	PMG	KONTROLL
UTARBEIDET	27. FEBRUAR 2017	
PROSJEKT TITTEL		
1111_6 - A 204		

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 192, Bruksnr 721	Kommune:	5006 Steinkjer
Adresse:		Grunnkrets:	208 Guldbergaunet
Veiadresse:	Ogndalsvegen 59 A, gatenr 6750 7716 Steinkjer	Valgkrets:	1 Steinkjer
Oppdatert:	11.08.2020	Kirkesogn:	9150401 Steinkjer
		Tettsted:	7003 Steinkjer
Veiadresse:	Ogndalsvegen 59 B, gatenr 6750 7716 Steinkjer		
Oppdatert:	11.08.2020		
Veiadresse:	Ogndalsvegen 59 C, gatenr 6750 7716 Steinkjer		
Oppdatert:	13.12.2019		
Veiadresse:	Ogndalsvegen 61, gatenr 6750 7716 Steinkjer		
Oppdatert:	13.12.2019		

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:					
Type:	Best. grunneiendom	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:		Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	1
Etableringsdato:	04.12.2013	Har festegrunn:	Nei	Seksjonert:	Nei
Areal:	2 174,8 kvm	Skyld:			
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Oppmålingsforretning	Forretning:	21.11.2022	Avgiver	5006/192/1	-5 063,5
	Matrikkelført:	21.11.2022	Berørt	5006/192/386	0,0
			Berørt	5006/192/387	0,0
			Berørt	5006/192/388	0,0
			Berørt	5006/192/389	0,0
			Berørt	5006/192/390	0,0
			Berørt	5006/192/721	0,0
			Berørt	5006/192/732	0,0
			Berørt	5006/505/1	0,0
			Mottaker	5006/192/773	5 063,4
Oppmålingsforretning	Forretning:	24.06.2020	Avgiver	5006/192/383	-2 174,8
	Matrikkelført:	24.06.2020	Berørt	5006/192/1	0,0
			Berørt	5006/192/722	0,0
			Berørt	5006/192/732	0,0
			Berørt	5006/505/1	0,0
			Mottaker	5006/192/721	2 174,8
Annen forretningstype	Forretning:	23.06.2020	Berørt	5006/192/721	0,0
	Matrikkelført:	23.06.2020	Berørt	5006/192/732	0,0
Oppmålingsforretning	Forretning:	23.06.2020	Avgiver	5006/192/721	-1 576,8
	Matrikkelført:	23.06.2020	Berørt	5006/192/1	0,0
			Berørt	5006/192/722	0,0
			Mottaker	5006/192/732	1 576,8
Annen forretningstype	Forretning:	19.06.2020	Berørt	5006/192/721	0,0
	Matrikkelført:	19.06.2020	Berørt	5006/192/722	0,0
			Berørt	5006/192/732	0,0
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	5006/192/721	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Annen forretningstype	Forretning:	28.11.2018	Avgiver	5006/192/383	-611,3
	Matrikkelført:	28.11.2018	Berørt	5006/192/1	0,0
			Berørt	5006/192/720	0,0
			Berørt	5006/192/721	0,0
			Berørt	5006/192/723	0,0
			Berørt	5006/192/732	0,0
			Berørt	5006/505/1	0,0
			Mottaker	5006/192/722	611,3
Omnummerering	Forretning:	01.01.2018	Mottaker	5006/192/721	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2018			
Annen forretningstype	Forretning:	23.02.2016	Avgiver	5006/192/721	0,0
	Matrikkelført:	23.02.2016			
Oppmålingsforretning	Forretning:	11.12.2015	Avgiver	5006/192/721	-1 566,4
	Matrikkelført:	11.12.2015	Berørt	5006/192/1	0,0
			Berørt	5006/192/722	0,0
			Mottaker	5006/192/732	1 566,5
Kartforretning	Forretning:	09.12.2015	Berørt	5006/192/1	0,0
	Matrikkelført:	09.12.2015	Berørt	5006/192/721	0,0
			Berørt	5006/192/722	0,0
Annen forretningstype	Forretning:	24.02.2015	Avgiver	5006/192/721	0,0
	Matrikkelført:	24.02.2015			
Oppmålingsforretning	Forretning:	21.10.2013	Avgiver	5006/192/383	-611,1
	Matrikkelført:	28.11.2013	Berørt	5006/192/1	0,0
			Berørt	5006/192/721	0,0
			Berørt	5006/505/1	0,0
			Mottaker	5006/192/722	611,2

Oppmålingsforretning	Forretning:	21.10.2013	Avgiver	5006/192/383	-3 751,6
	Matrikkelført:	28.11.2013	Berørt	5006/192/1	0,0
			Berørt	5006/505/1	0,0
			Mottaker	5006/192/721	3 751,6

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter**Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ogndalsvegen 59 A		Bolig	58,0	Kjøkken	2	1	1
Ogndalsvegen 59 B		Bolig	82,0	Kjøkken	3	1	1
Ogndalsvegen 59 C		Bolig	82,0	Kjøkken	3	1	1
Ogndalsvegen 61	H0201	Bolig	79,0	Kjøkken	3	1	1
Ogndalsvegen 61	H0202	Bolig	78,0	Kjøkken	3	1	1
Ogndalsvegen 61	H0203	Bolig	78,0	Kjøkken	3	1	1
Ogndalsvegen 61	H0204	Bolig	91,0	Kjøkken	4	1	1
Ogndalsvegen 61	H0205	Bolig	78,0	Kjøkken	3	1	1
Ogndalsvegen 61	H0206	Bolig	78,0	Kjøkken	3	1	1
Ogndalsvegen 61	H0207	Bolig	51,0	Kjøkken	2	1	1
Ogndalsvegen 61	H0208	Bolig	22,0	Kjøkken	1	1	1
Ogndalsvegen 61	H0209	Bolig	22,0	Kjøkken	1	1	1
Ogndalsvegen 61	H0210	Bolig	47,0	Kjøkken	2	1	1
Ogndalsvegen 61	H0301	Bolig	79,0	Kjøkken	3	3	1
Ogndalsvegen 61	H0302	Bolig	78,0	Kjøkken	3	1	1
Ogndalsvegen 61	H0303	Bolig	78,0	Kjøkken	3	1	1
Ogndalsvegen 61	H0304	Bolig	91,0	Kjøkken	4	1	1
Ogndalsvegen 61	H0305	Bolig	78,0	Kjøkken	3	1	1
Ogndalsvegen 61	H0306	Bolig	78,0	Kjøkken	3	1	1
Ogndalsvegen 61	H0307	Bolig	51,0	Kjøkken	2	1	1
Ogndalsvegen 61	H0308	Bolig	22,0	Kjøkken	1	1	1
Ogndalsvegen 61	H0309	Bolig	22,0	Kjøkken	1	1	1
Ogndalsvegen 61	H0310	Bolig	47,0	Kjøkken	2	1	1
Ogndalsvegen 61	H0401	Bolig	108,0	Kjøkken	4	1	1
Ogndalsvegen 61	H0402	Bolig	105,0	Kjøkken	4	1	2
Ogndalsvegen 61	H0403	Bolig	90,0	Kjøkken	3	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	2 251,0	Rammetillatelse:	20.02.2015
Bygningsstatus:	Ferdigattest	BRA bolig:	5 282,0	Igangset.till.:	13.04.2015
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	19.08.2019
Oppvarming:		BRA totalt:	5 282,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	40
Bygningsnr:	300534498			Antall etasjer:	4

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	6		1 714,0		1 714,0				
H02	15		1 551,0		1 551,0				
H03	15		1 551,0		1 551,0				
H04	4		466,0		466,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

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

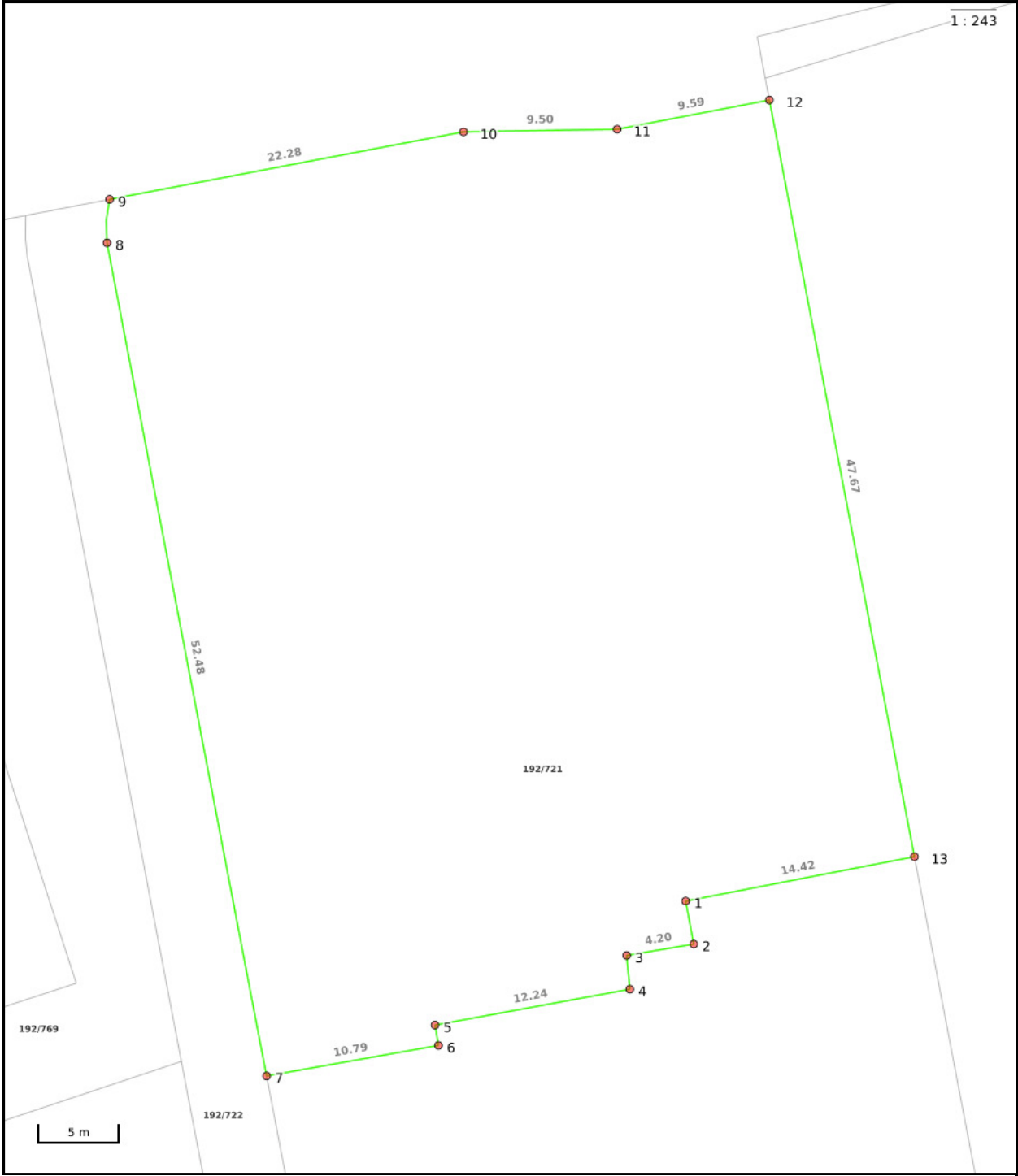
Hjelpelinjer

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

Symboler

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

Teig 1 (Hovedteig)



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

Areal og koordinater

Areal: 2 174,80m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing									
Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	7 101 326,35	622 745,93	2,71m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	7 101 323,75	622 746,68	4,20m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	7 101 322,66	622 742,62	2,10m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	7 101 320,60	622 743,01	12,24m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	7 101 317,26	622 731,23	1,27m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
6	7 101 316,03	622 731,55	10,79m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
7	7 101 313,15	622 721,15	52,48m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
8	7 101 363,54	622 706,48	2,71m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	7,02	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
9	7 101 366,23	622 706,39	22,28m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
10	7 101 372,45	622 727,78	9,50m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
11	7 101 373,50	622 737,22	9,59m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
12	7 101 376,19	622 746,43	47,67m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
13	7 101 330,42	622 759,76	14,42m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Asfaltspiker

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



Steinkjer kommune

Adresse: Seviceboks 2530, 7729 Steinkjer

Telefon: 74 16 90 00

Utskriftsdato: 18.11.2024

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Steinkjer kommune

Kommunenr.	5006	Gårdsnr.	192	Bruksnr.	721	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Ogndalsvegen 61, 7716 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.

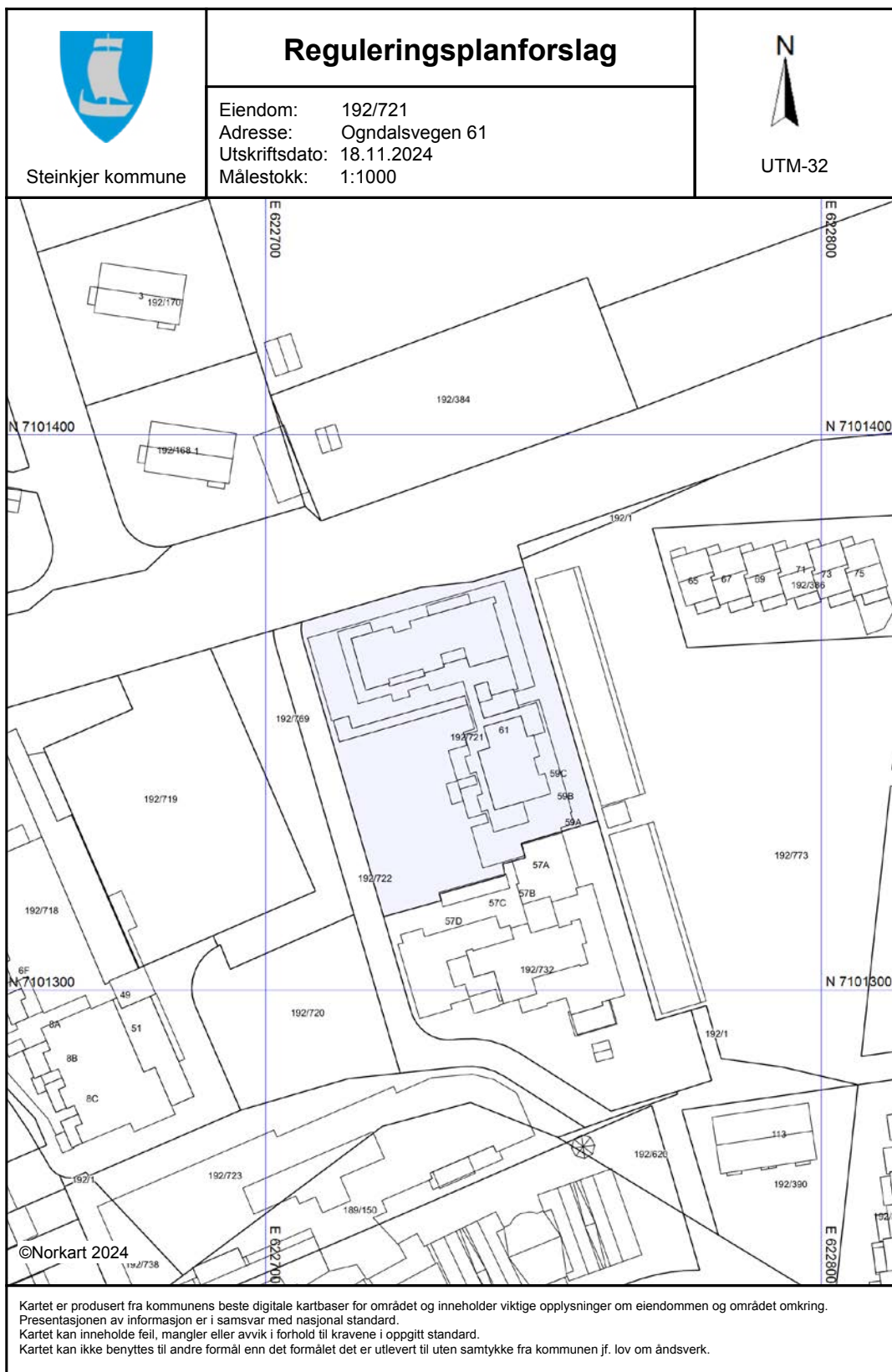
Id	50042018002		
Navn	Kommunedelplan Sentrum		
Plantype	Kommunedelplan		
Status	Endelig vedtatt arealplan		
Ikrafttredelse	25.10.2018		
Bestemmelser	https://www.arealplaner.no/5006/dokumenter/1473/2018001_bestemmelser.pdf		
Delarealer	Delareal	2 175 m ²	
	KPHensynsonenavn	2012008	
	KPDetaljering	Reguleringsplan skal fortsatt gjelde	

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	50042012008
Navn	Guldbergaunet - eiendommen Ogndalsvegen 61

Plantype	Detaljregulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	12.09.2012
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/5006/dokumenter/640/2012008_best.pdf
Delarealer	Delareal 2 175 m ² Formål Boligbebyggelse Feltnavn B



Tegnforklaring

Tegnforklaring	

Nabolagsprofil

Ogndalsvegen 61 - Nabolaget Håkkadalen/Furuskogen - vurdert av 34 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Studenter



Offentlig transport

Guldbergaunet Linje 630, 640, 723, 732, 733	1 min 0 km
Steinkjer stasjon Linje F7, R70	18 min 1.3 km
Namsos lufthavn	1 t 8 min
Trondheim Værnes	1 t 21 min

Skoler

Steinkjer skole (1-7 kl.) 345 elever, 23 klasser	16 min 1.1 km
Steinkjer ungdomsskole (8-10 kl.) 498 elever, 38 klasser	6 min 0.4 km
Steinkjer vgs 750 elever, 44 klasser	6 min 0.4 km

Ladepunkt for el-bil

Steinkjer kommune lading	14 min
Steinkjer Supercharger	17 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 85/100



Kvalitet på skolene

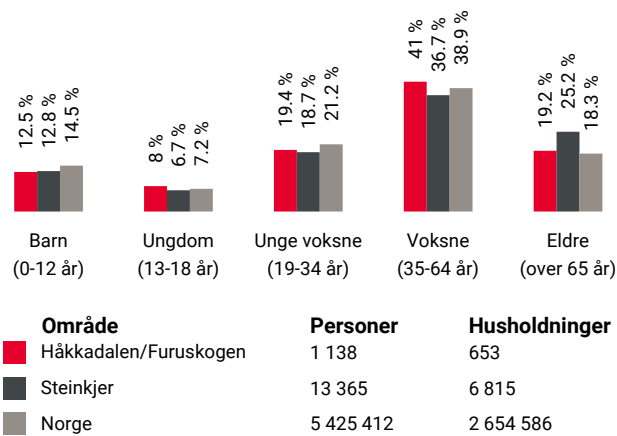
Veldig bra 83/100



Naboskapet

Godt vennskap 66/100

Aldersfordeling



Barnehager

Guldbergaunet barnehage (0-5 år) 55 barn	2 min 0.1 km
Skjefte barnehage (1-5 år) 40 barn	9 min 0.6 km
Steinkjersannan barnehage (1-5 år) 82 barn	17 min 1.2 km

Dagligvare

Bunnpris Guldbergaunet Post i butikk, PostNord	3 min 0.2 km
Rema 1000 Guldbergaunet PostNord	5 min 0.4 km



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Gående



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 94/100



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 91/100



Støynivået

Lite støynivå 88/100

Sport



Steinkjer videregående

4 min

Ballspill

0.3 km



Guldbergaunet friidrettsanlegg

5 min

Fotball, friidrett

0.4 km



3T-Steinkjer

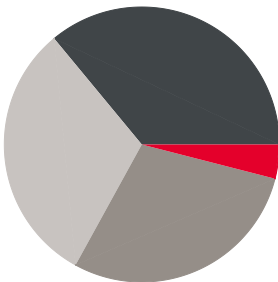
19 min



Motus Treningssenter

22 min

Boligmasse



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

Varer/Tjenester



Dampsaga Senter

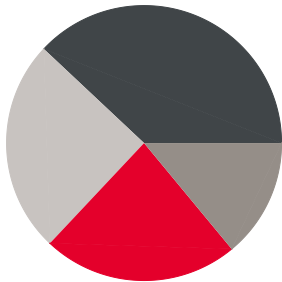
20 min



Vitusapotek Nordstjernen - Steinkjer

16 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



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

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0%

53%

Håkkadalen/Furuskogen
Steinkjer
Norge

Sivilstand

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





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast 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.

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. januar 2014, i forbindelse med ikraftttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Ogdalsvegen 61
7716 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