

An aerial photograph of a modern, multi-story apartment building with a light-colored facade and white balconies. The building is situated in a coastal area, with a large body of water and hills in the background. The building has a central courtyard with a paved area and some greenery. The sky is clear and blue.

aktiv.

Steinkjersannan 5D, 7713 STEINKJER

**Sannan - Attraktiv 3-roms leilighet
med romslig innglasset terrasse.
Parkeringskjeller og heis.**



Eiendomsmegler

Tomas Høin

Mobil 481 45 822

E-post tomas.hoin@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Steinkjer

Torggata 2, 7713 Steinkjer. TLF. 474 79 990

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 1 650 000,-
Fellesgjeld: Kr 1 508 850,-
Omkostn.: Kr 1 390,-
Total ink omk.: Kr 3 160 240,-
Felleskostn.: Kr 11 533,-
Selger: Per Kristian Hammer

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 2015
BRA-i/BRA Total 74/98 kvm
Tomtstr.: 2738 m²
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 192, bnr. 714
Snr. 1
Andelsnr.: 5
Oppdragsnr.: 1708250280

Sannan - Attraktiv 3-roms leilighet med romslig innglasset terrasse. Parkeringskjeller og heis.

Attraktiv leilighet med sentral beliggenhet

2 soverom

Pene utearealer

Parkeringskjeller og heis

Mulighet for snarlig overtakelse

Velkommen på visning



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Plantegning	30
Tilstandsrapport	33
Egenerklæring	52
El-rapport Tensio	55
Boligopplysninger	56
Innkalling årsmøte 2025	59
Protokoll 2025	75
Ordensregler	78
Vedtekter	80
Matrikkelrapport	94
Bygningsskisser	96
Ferdigattest	108
Planopplysninger	109
Kart	111
Tinglyst seksjonering	115
Nabolagsprofil	128
Budskjema	136

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 74 m²

BRA - e: 5 m²

BRA - b: 19 m²

BRA totalt: 98 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 74 m² Gang, soverom, soverom 2, bad, stue, kjøkken, bod

BRA-e: 5 m² Kjellerbod

BRA-b: 19 m² Innglasset balkong

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Boligbygg med flere boenheter:

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

Det er en biloppstillingsplass tilhørende leiligheten i felles garasjeanlegg.

Det er en kjellerbod tilhørende leiligheten. Denne er tatt med som BRA-e i ny arealstandard og som S-rom i den gamle arealstandard.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

2738 m²

Tomtebeskrivelse

Tomten er formflat og i all hovedsak opparbeidet med asfalt og busker. Felles eiertomt for eierseksjonssameiet.

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

Steinkjersannan 5D ligger i et attraktivt område sør for Steinkjer sentrum, med gangavstand til en rekke fasiliteter. Området er spesielt anbefalt for familier med barn, etablerere og husdyreiere, og tilbyr et trivelig og godt miljø med høy opplevd trygghet.

Offentlig transport er lett tilgjengelig, med Statens hus øst rett ved og Steinkjer stasjon kun 6 minutters gange unna, hvor du finner linjene F7 og R70. For de som reiser med fly, er Namsos lufthavn 1 time og 9 minutter unna, mens Trondheim Værnes ligger 1 time og 20 minutter unna.

Området har et godt utvalg av skoler, inkludert Steinkjer skole og Steinkjer Montessoriskole, begge innen 5 minutters gangavstand. Det finnes også flere barnehager i nærheten, som Steinkjer studentbarnehage og Steinkjersannan barnehage, begge kun 4 minutters gange fra boligen.

For daglige innkjøp er Kiwi Sannan kun 2 minutters gange unna, og Rema 1000 Sørsia ligger 7 minutter unna. I tillegg er det kort vei til AMFI Steinkjer kjøpesenter og Vitusapotek Elgen, begge 6 minutter unna.

Området tilbyr også gode turmuligheter med nærhet til skog og mark, samt sportsfasiliteter som løpebane og friidrettsanlegg innen 3 minutters gangavstand. Det er også flere treningssentre i nærheten, inkludert Motus Treningssenter og 3T-Steinkjer, henholdsvis 1 og 5 minutters gange unna.

Med en kombinasjon av landlig ro og bynær beliggenhet, er Steinkjersannan 5D et ideelt sted for de som ønsker en trygg og komfortabel livsstil med enkel tilgang til alle nødvendige fasiliteter.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bygningssakkyndig

Tommy Berg v/Norconsult

Type tekst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Leiligheten er fra 2015 og er en del av et boligbygg med flere boenheter. Bygningen har aluminiumsvinduer med 2-lags glass. Bygningen har en malt hovedytterdør og en skyvebalkongdør i aluminium. Det er etablert en innglasert balkong i betong. Over betongdekket er det lagt terrassebord, og over dette igjen er det lagt et teppegulv.

Etasjeskillerne er av betongdekke.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Våtrom - 1. etasje > Bad - Overflater Gulv

Avvik: Det registreres noe misfarging av flisefuger/fliser i et området på gulvet, fra litt utenfor dusjsone og frem til sluk. Hva dette er og hva det skyldes er ukjent.

- Våtrom - 1. etasje > Bad - Sluk, membran og tettesjikt

Avvik: · Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll". Undertegnede er ikke blitt forevist dokumentasjon på utført uavhengig kontroll. Det kan være at borettslagets styre har kontroll på dette, uten at undertegnede kan bekrefte det.

- Kjøkken - 1. etasje > Kjøkken - Overflater og innredning

Avvik: En skapdør på overskap ved platetopp har en mindre skade. Skaden er kun estetisk.

- Tekniske installasjoner - Andre VVS-installasjoner

Avvik: · Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.

- Tekniske installasjoner - Elektrisk anlegg

Avvik: Det registreres at lys på et soverom ikke fungerer, og ingen av downlightsene på badet fungerer. Om dette skyldes en feil på elanlegget, eller om alle de nevnte pærene er godt er ukjent.

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Tekniske installasjoner - Utstyr for varsling og slukking av brann

Avvik: Brannslukkingsapparat er eldre enn 10 år.

Sammendrag selgers egenerklæring

Er det dødsbo? Ja

Avdødes navn: Per Kristian Hammer

Er det salg ved fullmakt? Ja

Hjemmelshavers navn: Per Kristian Hammer

Har du kjennskap til eiendommen? Nei

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

Innhold

BRA-i 74 kvm: Gang, bad, stue, kjøkken, bod og 2 soverom

BRA-e 5 kvm: Kjellerbod

BRA-b 19 kvm: Innglasset balkong

Standard

Kjøkken

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter og benkeplate av laminat. Det er utstyrt med vannstoppsystem, komfyrvakt og har avtrekk via balansert anlegg. Hvitevarer som kjøll/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp og stekeovn. Vedr. hvitevarer se pkt. "løsøre og tilbehør" i salgsoppgaven. En skapdør på et overskap ved platetoppen har en mindre skade.

Bad

Flislagt baderom fra 2010 med elektriske varmekabler i gulv. Veggene har fliser og taket er malt. Badet er utstyrt med innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin. Det er balansert ventilasjon. Det er registrert noe misfarging av flisefuger/fliser i et område på gulvet.

Innvendige overflater

Gulv: Parkett.

Vegger: Malte plater og malt betong.

Himling: Malte plater og malt betong.

Det er normal bruksslitasje på overflater med tanke på alder.

Tekniske installasjoner

- Vannledninger: Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Rørskap med stoppekraner for både kaldt og varmt vann er plassert i gang.
- Avløpsrør: Avløpsrør av plast.
- Ventilasjon: Boligen har balansert ventilasjon.
- Andre VVS-installasjoner: Det er etablert en luft til luft varmepumpe.
- Andre installasjoner: Det er etablert en sentralstøvsuger.
- Elektrisk anlegg: Sikringsskap med automatsikringer fra 2015, plassert på bod. Anlegget har skjult installasjon.
- Utstyr for varsling og slukking av brann: Boligen har brannslukningsapparat og monterte røykvarslere.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Moderniseringer og påkostninger

2024:

- Det ble i april skiftet varmekolber i varmtvannsberedere for fellesanlegg.
- Alle lysarmaturene i garasjeanlegget ble skiftet i mai. Vi var plaget med at utvendige plastskjermer falt ned , og av og til ned på kjøretøyene. I tillegg er de nye armaturene med ledd-lys , og bruker dermed mindre strøm og gir bedre lys.
- I mai var det service på varmepumper. De ble rensset og kontrollert.
- Det ble byttet strømleverandør i juli vedr. fellesstrøm.
- Det ble tilfeldig oppdaget at noe ikke var som det skulle på taket av blokka. Vi undersøkte omgående , og det viste seg at levegg for varmepumpeaggregatene som var bygget opp da bygget var nytt ,som hadde gått i oppløsning. Det var brukt materialer som ikke var ment til utvendig bruk. Tynne innvendig panelbord var snekret sammen, og kledd med litt tykke eternittplater. Treverket var råtnet opp og eternittplatene lå strødd utover taket. At ikke disse platene var blåst ut i hovedgata å forårsaket skade på personer og eller verdier , kan vi prise oss lykkelig over. Alt det gamle ble samlet sammen ,og forsvarlig oppbevart , inntil firma Grande laget et nytt og solid overbygg over aggregatene ,og fjernet restene.
- Styret inngikk i september en 3 års-kontrak med firma KEM-prosjekt , ventilasjonsfirma. Da vårt tidligere firma gikk konkurs , ble det inngått avtale med nytt firma , hvor noen av det gamle personale hadde gått inn. Vi syntes dette var greit , da disse hadde kjennskap til våre instaljasjoner. I tillegg til samme servise som vi har hadde hatt til nå , fikk vi tilbud om gjennomgang av anleggene i leilighetene , samt skifting av luftfiltre. Dette vurderte vi som fornuftig , da anleggene er 10 år gamle og disse trenger også ettersyn , noe vi fikk stedfestet. Samtidig var det endel beboere som har måttet ha litt bistand til skifting av filtre ,og da ble det supert. Vedlikeholdet viste seg at 6 beboere måtte gjøre endel utskiftninger.
- Det er også gjort noen oppgraderinger med heissentral og brannvarslingsentral.
- Arbeid utført ift utbedring av leddport, utskriftning til LED belysning i garasje.

2023:

- Dette året har vi tatt det andre overstrøket maling på frontene i blokka.
- I den forbindelse har det blitt gjort tettingsarbeider rundt glassfrontene på balkongene.
- I tillegg hadde vi dugnader for maling av treverk som ikke hadde vært malt før. Dette var porter til agregatrom som forvarmer felles varmtvann , og utgangsport mot Steinkjersannan.
- Vi hadde også bestemt oss for å male innbygningen av nødtrappegang. Det viste seg at hele overbygningen var løsnet fra feste i hovedbygningen. Dette kunne ha endt ille , hvis hele denne saken hadde veltet i gata og truffet biler , eller det som hadde vært

verre , at det hadde kommet personer under den i et eventuelt fall. Firma Grande ble kontaktet ,og de var ganske på pletten. De fikk festet og gjort hele bygningsdelen mere solid og fast.

- Dugnad ble også gjort da lekeplassen ble fjernet og området utlagt til beplantning.
- Det ble lagt fram strøm til området og vi fikk laget en permanet juletrefot.
- Hjertestarteren ble innkjøp , og vil bli montert i inngangspartiet , og beboere vil bli opplært til å bruke den.

TV/Internett/Bredbånd

Kollektiv avtale med NTE/Altibox

Parkering

Parkeringsplass i felles garasjeanlegg.

Forsikringsselskap

Fremtind Forsikring AS

Polisenummer

25316203

Radonmåling

Bygget er utført med forskriftsmessig radonsperre og dokumentasjon foreligger. Undertegnede har ikke sett egen dokumentasjon på dette, men bygget er oppført etter det ble innført krav om radonsperre, og ferdigattest foreligger. Det forutsettes derfor at radonsperre er etablert.

Diverse

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

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

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

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges ved fullmektig. Fullmaktshaver(e) (selger(e)) har ikke bebodd eiendommen og har ingen kunnskap

vedrørende eiendommen og eiendommens beskaffenhet utover det som her fremgår av salgsoppgaven. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand fra teknisk sakkyndig.

Energi

Oppvarming

Elektriske varmekabler, luft til luft varmepumpe

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

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 1 650 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi primær

Kr 898 373

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 3 593 493

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

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

Tilbud lånefinansiering

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

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

- Totalbeløp felleskostnader: 11 533 kr i måneden
- Felleskostnader drift: 3 752 kr i måneden
- Felleskostnader renter: 7 049 kr i måneden
- Parkering: 200 kr i måneden
- Tillegg elektroniske fellesavtaler: 532 kr i måneden
- Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.
- Boligselskap er tilknyttet sikringsordning
- Kollektiv avtale med NTE/Altibox

Felleskostnader pr. mnd

Kr 11 533

Andel Fellesgjeld

Kr 1 508 850

Andel fellesgjeld år

2025

Fellesgjeld pr. dato

22.10.2025

Andel fellesformue

Kr 39 717

Forkjøpsfrist

2024-12-30T23:00:00Z

Borettslaget

Borettslagsnavn

Sersjanten Borettslaget

Organisasjonsnummer

915007201

Andelsnummer

5

Om borettslaget

Borettslaget Sersjanten ligger i Steinkjer kommune og består av 34 andeler. Forretningsfører er TOBB.

Borettslaget har organisasjonsnummer 915 007 201. Borettslaget er en del av Sameiet Sersjanten Bolig og Næring, som består av én boligseksjon (borettslaget) og én næringsseksjon.

Vedtatte saker:

- Styret anmoder styreleder om å undersøke vilkår i andre selskap i konkurranse med If Forsikring.

Pågående saker:

- Det ble i april skiftet varmekolber i varmtvannsberedere for fellesanlegg.
- Alle lysarmaturene i garasjeanlegget ble skiftet i mai. De nye armaturene er med LED-lys.
- I mai var det service på varmepumper. De ble rensset og kontrollert.
- Levegg for varmepumpeaggregatene på taket, som hadde gått i oppløsning, ble utbedret. Firma Grande laget et nytt og solid overbygg over aggregatene.
- Styret inngikk i september en 3-års-kontrakt med firma KEM-prosjekt, ventilasjonsfirma. Avtalen omfatter service og gjennomgang av anleggene i leilighetene, samt skifting av luftfiltre.
- Det er gjort noen oppgraderinger med heissentral og brannvarslingsentral.
- Tiltak for å hindre vanngjennomtrengning i garasjekjelleren har vært vellykket.
- Det ble avholdt beboermøte 19.10.23 hvor det ble vedtatt å anskaffe hjertestarter. Denne ble donert av en beboer og vil bli montert i inngangspartiet.
- Det er utført tettingsarbeider rundt glassfrontene på balkongene.
- Overbygningen til nødtrappegangen, som hadde løsnet, er blitt festet og gjort mer solid.
- Lekeplassen ble fjernet og området utlagt til beplantning. Det ble lagt fram strøm til området og laget en permanent juletrefot.

Lånebetingelser fellesgjeld

Selskapets totale lån og vilkår:

Lånenummer: 84261083530, Danske Bank

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 22-10-2025: 5.04% pa.

Antall terminer til innfrielse: 3

Saldo per 22-10-2025: kr 54000000

Andel av saldo: kr 1508850

(siste termin 15-06-2026)

Flytende rente

IN-Ordning: Ja

Sikringsordning fellesgjeld

Borettslaget har tegnet sikring, i henhold til borettslagsloven, mot tap som følge av at en andelseier ikke betaler sine felleskostnader. Leverandør av sikring er Klare Finans AS.

Forkjøpsrett

Borettslaget praktiserer ikke forkjøpsrett.

Regnskap/budsjett

Megler har kopi av budsjett for år 2025 og årsregnskap for år 2024. Dette kan interessenter få oversendt.

Borettslagets budsjetterte regnskap for 2025: overskudd (24 469,-)

Årsresultat for 2024: overskudd (81 701,-)

Vi gjør oppmerksom på at beslutninger/vedtak tatt i generalforsamling eller av styret kan medføre økning i felleskostnader og andel fellesgjeld som f.eks. fremtidige vedlikeholdsplaner, nye låneopptak og prisstigninger på feks. diverse avgifter (renovasjon, kommunale avgifter m.m.) som eier er ansvarlig for.

Styregodkjennelse

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

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

Ifølge retningslinjer for borettslag er husdyrhold ikke tillatt. De som har husdyr ved

innflytting må orientere styret skriftlig. Dyreholdet må ikke være til sjenanse for de øvrige beboerne. Dersom en beboer ønsker å anskaffe husdyr, må det sendes en begrunnet søknad til styret. 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.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Forpliktelser

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

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles- / hovedledning.

Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o.l.

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

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

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

Dugnad

Vi har som mål en dugnad på utearealet hver vår styrt av vaktmester, og et par mindre hver sommer.

Vær med på dette i den grad du er fysisk i stand til det.

Forretningsfører

Forretningsfører

Boligbyggelaget Tobb

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 192, bruksnummer 714, seksjonsnummer 1 i Steinkjer kommune. Andelsnr. 5 i Sersjanten Borettslaget med orgnr. 915007201

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

5006/192/714/1:

10.04.2013 - Dokumentnr: 284075 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:5006 Gnr:192 Bnr:70

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:5006 Gnr:192 Bnr:714

17.02.2015 - Dokumentnr: 144840 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 1

Formål: Samleseksjon bolig

Sameiebrøk: 6150/6677

01.01.2018 - Dokumentnr: 68543 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1702 Gnr:192 Bnr:714

01.01.2020 - Dokumentnr: 1281457 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:5004 Gnr:192 Bnr:714

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for "boligblokk med næringsareal for Steinkjersannan 5A, B, C og D, 192/714", datert 13.08.2015.

Det foreligger midlertidig brukstillatelse, datert 10.03.2015.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

13.08.2015.

Vei, vann og avløp

Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann: Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp: Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulerings- og arealplaner

Regulert til: Bolig/Forretning/Kontor

Eiendommen følger eldre reguleringsplan Sannan - område B/F/K 2-5, R1 og T1 (plan-ID 50041702353). Et delareal på 2 687 m² er regulert til Bolig/Forretning/Kontor med feltnavn B/F/K 4.. 20.06.2007

Eiendommen følger Kommunedelplan Sentrum, med ikrafttredelse 25.10.2018. I henhold til kommuneplanen skal gjeldende reguleringsplaner fortsatt gjelde for eiendommen.

Adgang til utleie

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

Legalpant

Borettslaget har legalpant i andelen for opptil 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Pantet dekker borettslagets krav på felleskostnader samt andre krav borettslaget måtte få mot andelseieren. Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Kommentar bo- og driveplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som

hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

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

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

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

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

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

Overtakelse

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

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning,

samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

1 650 000 (Prisantydning)

1 508 850 (Andel av fellesgjeld)

3 158 850 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

8 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

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

1 390 (Omkostninger totalt)

10 290 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

13 090 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 160 240 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 169 140 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 171 940 (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 1 390

Betalingsbetingelser

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

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges for et dødsbo. Megler gjør særlig oppmerksom på at selger ikke har bebodd den eiendom som legges ut for salg. Selger har derfor ikke spesifikk kunnskap om eiendommen, og har i begrenset grad kunnet supplere og/eller kontrollere opplysningene i denne salgsoppgaven. Det kan i denne sammenheng eksistere feil og skader på eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

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. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Dødsbo

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

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 39 900,- av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

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

Totalt kr: 77 325

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

Ansvarlig megler

Tomas Høin
Eiendomsmegler
tomas.hoin@aktiv.no

Tlf: 481 45 822

Ansvarlig megler bistår av

Tomas Høin

Eiendomsmegler

tomas.hoin@aktiv.no

Tlf: 481 45 822

Oppdragstaker

Boli Eiendomsmegling AS, organisasjonsnummer 993609145

Torggata 2, 7713 Steinkjer

Salgsoppgavedato

16.01.2026









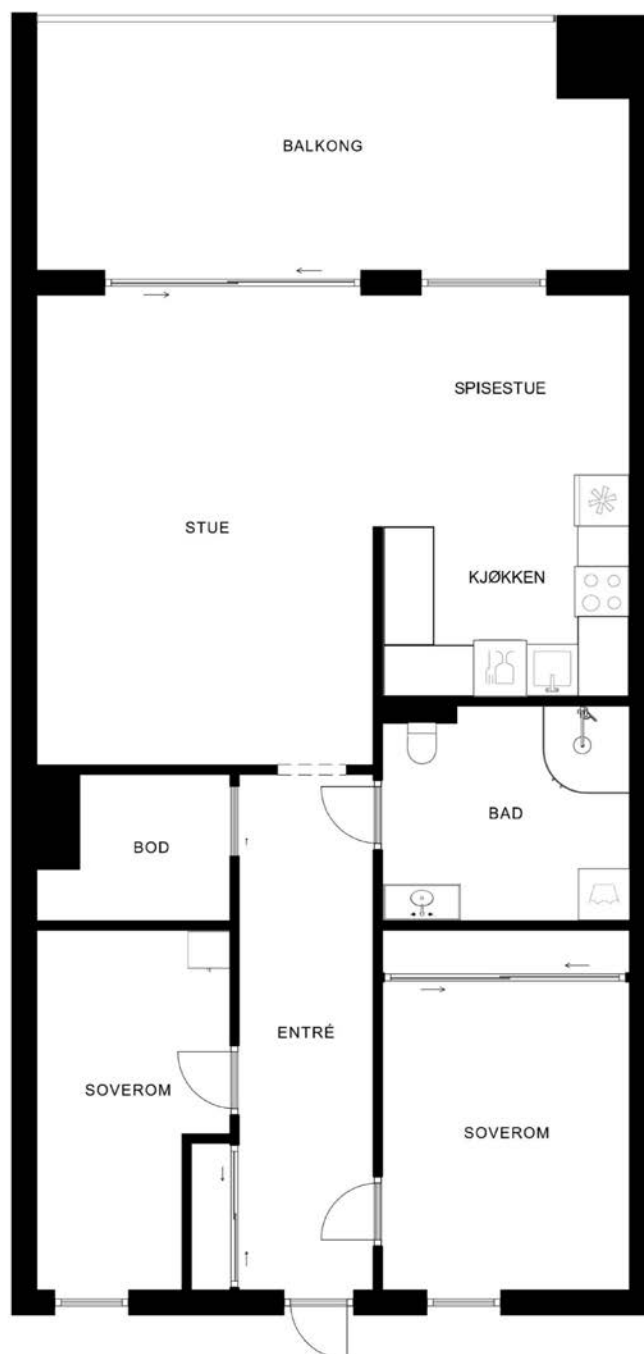








Plantegning



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.

Hos oss får du **MER BANK FOR PENGENE!**

✓ GODE PRISER

✓ PERSONLIG RÅDGIVER

✓ GODE DIGITALE LØSNINGER



Verdal
Steinkjer
Namsos
Grong
Rørvik
Mosjøen
Mo i Rana



KONTAKT OSS FOR FINANSIERING - ENKELT, RASKT OG EFFEKTIVT



74 31 28 60



TILGJENGELIG - OFFENSIV - DYKTIG - ORDENTLIG

Vedlegg

Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter
 Steinkjersannan 5 D, 7713 STEINKJER
 STEINKJER kommune
 gnr. 192, bnr. 714
 Andelsnummer 5

Sum areal alle bygg: BRA: 98 m² BRA-i: 74 m²



Befaringsdato: 23.10.2025

Rapportdato: 30.10.2025

Oppdragsnr.: 21983-1147

Referansenummer: JS1791

Autorisert foretak: Norconsult Norge AS

Sertifisert Takstingeniør: Tommy Berg

Vår ref: Tommy Berg



Norconsult 

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

Norsk takst

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



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

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

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

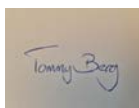
Norconsult Norge AS

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

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

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

Rapportansvarlig



Tommy Berg

Uavhengig Takstingeniør

tommy.berg@norconsult.com

413 01 188



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet fra 2015.

Se rapportens enkeltpunkter for detaljer.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2015

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har aluminiumsvinduer med 2-lags glass.
Bygningen har malt hovedytterdør og skyvebalkongdør i aluminium.
Det er etablert en innglasset balkong i betong. Det er lagt terrassebord over betongdekket og det er lagt et teppegulv over terrassebordene.
Det opplyses om at terrassebord og betongdekket ikke er inspisert på grunn av teppet som er lagt over. Betongdekke og terrassebord bør derfor undersøkes når det er mulig.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte plater og malt betong. Innvendige tak har malte plater og malt betong.
Det er normal bruksslitasje på overflater med tanke på alder.
Etasjeskiller er av betongdekke.
Bygget er utført med forskriftsmessig radonsperre og dokumentasjon foreligger. Undertegnede har ikke sett egen dokumentasjon på dette, men bygget er oppført etter det ble innført krav om radonsperre, og ferdigattest foreligger. Det forutsettes derfor at radonsperre er etablert.
Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: Undertegnede er ikke blitt forevist dokumentasjon på utførelsen av badet, men det var krav til uavhengig kontroll av våtrom da bygget ble oppført, så dokumentasjon bør være mulig å oppdrive.
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 40 mm fra dør. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 40 mm, inkl nedsenket dusjsone.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Det er balansert ventilasjon.
Tilstøtende konstruksjon av betong/mur, yttervegg, fellesarealer eller annen fastmontert inventar/møblement gjør at hulltaking er foretatt mot et området som normalt ikke utsettes for fukt. Det er derfor i tillegg foretatt søk med kapasitiv fuktmåler i og rundt våtsone.
Hulltaking er foretatt i gang ved dør inn til badet.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn, vannstoppssystem og komfyrvakt.
En skapdør på overskap ved platetopp har en mindre skade. Skaden er kun estetisk. Denne skapdøren gis TG-2 og bør vurderes byttet for en fullgod estetikk.
Det er avtrekk via balansert anlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besikttet i rørskap. Rørskap er plassert i gang. Stoppekraner til både kaldt og varmt vann i rørskap.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har balansert ventilasjon.
Det er etablert en luft til luft varmepumpe.
Det er etablert en sentralstøvsuger.
Sentralstøvsugeren er ikke funksjonstestet da slangen ligger pakket bort under til dels storebmengder løsøre på boden. Annen støvsuger sto fremme så undertegnede anser det som sannsynlig at eier brukte denne i stedet for sentralstøvsugeren.
Sentralstøvsugeren må funksjonstestes for å utelukke avvik.
Det er på boligen foretatt en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.
Sikringsskap med automatsikringer plassert på bod.
Skjult installasjon.
Boligen har brannslukningsapparat, og røykvarslerer montert.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

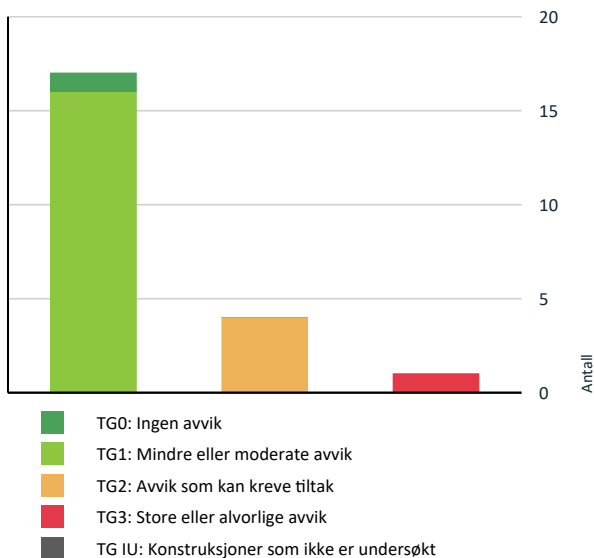
[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
- Ingen avvik fra tegning.

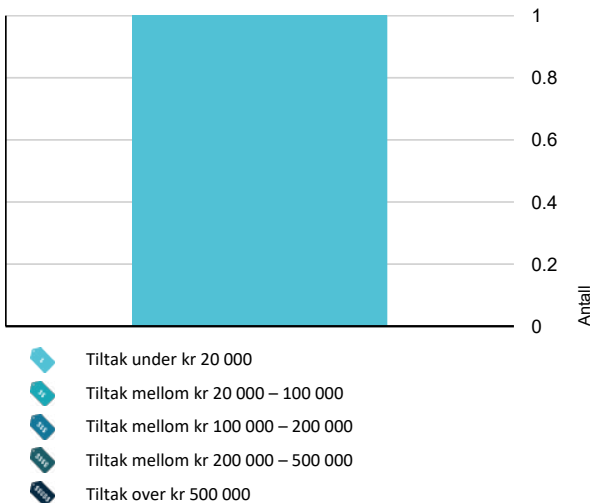
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

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

Rapporten er utarbeidet på grunnlag av opplysninger gitt av eier/fullmektig, samt registrerte forhold på befaring.

Befaringen ble utført med de begrensninger som følger av at boligen var møblert.

Måleinstrument benyttet på besiktigelse: Protimeter MMS2. Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.

Teknisk utstyr slik som varmepumper, hvitevarer o.l. er ikke funksjonstestet.

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

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

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Tekniske installasjoner > Utstyr for varsling og slukking av brann

[Gå til side](#)

Boligen har brannslukningsapparat, og røykvarslere montert.

Kostnadsestimat: Under 20 000

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.



Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

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



Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater Gulv

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det registreres noe misfarging av flisefuger/fliser i et området på gulvet, fra litt utenfor dusjsone og frem til sluk. Hva dette er og hva det skyldes er ukjent.



Våtrom > 1. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)

Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".

Undertegnede er ikke blitt forevist dokumentasjon på utført uavhengig kontroll. Det kan være at borettslagets styre har kontroll på dette, uten at undertegnede kan bekrefte det.

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår

2015

Anvendelse

Boligformål.

Standard

Normal standard.

Vedlikehold

Normalt vedlikeholdt.

Kommentar

Opplyst i Ambita.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Bygningen har aluminiumsvinduer med 2-lags glass.

TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og skyvebalkongdør i aluminium.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er etablert en innglasset balkong i betong. Det er lagt terrassebord over betongdekket og det er lagt et teppegulv over terrassebordene. Det opplyses om at terrassebord og betongdekket ikke er inspisert på grunn av teppet som er lagt over. Betongdekke og terrassebord bør derfor undersøkes når det er mulig.

INNENDIG

TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte plater og malt betong. Innvendige tak har malte plater og malt betong. Det er normal bruksslitasje på overflater med tanke på alder.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.

TG 1 Radon

Bygget er utført med forskriftsmessig radonsperre og dokumentasjon foreligger. Undertegnede har ikke sett egen dokumentasjon på dette, men bygget er oppført etter det ble innført krav om radonsperre, og ferdigattest foreligger. Det forutsettes derfor at radonsperre er etablert.

Tilstandsrapport

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: Undertegnede er ikke blitt forevist dokumentasjon på utførelsen av badet, men det var krav til uavhengig kontroll av våtrom da bygget ble oppført, så dokumentasjon bør være mulig å oppdrive.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 40 mm fra dør. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 40 mm, inkl nedsenket dusjsone.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres noe misfarging av flisefuger/fliser i et området på gulvet, fra litt utenfor dusjsone og frem til sluk. Hva dette er og hva det skyldes er ukjent.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Misfargingen bør vaskes bort, og årsak bør undersøkes om mulig.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

- Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".

Undertegnede er ikke blitt forevist dokumentasjon på utført uavhengig kontroll. Det kan være at borettslagets styre har kontroll på dette, uten at undertegnede kan bekrefte det.

Konsekvens/tiltak

- Dersom det ikke foreligger dokumentasjon i forhold til våtrommets utførelse kan det ikke med sikkerhet sies om våtrommet er bygget i henhold til gjeldende forskrifter og standarder på byggetidspunktet.
- Innhent dokumentasjon, om mulig.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

Sanitærutstyr og innredning

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

1. ETASJE > BAD

Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

1. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstøtende konstruksjon av betong/mur, yttervegg, fellesarealer eller annen fastmontert inventar/møblement gjør at hulltaking er foretatt mot et område som normalt ikke utsettes for fukt. Det er derfor i tillegg foretatt søk med kapasitiv fuktmåler i og rundt våtsone. Hulltaking er foretatt i gang ved dør inn til badet.



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjølfryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt. En skapdør på overskap ved platetopp har en mindre skade. Skaden er kun estetisk. Denne skapdøren gis TG-2 og bør vurderes byttet for en fullgod estetikk.

1. ETASJE > KJØKKEN

Avtrekk

Det er avtrekk via balansert anlegg.

Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

1 TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap. Rørskap er plassert i gang. Stoppekraner til både kaldt og varmt vann i rørskap.

1 TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

1 TG 1 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon.

1 TG 2 Andre VVS-installasjoner

Det er etablert en luft til luft varmepumpe.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden VVS-installasjonen(e) fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre VVS-installasjoner.

Jevnlige servicer anbefales utført for lengst mulig levetid og best mulig effekt.

1 TG 1 Andre installasjoner

Det er etablert en sentralstøvsuger.

Sentralstøvsugeren er ikke funksjonstestet da slangen ligger pakket bort under til dels storemengder løse på boden. Annen støvsuger sto fremme så undertegnede anser det som sannsynlig at eier brukte denne i stedet for sentralstøvsugeren.

Sentralstøvsugeren må funksjonstestes for å utelukke avvik.

1 TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

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

Sikringsskap med automatsikringer plassert på bod.

Skjult installasjon.

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

Tilstandsrapport

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2015
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
Det er utført mindre arbeider på anlegget etter byggeår. Samsvarserklæringer i sikringsskap og via QR kode i sikringsskap.
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ukjent Det er et dødsbo, så spørsmålet er ikke besvart.
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Ukjent Det er et dødsbo, så spørsmålet er ikke besvart.

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, jmfør 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?
Ja Det registreres at lys på et soverom ikke fungerer, og ingen av downlightsene på badet fungerer. Om dette skyldes en feil på elanlegget, eller om alle de nevnte pærene er godt er ukjent. For å utelukke avvik anbefales det utført en elkontroll.

Generell kommentar

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.
Forholdsvis nytt anlegg med dokumentasjon på utført arbeid.

3 Utstyr for varsling og slukking av brann

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

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

Boligen har brannslukningsapparat, og røykvarslere montert.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei

Tilstandsrapport

2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Ja Brannslukkingsapparat er eldre enn 10 år. Det anbefales å skaffe et nytt brannslukkingsapparat.
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

Kostnadsestimat: Under 20 000



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

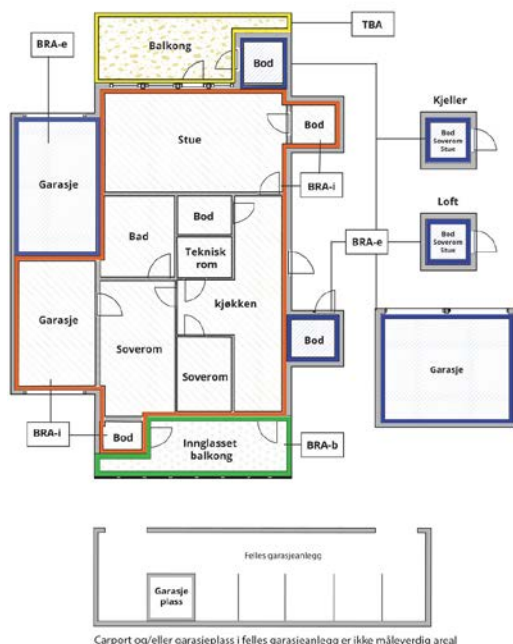
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje	74	5	19	98	
SUM	74	5	19		
SUM BRA	98				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Gang, soverom, soverom 2, bad, stue, kjøkken, bod	Kjellerbod	Innglasset balkong

Kommentar

Det er en biloppstillingsplass tilhørende leiligheten i felles garasjeanlegg.

Det er en kjellerbod tilhørende leiligheten. Denne er tatt med som BRA-e i ny arealstandard og som S-rom i den gamle arealstandard.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Ingen avvik fra tegning.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Det er utført mindre arbeider (utbedringer) på elanlegget.

☒ Ja ☐ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	69	29

Kommentar

Boligbygg med flere boenheter

Det er en biloppstillingsplass tilhørende leiligheten i felles garasjeanlegg.

Det er en kjellerbod tilhørende leiligheten. Denne er tatt med som BRA-e i ny arealstandard og som S-rom i den gamle arealstandard.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
23.10.2025	Tommy Berg	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5006 STEINKJER	192	714		0	2738 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Steinkjersannan 5 D

Hjemmelshaver

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/BORETTSLAGET SERSJANTEN	915007201			Hammer Per Kristian

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

5

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger like sør for Steinkjer sentrum.

Det er gangavstand til barnehager, skoler, idrettsanlegg, treningssentre, alle sentrumsfunksjoner og kjøpesenter.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

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

Om tomten

Tomten er formflat og i all hovedsak opparbeidet med asfalt og busker.

Tinglyste/andre forhold

Se grunnboken.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	24.10.2025	Dødsbo - egenerklæring er ikke utfylt utover at det er haket av at det er dødsbo/fullmaktssalg. Fullmaktshaver har ikke informasjon om eiendommen.	Gjennomgått		Nei
Tegninger	08.02.2013		Gjennomgått		Nei
Energirapport	23.10.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	30.10.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

- Ved TG0 og TG1 gis normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Bygverkets 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 overgangperiode 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 boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/JS1791>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Steinkjer	
Oppdragsnr.	
1708250280	
Selger 1 navn	
Rolf Christensen	
Gateadresse	
Steinkjersannan 5D	
Poststed	Postnr
STEINKJER	7713
Er det dødsbo? ☐ Nei ☒ Ja	
Avdødes navn	Per Kristian Hammer
Er det salg ved fullmakt? ☐ Nei ☒ Ja	
Hjemmelshavers navn	Per Kristian Hammer
Har du kjennskap til eiendommen? ☒ Nei ☐ Ja	

Document reference: 1708250280

Tilleggs kommentar

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

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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



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



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



Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1708250280

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
rolf christensen	91bd538eb7c5d2f9588a7 9bec2c126814382edf2	24.10.2025 06:26:15 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1708250280

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

MEGLEROPPLYSNINGER

Gårdsnr:	192	Bruksnr:	714	Festenr:	0	Seksjonsnr:	0
Adresse:	Steinkjersannan 5D, 7713 STEINKJER						
Dato:	23.10.2025	Målnummer:					

4210 FEIL OG MANGLER PÅ ELEKTRISKE ANLEGG

	Ja	Nei
Foreligger det pålegg vedrørende elektriske anlegg	☐	☒
I tilfelle ja, hvilke?		
Dato for siste kontroll av anlegget:	19.05.2016	
Merknader:		

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robert Robot

Dato utkjrt: 22.10.25 Side 1 av 3

Borettslaget Sersjanten	V ³ r ref.:	348/5	Fjdselsdato eier:	06.10.1946
Steinkjersannan 5	Type:	Borettslag frittst ³ ende		
7713 STEINKJ ER	Eiere:	Per Kristian Hammer		
Organisasjonsnr: 915 007 201	Andelsnr:	5		

1: Felleskostnader

Tot. innev. m³ ned: 11 533

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Felleskostnader drift	3 752
	Felleskostnader renter	7 049
Tilleggsytelser:	Parkering	200
	Tillegg elektroniske fellesavtaler	532

Boligselskapet er med i sikringsordning.

Kollektiv avtale med NTE/Altibox

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

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

MILJØ GEBYR. TOBB ønsker 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.

SIKRINGSORDNING. Ansvar for felleskostnader i borettslag: Andelseiere er ansvarlig for ³ for ³ dekke borettslagets kostnader. Dette gjøres ved betaling av m³ nedlige felleskostnader. Hvis borettslaget lider tap som følge av at en andelseier ikke betaler sine felleskostnader, kan et eventuelt tap medføre at de andre andelseierne m³ betale høyere felleskostnader. Borettslaget har tegnet sikring, i henhold til borettslagsloven, mot denne type tap. Leverandør 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 gjøres av borettslagets generalforsamling. Sikringselskapet kan til enhver tid si opp en avtale med sikringstaker dersom sikrede ikke oppfyller de krav som er stilt. Mer info om sikringsordningen: <http://klarefinans.no/tjenester>

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (l ³ n):	1 508 850	Gjeld siste ³ rsoppg.:	1 508 850
Klient ajourf. l ³ n:	54 000 000	Klient gj. s. ³ rsoppg.:	53 999 999

Spesifikasjon av l³ n:

L³ nenummer: 84261083530, Danske Bank

Annuitetsl³ n, 4 terminer per ³ r.

Rentesats per 22.10.2025: 5.04% pa.

Antall terminer til innfrielse: 3

Saldo per 22.10.2025: 54 000 000

Andel av saldo: 1 508 850

Første termin: 13.09.2024. L³ net innfris i sin helhet: 15.06.2026

3 mnd Nibor + 0,80% margin

Ballongl³ n, m³ refinansieres innen 2026 ift videre avdragsfrihet, banken tar kontakt.

NEDBETALING AV FELLESGJELD. Styret har fullmakt til ³ forhandle avtale med l³ ngiver om individuell nedbetaling av fellesgjeld.

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 liggende avdrag p³ l³ net. Datoen er ikke nødvendigvis tidspunktet for 1. avdrag. Hvis oppgitte dato for 1. termin avdrag er fram i tid tilsvarer dette tidspunktet for 1. avdrag etter en avdragsfri periode. Endringen i m³ nedlige felleskostnader etter avdragsfri periode er beregnet med utgangspunkt i dagens renteniv³ og nedbetalingsordning. Vi gjør oppmerksom p³ at økning av felleskostnadene pga av oppstart avdrag vanligvis starter noen mnd før forfall p³ avdraget s³ pengene er p³ konto n³ r avdraget skal betales. Vi viser for øvrig til vedlagte regnskap for laget.

4: Skilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Arne Walaunet

Adresse: Steinkjersannan 5

Postnr/-sted: 7713 STEINKJ ER

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robert Robot

Dato utkjrt: 22.10.25 Side 2 av 3

Borettslaget Sersjanten	V ³ r ref.:	348/5	Fjdselsdato eier:	06.10.1946
Steinkjersannan 5	Type:	Borettslag frittst ³ ende		
7713 STEINKJER	Eiere:	Per Kristian Hammer		
Organisasjonsnr: 915 007 201				

4: Skilte opplysninger

E-post: sersjanten@styrepost.no

5: Restanse felleskostnader pr. 22.10.2025

Felleskostnader:	11 533
Gebyr:	0
Rente:	0

6: Ligning - 2024

Annen formue:	39 717	Gjeld:	1 508 850	Andre inntekter:	1 384
		Utgifter:	85 583		

7: P³ lydende

P ³ lydende:	5 000	Opprinnelig innskudd:	1 004 000
Andelsnr:	5		

8: Bygning/eiendom

G³ rds/bruksnr: 192/714

Bygningstype: Lav blokk

Feste/eiet tomt: Eiet

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

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

9: Forsikring

Forsikret i: Fremtind Forsikring AS Polisenr: 25316203 Sameie 555

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

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

SSBnr: H0101

Etasje:	1	Oppvarmingstype:	Elektrisk
Heis:	Ja	BRA	75
Parkeringsstype:	Plass i felles garasjeanlegg fjlger leiligheten. ()		
System ³ s:	Ja	Antall rom:	
Husdyrhold:	Ja	Oppr. antall rom:	3
Livsljyp standard:	Nei	Kategori:	75m2
Fasiliteter:			

GARASJE - PARKERING

Hver andel har en parkeringsplass i parkeringskjeller. Utvendig parkering p³ fellesareal. Se vedtekter 1-3.

DIVERSE UTSTYR. Brannsløkkingsapparat, mykvarsler, TV-dekoder med fjernkontroll, evt nklr til tjrkerom og utvendige kraner, mjd 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.

STRð 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/>.

FAKTURA GEBYRER/EHF. Hvis deres firmas (megler) organisasjonsnummer er registrert i ELMA-registeret/EHF P³ r dere fakturaene tilsendt i EHF. Alle fakturaene er merket med deres oppdragsnummer. Dette gjelder faktura for boliginformasjon, forkjppsrett og eierskifte (ikke forh³ ndsvarsel).

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robert Robot

Dato utkjørt: 22.10.25 Side 3 av 3

Borettslaget Sersjanten	V³ r ref.:	348/5	Fjdselsdato eier:	06.10.1946
Steinkjersannan 5	Type:	Borettslag frittst³ ende		
7713 STEINKJER	Eiere:	Per Kristian Hammer		
Organisasjonsnr: 915 007 201				

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

GEBYR TOBB VED SALG I FRITTST³ ENDE BORETTSLAG - styret behandler. Eierskiftegebyr: kr 6 570,-. Vi tar forbehold om at prisene kan endres etter oppstart av en sak. Noen av prisene beregnes ut fra rettsgebyret og reguleres i samsvar med disse ved ³ rsskiftet. Se eget infoskriv til megler.

Innkalling til ordinær generalforsamling i Borettslaget Sersjanten

Tid: Torsdag 08.05.2025 - kl. 18:00

Sted: Parkeringskjeller , Sersjanten

Saksbehandling ifølge vedtektene etter følgende dagsorden:

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

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

1.4 Registrering av antall stemmeberettigede inkl. ev. fullmakter

1.5 Godkjenning og ev. bemerkninger til innkallingen

2. Årsoppgjør for 2024

2.1 Godkjennelse av regnskap

2.2 Disponering av resultat

2.3 Revisjonsberetning

3. Styrets årsmelding for 2024

Se vedlagt årsmelding på siste side

4. Godtgjørelse til styret for perioden 2024 - 2025

5. Valg

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

5.1 Styremedlem for 2 år

På valg:

Brit Inger Brenna

5.2 Varamedlem for 1 år

På valg:

Brit Bilstad

5.3 Valgkomite for 1 år

På valg:

Svein Aalberg

Frøydis Finne Langlid

Bjørn Oddvar Saursaunet

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.

18.04.2025

Borettslaget Sersjanten

styret

Borettslaget Sersjanten - Resultatregnskap 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Driftsinntekter					
Felleskostnader driftsdel		1 249 608	1 253 088	1 249 549	1 550 000
Felleskostnader kapitaldel		3 341 796	2 582 126	3 341 839	3 027 244
Inntekter garasjer		81 600	81 600	81 600	81 600
Tillegg elektroniske fellesavtaler		207 672	203 592	207 500	217 116
Andre driftsinntekter	1	7 145	8 072	0	0
Sum driftsinntekter		4 887 821	4 128 478	4 880 488	4 875 960
Drifts kostnader					
Personalkostnader	2	0	-1 432	-500	-7 550
Styrehonorar		0	0	0	-50 000
Avskrivninger		-16 980	-16 980	-16 981	-16 981
Forretningsfjrrerhonorar		-90 862	-88 109	-90 800	-93 800
Honorar administrative tjenester		-9 875	-10 077	-9 900	-9 900
Eksterne honorar	3	-8 884	-8 363	-8 600	-11 300
Kontingent/felleskostnader	4	-276 324	-225 204	-276 300	-290 000
Drifts- og serviceavtaler	5	-179 046	-106 936	-157 600	-177 500
Vaktmestertjenester		-6 900	-5 900	0	0
Renholdstjenester		-47 073	-40 028	-42 000	-50 000
Ljpende vedlikehold	6	-69 659	-85 839	-75 000	-75 000
Periodisk vedlikehold	7	-125 182	-74 375	-10 000	-10 000
Elektroniske fellesavtaler		-215 522	-207 551	-207 500	-217 116
Forsikring		-9 761	-3 626	-8 500	-8 500
Kommunale tjenester og renovasjon		-264 550	-233 595	-220 500	-280 000
Eiendomsavgifter		-256 542	-277 853	-292 000	-270 000
Energi, felles		-188 798	-208 177	-215 400	-220 000
Andre driftsutgifter	8	-34 146	-41 716	-39 400	-52 400
Sum driftskostnader		-1 800 101	-1 635 759	-1 670 981	-1 840 047
DRIFTSRESULTAT		3 087 720	2 492 720	3 209 507	3 035 913
Finansinntekter og kostnader					
Finansinntekter		47 668	34 873	3 800	15 800
Finanskostnader		-3 053 686	-2 683 128	-2 836 324	-3 027 244
Netto finansposter		-3 006 018	-2 648 255	-2 832 524	-3 011 444
Resultat frjr skattekostnad		81 701	-155 536	376 983	24 469
OrdinNrt resultat etter skatt		81 701	-155 536	376 983	24 469
i RSRESULTAT	9, 13	81 701	-155 536	376 983	24 469
Disponering av totalresultat:		81 701	-155 536	376 983	24 469
Overfrjrt til annen egenkapital		81 701	0	0	0
Overfrjrt fra annen egenkapital		0	-155 536	0	0

Borettslaget Sersjanten - Balanse 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Bygninger og tomter	10, 15	89 858 619	89 865 353
Maskiner	10	21 600	31 845
Finansielle anleggsmidler			
ø merkede bankinnskudd	9, 12	546 951	528 292
Sum anleggsmidler		90 427 170	90 425 490
OMLø PS MIDLER			
Fordringer			
Kundefordringer	11	9 434	25 284
Periodiserte kostnader	11	4 635	5 880
Opptjente renter	11	28 985	22 396
Bankinnskudd og kontanter			
Bankinnskudd	12	866 208	746 285
Sum omløpsmidler		909 262	799 845
SUM EIENDELER		91 336 432	91 225 335

Borettslaget Sersjanten - Balanse 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	13	170 000	170 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	13	465 522	383 821
Sum egenkapital		635 522	553 821
GJELD			
Avsetninger og forpliktelser			
Andre avsetninger for forpliktelser	9, 14	500 000	500 000
Sum avsetninger og forpliktelser		500 000	500 000
Langsiktig gjeld			
Pantelån	15, 16	54 000 000	54 000 000
Borettsinnskudd	15, 17	35 932 000	35 932 000
Sum langsiktig gjeld		89 932 000	89 932 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		66 899	25 445
Skyldig off. myndigheter		0	194
Mellomregning BBL finans		7 032	7 114
Forskudd kunder		11 743	21 086
Pålypte renter		158 429	153 730
Pålypte kostnader		20 268	31 946
Annen kortsiktig gjeld		4 539	0
Sum kortsiktig gjeld		268 910	239 514
Sum gjeld		90 700 910	90 671 514
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		91 336 432	91 225 335
Pantstillelser	15	89 932 000	89 932 000

Sted: _____, dato: _____

Arne Walaunet
Leder

Brit Inger Brenna
Styremedlem

John Rangvald Benum
Styremedlem

Note 0 - REGNSKAPSPRINSIPP

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

Anleggsmidler er vurdert til historisk kost med avskrivning for ikke forbigående verdifall. Tomter, bygninger og anlegg er avskrevet med 0 % da 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 verdsatt 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 forsikterer 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. Faktura kommer direkte fra Klare Finans ved årsskifte. Sikringen kan sies opp innen 1. desember med virkning fra kommende årsskifte. Etter borettslagslovens bestemmelser skal vedtak om oppsigelse av forsikringen gjøres av borettslagets generalforsamling. Forsikringsselskapet kan til enhver tid si opp en avtale med forsikringstaker dersom forsikrede ikke oppfyller de krav som er lagt til grunn ved første gangs forsikring. For annen gjeld gjelder forsikringsavtalelovens regler.

Note 1 - ANDRE DRIFTSINNTEKTER

	2024	2023
Strømavgift elbil	7 145	8 072
Sum andre inntekter	7 145	8 072

Note 2 - PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Arbeidsgiveravgift	0	43
Reisekostnader	0	1 389
Sum personalkostnader	0	1 432

Samlet antall årverk: 0

Obligatorisk tjenestepensjon

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

Note 3 - EKSTERNE HONORARER

	2024	2023
Revisjonshonorar (inkl. mva)	8 884	8 363
Sum eksterne honorarer	8 884	8 363

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjonen.

Note 4 - FELLESKOSTNADER FORENING/SAMEIER

	2024	2023
Felleskostnad veforening/sameie	276 324	225 204
Sum felleskostnad veforening/sameie	276 324	225 204

Boligselskapet er underlagt Sameiet Sersjanten og betaler felleskostnader til selskapet for tjenester som forsikring og felles drift og vedlikehold.

Note 5 - DRIFTS- OG SERVICEAVTALER

	2024	2023
Avtale om drifts- og serviceavtaler heis	48 569	34 490
Avtale om drift og kontroll port/garasje	2 824	2 481
Avtale om varme, ventilasjon og sanitær tjenester	96 063	28 163
Avtale om kontroll og drift av branntekniske anlegg	31 591	41 803
Sum drifts- og serviceavtaler	179 046	106 936

Note 6 - LØPENDE VEDLIKEHOLD

	2024	2023
Reparasjon og vedlikehold bygningsmessig	9 269	19 488
Reparasjon og vedlikehold el-anlegg	20 694	16 700
Reparasjon og vedlikehold VVS-anlegg	29 947	3 700
Reparasjon og vedlikehold heisanlegg	0	2 806
Reparasjon og vedlikehold uteområde	9 749	22 570
Reparasjon og vedlikehold annet	0	20 574
Sum vedlikehold	69 659	85 839

Note 7 - PERIODISK VEDLIKEHOLD

	2024	2023
Periodisk vedlikehold	125 182	74 375
Sum periodisk vedlikehold	125 182	74 375

Arbeid utført ift utbedring av leddport, utskriftning til LED belysning i garasje.

Note 8 - ANDRE DRIFTSUTGIFTER

	2024	2023
Verktøy, driftsmateriell, inventar	2 378	12 064
Kontorrekvisita, trykksaker	1 260	3 835
Drift maskiner	0	777
Gaver	1 090	1 741
Kostnader vedr. styrearbeid	0	1 288
Generalforsamling ^β rsmøte	4 669	2 325
Kurskostnader	0	3 000
Bankgebyrer	657	665
Andre gebyrer	3 602	1 680
Tilskudd bomiljø	20 501	14 341
Sum andre driftsutgifter	34 146	41 716

Note 9 - DISPONIBLE MIDLER

	2024	2023
Disponible midler 01.01	560 331	711 338
Endring i disponible midler:		
; rets resultat	81 701	-155 536
Tilbakeført avskrivning	16 980	16 980
Opptak ^β n	54 000 000	0
Avdrag ^β n	-54 000 000	0
Overført gjremerkede midler	-18 659	-12 452
; rets endring i disponible midler	80 022	-151 008
Disponible midler i periodens slutt	640 353	560 331
dremerkede midler avsatt til vedlikehold 01.01.	528 292	515 840
Endring gjremerkede midler:		
; rets midler satt av til vedlikehold	18 659	12 452
Totale gjremerkede midler i periodens slutt	546 951	528 292
Vedlikeholdsavsetning 01.01.	-250 000	-250 000
Andre langsiktige avsetninger 01.01.	-250 000	-250 000
Endring langsiktige avsetninger:		
Totale langsiktige avsetninger i periodens slutt	-500 000	-500 000
Disponible og gjmerk. midler justert for langsiktige avsetninger	687 304	588 623

Note 10 - ANLEGGSMIDLER

	Maskiner	Tomter	Bygning	Byggmes. anl.
Anskaffelseskost pr.01.01 :	51 230	5 000 000	84 830 000	67 338
i rets tilgang :	0	0	0	0
i rets avgang :	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	51 230	5 000 000	84 830 000	67 338
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	29 630	0	0	38 719
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	21 600	5 000 000	84 830 000	28 619
i rets avskrivninger :	10 246	0	0	6 734
Antatt levetid i 3 r :	5			10

Borettslagets eiendommer avskrives ikke, da liggende vedlikehold antas ³ opprettholde den tekniske og økonomiske verdi på bygningsmassen.

Samtlige av boligselskapets anleggsmidler er oppført i anleggskartoteket.

Bygning og tomt er anskaffet i 3 r 2015. Eiendommen er seksjonert, og borettslagets seksjonsnr er 6150/6677

Note 11 - UTEST; ENDE FORDRINGER

Utest; ende fordringer er gjennomgått og vurdert. Boligselskapet behøver ikke ³ regne med fremtidige tap på disse og det er derfor ikke foretatt tapsavsetning.

Note 12 - BANKINNSKUDD OG ØREMERKEDE AVSETNINGER

	2024	2023
Øremerkede bankinnskudd		
Øremerkede bankinnskudd vedlikehold	273 469	264 140
Andre Øremerkede avsetninger	273 482	264 152
Sum Øremerkede bankinnskudd	546 951	528 292
Bundne midler og bankinnskudd		
Bundne midler for skattetrekk	7	158
Bankinnskudd	866 201	746 127
Sum bankinnskudd	866 208	746 285

Note 13 - EGENKAPITAL

	2024	2023
SUM EGENKAPITAL 01.01	553 821	709 356
Andelskapital 01.01	170 000	170 000
Andelskapital 31.12	170 000	170 000
Annen egenkapital 01.01	383 821	539 356
; rets resultat	81 701	-155 536
Annen egenkapital 31.12	465 522	383 821
SUM EGENKAPITAL 31.12	635 522	553 821

Andelskapitalen er kr 170 000 fordelt p³ 34 andeler = kr 5 000.
Hver andel har lik stemmerett p³ generalforsamlingen.

Note 14 - FREMTIDIGE AVSETNINGER

	2024	2023
Vedlikeholdsavsetning	250 000	250 000
Andre avsetninger	250 000	250 000
Sum avsetninger	500 000	500 000

Note 15 - PANTSTILLELSER

	2024
Bokført verdi pantsatte eiendeler 31.12	89 858 619
Restgjeld 31.12	89 932 000

P³ lydende pantstillelser var 110 932 000,- per 31.12.

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

Note 16 - PANTE- OG GJELDSBREVSL; N

Kreditor:	Danske Bank	Danske Bank
Formål:	Refinansiert oppføringslån	Refinansiert oppføringslån
L³ nenummer:	84261083530	84261070129
L³ netype:	Annuitet	Serie
Opptaksår:	2024	2022
Rentesats:	5.47 %	5.71 %
Betingelser:	Niborrente (+0,80%)	3 mnd Nibor + 0,75 % margin
Beregnet innfridd:	13.06.2026	13.06.2024
Opprinnelig lån beløp:	54 000 000	54 000 000
L³ nesaldo 01.01:	0	54 000 000
Avdrag i perioden:	0	54 000 000
Opptak i perioden:	54 000 000	0
L³ nesaldo 31.12:	54 000 000	0
Saldo 5 år frem i tid:	54 000 000	0

PANTE- OG GJELDSBREVSL; N

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 84261083530	2	2 554 826	5 109 652
	1	2 088 946	2 088 946
	1	2 061 895	2 061 895
	1	2 031 838	2 031 838
	1	2 013 804	2 013 804
	1	1 983 747	1 983 747
	1	1 974 730	1 974 730
	1	1 953 690	1 953 690
	1	1 599 020	1 599 020
	4	1 577 981	6 311 924
	4	1 553 935	6 215 740
	4	1 508 850	6 035 400
	4	1 238 339	4 953 356
	4	1 220 305	4 881 220
	4	1 196 260	4 785 040

Note 17 - INNSKUDD

	2024	2023
Borettsinnskudd	35 932 000	35 932 000
Sum innskudd	35 932 000	35 932 000

Resultat og balanse med noter for Borettslaget Sersjanten.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Borettslaget Sersjanten

Styreleder	Arne Walaunet (sign.)	02.04.2025
Styremedlem	John Rangvald Benum (sign.)	02.04.2025
Styremedlem	Brit Inger Brenna (sign.)	02.04.2025

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i BORETTSLAGET SERSJANTEN

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til BORETTSLAGET SERSJANTEN.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
- Balanse per 31. desember 2024 - Resultatregnskap 2024 - Oppstilling over endring av disponible midler - Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og - Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS
Geir Ove Frostad
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

PENNEO

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

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

Frostad, Geir Ove

Partner

Serienummer: no_bankid:9578-5994-4-502323

IP: 188.95.xxx.xxx

2025-04-02 16:08:29 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 8NZYC-ZMZ5E-QDEOC-3GLE4-ILLJS-NQVFQ

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

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

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

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

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

Årsmelding 2024 for Borettslaget Sersjanten

Denne meldingen er en orientering om virksomheten i Borettslaget Sersjanten 2023

Styrets sammensetning i siste periode

Leder : Arne Walaunet

Styremedl: Brit Inger Brenna

Styremedl : Jon Ragnvald Benum

Varamedl: Brit Bilstad

Styrets engasjement siste periode

Bomiljø

Bomiljø er viktig i et bofellesskap . Høst og vinter med kanskje mye dårlig vær og temperaturer som gjør at man er mye inne hos seg selv,og spesielt hvis man er alene . Da er det viktig å ha noen å ha kontakt med , for trivselens skyld . Vi oppfordrer derfor alle til å tenke over det. På fine dager sommers tid synes vi de fleste beboerne er flinke til å komme sammen på svalgangene eller i amfiet vårt for prat og trivelig samvær. Det merkes svært godt når det blir påmelding til treff i borettslagets regi , som grillkveld i amfiet eller julebord i garasjen,da møter nesten alle opp . Vi håper også i fortsetningen at vi får til dette. Elles kommer vi ikke utenom vårt store trivselstiltak schuffelboardsturneringen i løpet av sommeren . Håper Frøydis og Jan Asle ser seg tid til fortsatt ha lyst til å stille opp.De har gjort og gjør en formidabel jobb. Juletretenningen gjør også at vi møtes . 1 des var mange tilstede da treet ble tent kl. 17 . Det ble servert gløgg og avholdt konkurranse.

Vedlikehold/oppgradering

Det ble i april skiftet varmekolber i varmtvannsberedere for fellesanlegg. Takket være at varmtvannet blir kontrolert jevnlig , kunne man oppdage og ordne dette ganske fort. Alle lysarmaturene i garasjeanlegget ble skiftet i mai . Vi var plaget med at utvendige plastskjermer falt ned , og av og til ned på kjøretøyene. I tillegg er de nye armaturene med ledd-lys , og bruker dermed mindre strøm og gir bedre lys.

I mai var det service på varmepumper . De ble rensset og kontrollert .

Det ble byttet strømleverandør i juli vedr. fellesstrøm . Fortum hadde levert strøm i ca 1 år , så vi gikk tilbake til NTE fra juli.

Det ble tilfeldig oppdaget at noe ikke var som det skulle på taket av blokka . Vi undersøkte omgående , og det viste seg at levegg for varmepumpeaggregatene som var bygget opp da bygget var nytt ,som hadde gått i oppløsning . Det var brukt matrialer som ikke var ment til utvendig bruk . Tynne innvendig panelbord var snekret sammen, og kledd med litt tykke eternittplater . Treverket var råtnet opp og eternittplatene lå strødd utover taket. At ikke disse platene var blåst ut i hovedgata å forårsaket skade på personer og eller verdier , kan vi

prise oss lykkelig over . Alt det gamle ble samlet sammen ,og forsvarlig oppbevart , inntil firma Grande laget et nytt og solid overbygg over aggregatene ,og fjernet restene. Styret inngikk i september en 3 års-kontrak med firma KEM-prosjekt , ventilasjonsfirma . Da vårt tidligere firma gikk konkurs , ble det inngått avtale med nytt firma , hvor noen av det gamle personale hadde gått inn. Vi syntes dette var greit , da disse hadde kjennskap til våre instaliasjoner . I tillegg til samme servise som vi har hadde hatt til nå , fikk vi tilbud om gjennomgang av anleggene i leilighetene , samt skifting av luftfiltre. Dette vurderte vi som fornuftig , da anleggene er 10 år gamle og disse trenger også ettersyn , noe vi fikk stedfestet. Samtidig var det endel beboere som har måttet ha litt bistand til skifting av filtere ,og da ble det supert. Vedlikeholdet viste seg at 6 beboere måtte gjøre endel utskiftinger. Det er også gjort noen oppgraderinger med heissentral og brannvarslingsentral .

Selv om vinteren har vært fra det ene til det andre med nedbør av forskjellig art , har garasjekjelleren vist seg å ikke ta inn fuktighet. Vi er glad for at det som er gjort for å hindre vanngjennomtrengning , har vært vellykket . Takk til Arnfinn og Jan Morten .

Våren 2024 ønsket vi å innkalle til dugnad for de som kunne og hadde anledning . Det møtte opp over 20 stykker hvor det ble vasket hovedoppgang ,med veggvask ,vindusvask ,trappevask etc, og det ble også ryddet utenfor på område vårt. Noen bakte kaker , noen kokte kaffe . Og den stunden i trappoppgangen med kaffe o`nokko attåt , og praten som gikk lystig ,var en så trivelig stund. Vi håper dette kan gjenta seg ved en ny anledning.

Økonomi

Regnskapet for BBL Sersjanten for 2024 viser et overskudd på kr. 81 701.- .
Sameiet Sersjanten Bolig og næring viser et overskudd på kr. 66 488.-

Årsmeldingen er styrebehandlet 18.mars 2025

Årsmeldingen er godkjent av styret

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Borettslaget Sersjanten torsdag 08.05.2025 kl. 18:00 - Parkeringskjeller , Sersjanten.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Arne Walaunet ble foreslått

Vedtak:

Valgt ble: Arne Walaunet

1.2 Valg av sekretær

Arne Walaunet ble foreslått

Vedtak:

Valgt ble: Arne Walaunet

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

Liv Slettedal ble foreslått

Vedtak:

Valgt ble: Liv Slettedal ble valgt

1.4 Registrering av antall stemmeberettigede inkl. ev. fullmakter

Vedtak:

Antall andelseiere med stemmerett: 26

Antall fullmakter: 2

Totalt stemmeberettigede: 28

1.5 Godkjenning og ev. bemerkninger til innkallingen

Vedtak:

Bemerkninger til innkallingen: Ingen bemerkninger til innkallingen

Generalforsamlingen ble erklært lovlig satt.

2. Årsoppgjør for 2024

2.1 Godkjennelse av regnskap

Litt orientering om regnskapet et par spørsmål

Vedtak:

Regnskapet ble godkjent.

2.2 Disponering av resultat

Vedtak:

Årets resultat disponeres som angitt i resultatregnskapet.

2.3 Revisjonsberetning

Vedtak:

Revisjonsberetningen ble tatt til orientering.

3. Styrets årsmelding for 2024

Se vedlagt årsmelding på siste side

Vedtak:

Årsmeldingen ble tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret for perioden 2024 - 2025

Styrets forslag på Kr. 60 000.- ble framlagt

Vedtak:

Styrehonorar for perioden ble fastsatt til totalt kr: 60 000.-

5. Valg

5.1 Styremedlem for 2 år

På valg:

Brit Inger Brenna

Vedtak:

Valgt som styremedlem for 2 år ble: Karin Molberg

5.2 Varamedlem for 1 år

På valg:

Brit Bilstad

Vedtak:

Valgt som varamedlem for 1 år ble: Brit Bilstad

5.3 Valgkomite for 1 år

På valg:

Svein Aalberg
Frøydis Finne Langlid
Bjørn Oddvar Saurset

Vedtak:

Valgt som valgkomite for 1 år ble: Oddbjørg Jegersen

Per Høli

Reidar Moen



Møteleder

Protokollvitne

Arne Walaen



Protokollvitne

Liv Slettedal

ORDENSREGLER

Fellesskapet:

- Vi ønsker at du som bor i borettslaget vårt skal trives og ha det bra. I en slik boform kommer vi nært innpå hverandre. Det er det viktig å være oppmerksom på, og positivt innstilt til. Den vennlighet og respekt du viser naboen blir deg selv til del i neste omgang.
- Vi har som mål en dugnad på utearealet hver vår styrt av vaktmester, og et par mindre hver sommer. Vær med på dette i den grad du er fysisk i stand til det.
- Unngå sjenerende støy og uro. Mellom kl. 23.00 og kl. 06.00 vil vi ha det så stille som mulig.

Fellesområder:

- Hold fellesarealene fri for søppel og forurensning.
Unngå å bruke garasjen som bod.
- Hold svalgangen utenfor leiligheten pen og i orden. Husk at den også er rømningsvei i tilfelle brann, og at vi må komme fram med rullestol og lignende.
- Alle har ansvar for å holde orden i postkasserommet.
- Felles ytterdører skal være lukket og låst hele døgnet.
Pass på at ytterdører går i lås etter deg og at garasjeporten lukkes.
- Du kan åpne bare for de som presenterer seg.
- Tap av nøkler må meldes styret omgående.
- Nøkler må ikke overleveres til uvedkommende.
- Sett deg godt inn i reglene for avfallssortering.
- Ikke bruk trappeoppgang og svalgang som oppbevaringssted for ski, sykler og lignende.

Eget område:

- Teppet og matter kan ikke ristes fra vindu, eller henges ut over rekkverk fra balkong eller svalgang.
- Følg med på utvendig screen og markiser, de kan slite seg i sterk vind.
- Du kan bruke elektrisk grill om du vil grille.

- Ifølge retningslinjer for borettslag er husdyrhold ikke tillatt. De som har husdyr ved innflytting må orientere styret skriftlig. Dyreholdet må ikke være til sjenanse for de øvrige beboerne. Dersom en beboer ønsker å anskaffe husdyr, må det sendes en begrunnet søknad til styret.

Alle punkter er forankret i «Lov om Borettslag».

Steinkjer, 10. juli 2015

Styret

V E D T E K T E R

for

Sameiet Sersjanten Bolig og Næring

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet, sist endret på ordinært årsmøte 23.04.2018

1. Navn

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Sameiet Sersjanten Bolig og Næring. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst den 17.02.2015.

1-2 Hva sameiet omfatter – sameiebrøk

Sameiet består av 1 samleseksjon bolig organisert som borettslag (seksjon 1) og 1 næringsseksjon (seksjon 2) på eiendommen gnr. 192 og bnr. 714 i Steinkjer kommune.

Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, samt eventuelt en eller flere seksjonerte tilleggsdeler. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av bebyggelsen på eiendommen.

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

Eierseksjonenes eierandel er basert på bruksareal ut fra tegning der boligseksjonen har eierbrøk 6150 og næringsseksjon eierbrøk 527, til sammen 6677. Det kan være avvik fra tegning til faktisk areal. Eierbrøken kan derfor ikke legges til grunn for den enkelte seksjon sitt faktiske areal og er kun ment som et måltall for seksjonering og eierbrøk.

2. Rettslig råderett

2-1 Rettslig råderett

Den enkelte sameier rår som en eier over seksjonen og har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til overdragelse, utleie og pantsettelse, med mindre noe annet følger av lov eller disse vedtektene.

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr til forretningsfører for sameiet.

2-2 Rettslig råderett over parkeringsplasser

Samleseksjon bolig (snr. 1) har parkering i byggets parkeringskjeller. Arealet er fellesareal med bruksrett for andelseierne i borettslaget.

Begge seksjonseierne disponerer utendørs parkeringsplasser.

3. Bruken av fellesarealene og den enkelte bruksenhet

3-1 Rett til bruk

(1) Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet 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) Bruksenheten kan bare nyttes i samsvar med formålet.

(3) Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

Følgende tiltak krever forhåndssøknad til, og samtykke fra, styret:

- Alle installasjoner på fellesarealer, herunder oppsetting/montering av parabolantenne, varmepumpe, markise o.l.

(4) Næringsseksjonen har rett til å foreta mindre vesentlige utvendige endringer på arealet tilhørende sin seksjon. Næringsseksjonen har selv ansvaret for vedlikeholdet og kostnadene knyttet til endringene. Næringsseksjonen har også rett til oppsetting av skilt i forbindelse med sin virksomhet.

3-2 Ordensregler

Sameiermøtet kan fastsette vanlige ordensregler.

4. Vedlikehold

4-1 Sameiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte sameier skal holde bruksenheten, og andre rom/annet areal som hører bruksenheten til forsvarlig vedlike, slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne. Sameierne skal 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, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmmer.

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

(4) Sameieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr.

(5) Oppdager sameieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter sameieren straks å sende melding til sameiet.

(6) Sameierne kan bli erstatningsansvarlig overfor sameiet og andre sameiere for tap som følger av forsømt vedlikehold.

4-2 Sameiets vedlikeholdsplikt

(1) Sameiet skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på sameierne.

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

(3) Sameiets 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) Sameieren skal gi adgang til boligen slik at sameiet kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for sameieren eller annen bruker av boligen.

(5) Sameierne kan kreve erstatning fra sameiet for skader som følger av forsømt vedlikehold fra sameiet.

5. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

5-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet skal fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken (eksempelvis bygningsforsikring, vedlikehold, brannsikring mv.), med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Kostnader som kun gjelder næringsseksjonen holdes adskilt fra samleseksjon bolig og betales av næringsseksjonen. Kostnader som kun gjelder samleseksjon bolig holdes adskilt fra næringsseksjonen og betales av samleseksjon bolig.

5-2 Betaling av felleskostnader

Den enkelte sameier skal forskuddsvis hver måned betale et akontobeløp fastsatt av styret eller sameierne på sameiermøtet. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom sameiermøtet har vedtatt slik avsetning.

5-3 Panterett for sameiernes forpliktelse

De andre sameierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 25. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomført.

5-4 Heftelsesform

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk.

6. Pålegg om salg og fravikelse - Mislighold

6-1 Mislighold

Sameiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler.

6-2 Pålegg om salg

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 26. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

6-3 Fravikelse

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7. Styret og dets vedtak

7-1 Styret - sammensetning

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

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

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

7-2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Styret har herunder å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styrelederen 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 sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

7-3 Styrets vedtak

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan gjøres med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står

stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

7-4 Representasjon og fullmakt

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

7-5 Taushetsplikt

Styrets medlemmer har taushetsplikt om de opplysninger de mottar i egenskap av sin styreposisjon.

8. Sameiermøtet

8-1 Myndighet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet.

8-2 Tidspunkt for sameiermøtet

- (1) Ordinært sameiermøte skal holdes hvert år innen utgangen av april måned.
- (2) Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

8-3 Varsel om og innkalling til sameiermøte

- (1) Forut for ordinært sameiermøte skal styret varsle sameierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.
- (2) Sameiermøtet skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinært sameiermøte kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager.
- (3) Borettslaget representeres av styret i borettslaget og eier av næringsdelen innkalles til sameiermøtet.

I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren-

- (4) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en sameier ønsker behandlet i det ordinære sameiermøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 8-3 (1).

8-4 Saker som skal behandles på ordinært sameiermøte

Sameiermøtet skal, uten hensyn til om det er nevnt i innkallingen:

- behandle og eventuelt, godkjenne styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle andre saker som er nevnt i innkallingen

Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært sameiermøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse, jf. eierseksjonslovens § 35 tredje ledd.

8-5 Møteledelse og protokoll

Sameiermøtet skal ledes av styrelederen, med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver å være sameier. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra sameiermøtet.

8-6 Stemmerett og fullmakt

(1) I sameiermøtet regnes flertallet etter sameiebrøk.

(2) Hver sameier kan møte ved fullmektig. For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

8-7 Vedtak på sameiermøtet

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 8-4 i vedtektene kan ikke sameiermøtet fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av loven eller vedtektene fattes alle beslutninger av sameiermøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Ved valg kan sameiermøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

(4) Det kreves minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmer i sameiermøtet for vedtak om:

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
- c) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,
- d) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom, som går ut over vanlig forvaltning,
- e) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål,
- f) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 12 annet ledd annet punktum,
- g) tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene,
- h) endring av vedtektene.

(5) Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige sameiere.

(6) Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameiere det gjelder:

- at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike
- innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige rådigheten over seksjonen
- innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av pkt. 5.

9. Ugildhet (inhabilitet) og mindretallsvern

9-1 Ugildhet

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

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning på sameiermøtet om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til sameiet. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter eierseksjonslovens §§ 26 og 27.

9-2 Mindretallsvern

Sameiermøtet, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

10. Forholdet til eierseksjonsloven

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner.

Vedtekter
for Borettslaget Sersjanten

org nr 915007201

Vedtatt på stiftelsesmøtet den 02.02.15, sist endret i ordinær generalforsamling
23.04.18

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

(2) Borettslaget er pliktig medlem i velforening som eventuelt blir etablert i boligfeltet.

1-3 Parkering

Hver andel tildeles en parkeringsplass i parkeringskjeller. Parkeringskjelleren har 2 HC plasser som tildeles andelseiere med dokumentert behov for HC plass. Andelseiere som ikke har behov for dette pålegges å bytte parkeringsplass med de med dokumentert behov. Øvrige bytter skal godkjennes av den byttet angår.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 5000,-.

(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 en arbeidsgiver som skal leie ut til sine ansatte rett til å eie inntil 20 % av andelene.

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

2-2 Sameie i andel

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

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

Borettslaget praktiserer ikke forkjøpsrett.

4. Boret og bruksoverlating

4-1 Boretten

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

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

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

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

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

4-2 Bruksoverlating

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

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

- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har

bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år

- andelseieren er en juridisk person
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukers forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

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

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

(5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følger 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. Det kan velges varamedlemmer.

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

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

9-5 Møteledelse og protokoll

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

9-6 Stemmerett og fullmakt

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

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

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.

Borettslagsandel

Bruksenhet

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Steinkjersannan 5D	H0101	192/714/0/1	10	3	1	1	Kjøkken

Andelseiere

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
HAMMER PER KRISTIAN 061046*****	Eiendomsrett 1/1		Død

Vegadresse: Steinkjersannan 5 D

Adressetilleggsnavn:

Poststed	7713 STEINKJER	Kirkesogn	09150401 Steinkjer
Grunnkrets	211 Tranabakkan	Tettsted	7003 Steinkjer
Valgkrets	1 Steinkjer		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	300410388		Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg. (142)	Ferdigattest (FA)	14.08.2015

1: Bygning 300410388: Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg. (142), Ferdigattest 14.08.2015

Bygningsdata

Næringsgruppe	Forretningsmessig tjenesteyting (N)	BRA Bolig	4770
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	330
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	5100
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	1330
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	34

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	25.02.2013	04.12.2013
Igangsettingstillatelse	04.12.2013	04.12.2013
Midlertidig brukstillatelse	10.03.2015	10.03.2015
Ferdigattest	14.08.2015	14.08.2015

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H04	9	908	0	908	0	0	0
H03	10	908	0	908	0	0	0

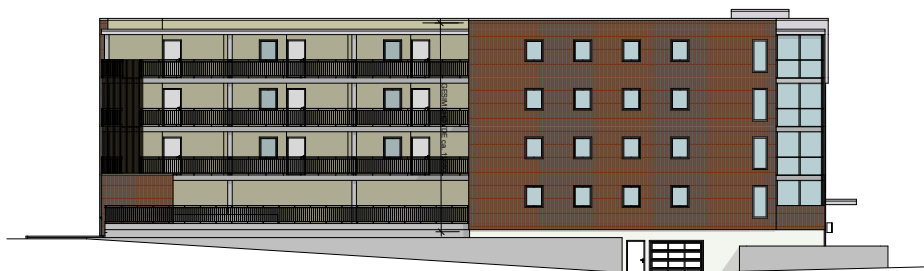
H02	10	908	0	908	0	0	0
H01	5	716	330	1046	0	0	0
K01	0	1330	0	1330	0	0	0

Borettslag

Navn	BORETTSLAGET SERSJANTEN	Org.nr	915007201
Adresse	Postboks 2424 Torgarden, 7005 TRONDHEIM	Ant. andeler	0

Eiendommer som eies (E), festes (F) eller framfestes (Fn) av borettslaget

Type	Matrikelnr	Beregnet areal	Arealmerknader
Seksjon	192/714/0/1	0	



FASADE NORD-VEST (MOT VAKTA)



FASADE NORD ØST (MOT INNHERRED)

REV.	DATE	REVISION		SIGN.	KONTR.						

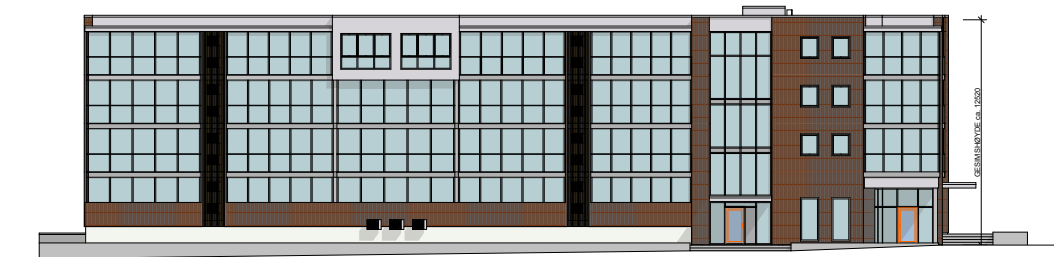


Lyngstad Arkitekter AS
 Jakob Weidemanns gate 8
 7713 Steinkjer
 Telefon 74 13 44 00
 firmapost@lyngstad-arkitekter.no

TITTEL: FASADE NORD-VEST OG FASADE NORD-ØST				T:200	
PROSJEKT: BFK3-SERSJANTEN				RAMMESØKNAD	
SSA	EDS	KONTROLL	DATO	PROJEKT NR	TITTEL NR
AF	08.02.13			201228	A40-01



FASADE SØR-ØST MOT MAJOREN)



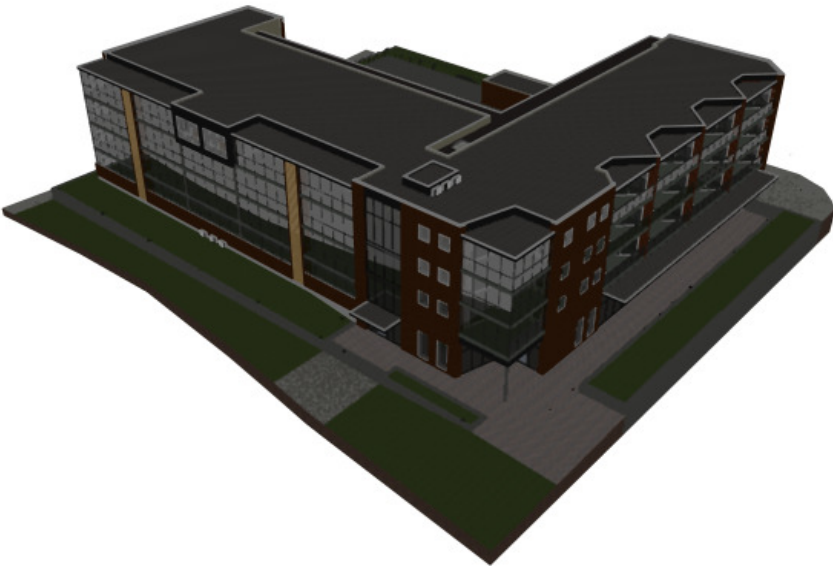
FASADE SØR-VEST (MOT KONGENS GATE)

REV.	DATE	REVISION		SIGN.	KONTR.						



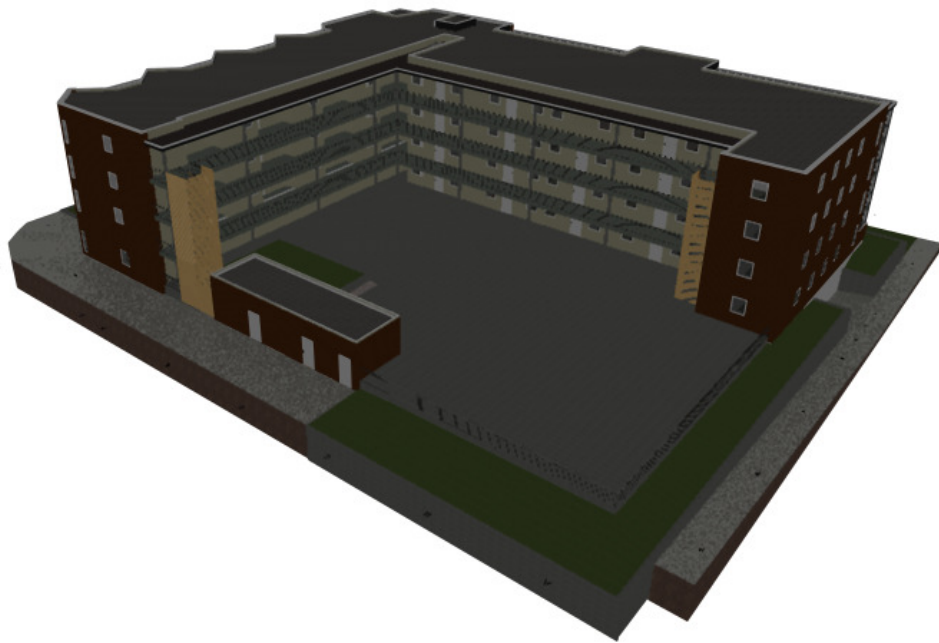
Lyngstad Arkitekter AS
 Jakob Weidemanns gate 8
 7713 Stenstige
 Telefon 74 13 44 00
 firmapost@lyngstad-arkitekter.no

TITTEL: FASADE SØR-ØST OG FASADE SØR-VEST						SKALA: 1:200	
PROSJEKT: BFK3-SERSJANTEN						TITTEL: RAMMESØKNAD	
DRAG: AF	DATO: 08.02.13	FORSKALL:	DATO:	PROSJEKT NR: 201228	TITTEL NR: A40-02	REV:	



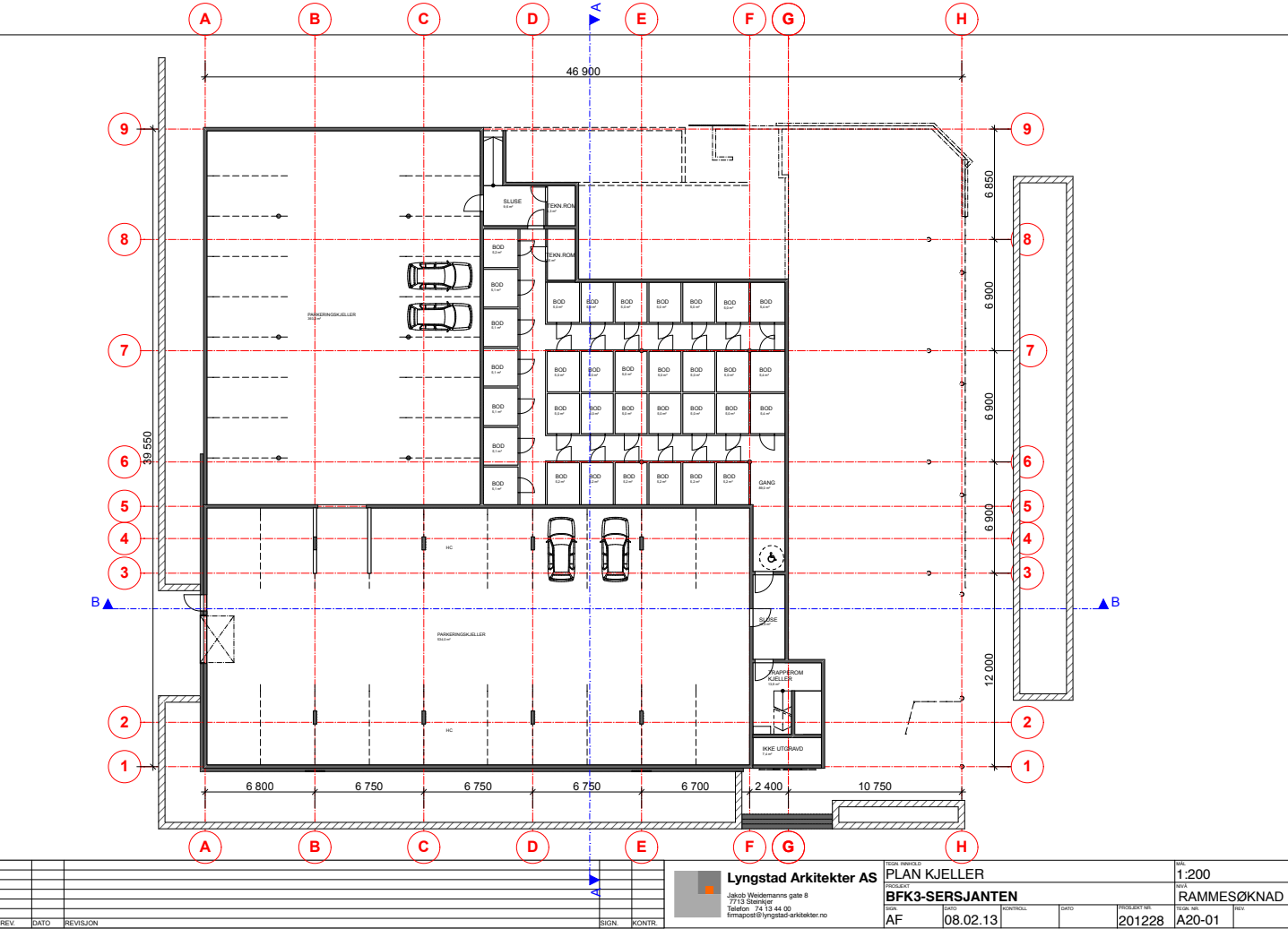
Lyngstad Arkitekter AS
Jakob Weidemanns gate 8
7713 Steinkjer
Telefon 74 13 44 00
firmapost@lyngstad-arkitekter.no

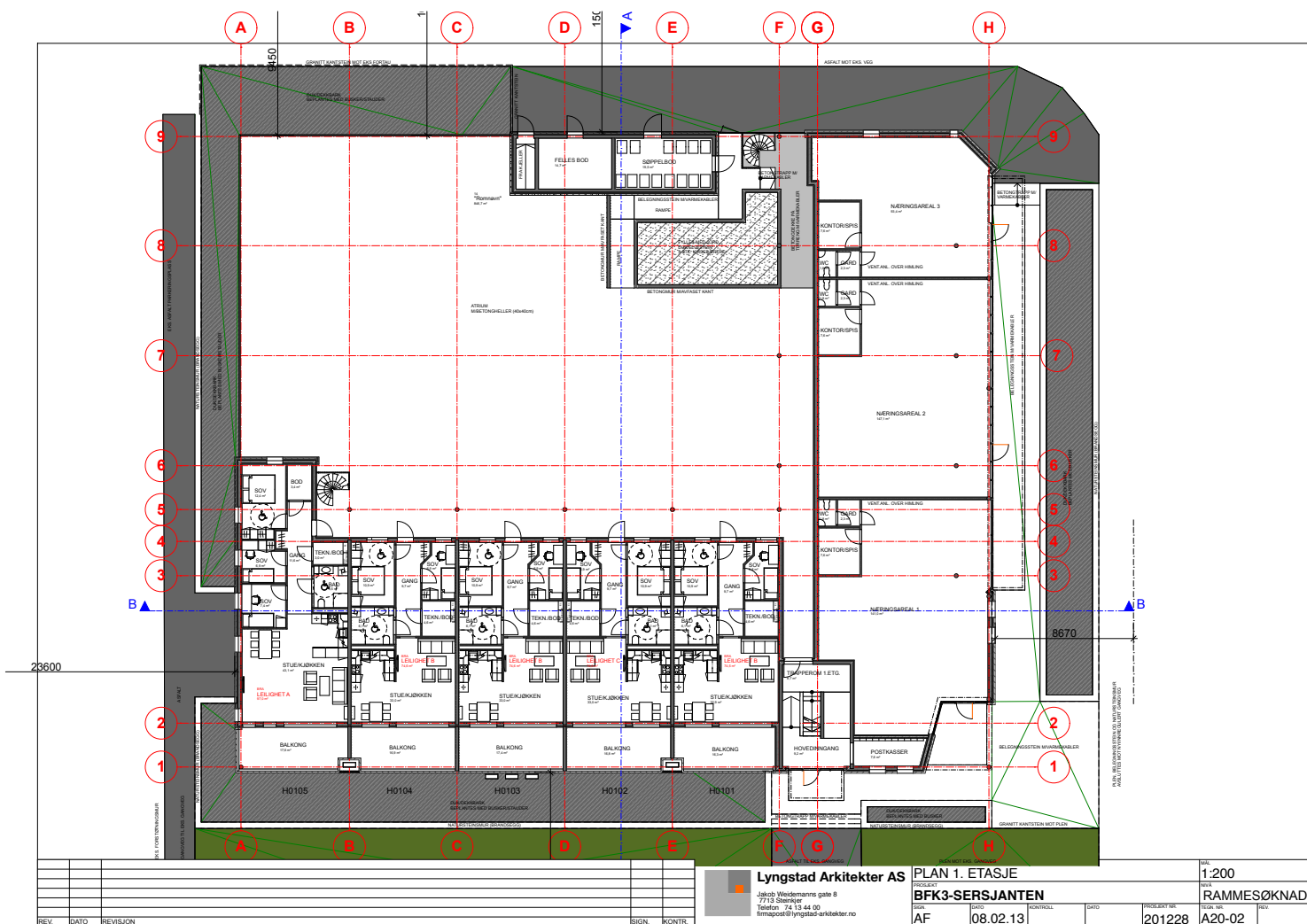
TITTEL: PERSPEKTIV 1					DOK. NR.	
PROSJEKT: BFK3-SERSJANTEN					PROSJEKT NR.	
DRAG	DATO	FORTEGNET	DRAG	PROSJEKT NR.	STAD. NR.	REV.
AF	08.02.13			201228	A40-03	

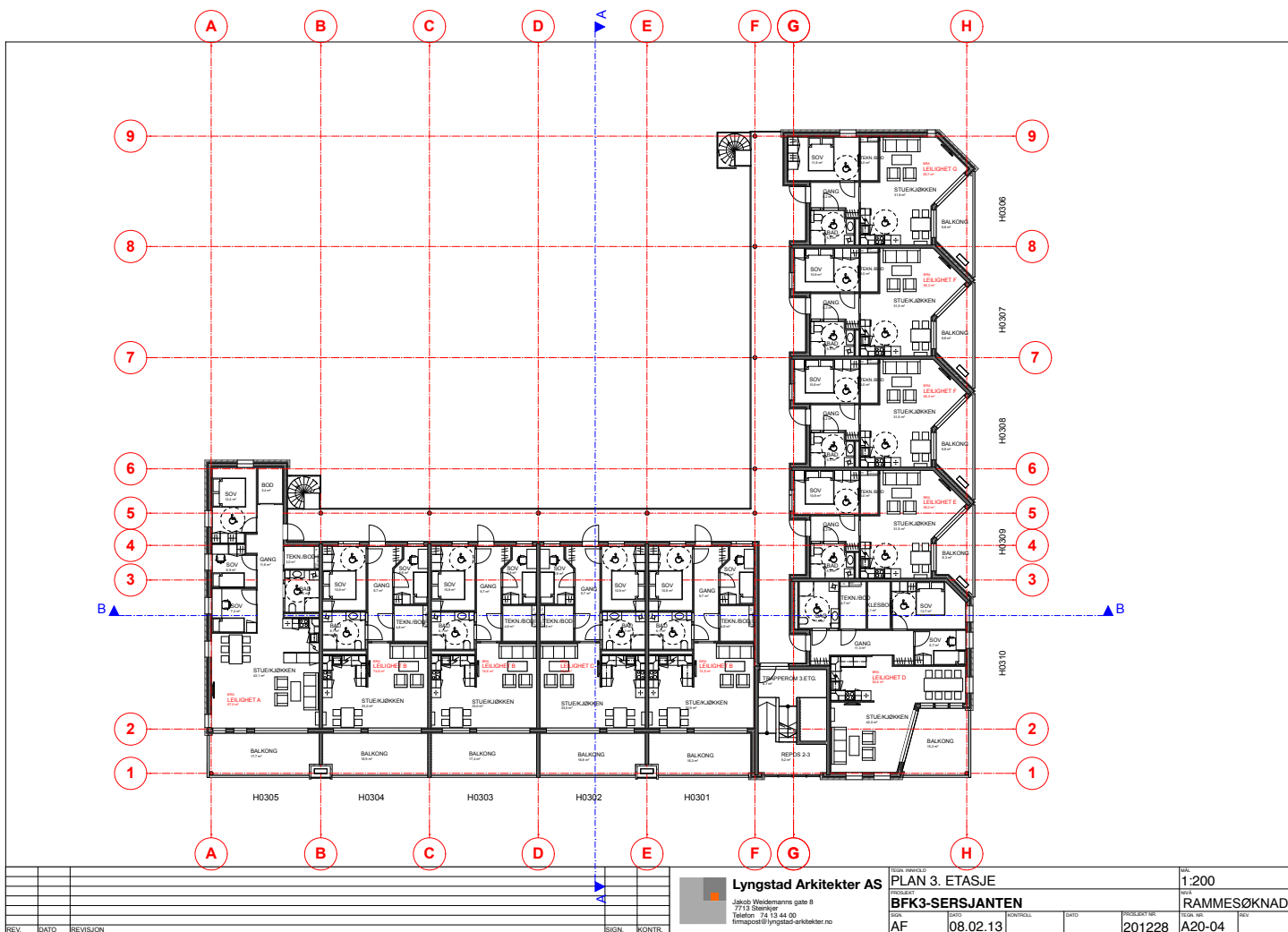


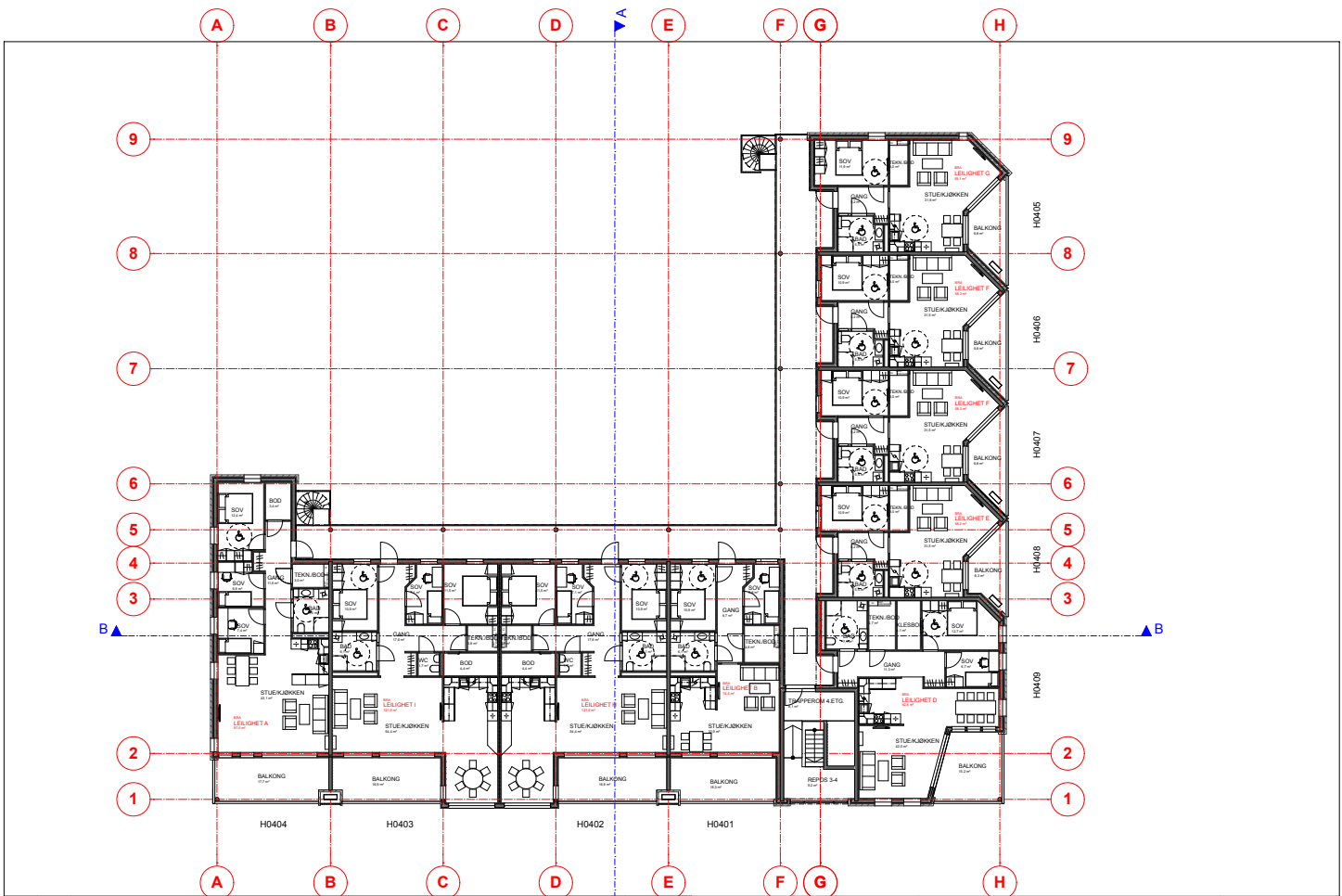
Lyngstad Arkitekter AS
 Jakob Weidemanns gate 8
 7713 Steinkjer
 Telefon: 74 13 44 00
 firmapost@lyngstad-arkitekter.no

TEMA: 000000.0					PERSPEKTIV 2		DOK.	
PROSJEKT					BFK3-SERSJANTEN		DOK.	
DRAG	EGNET	FORSLAG	DATUM	PROJEKT NR.	TEMA NR.	REV.		
AF	08.02.13			201228	A40-04			



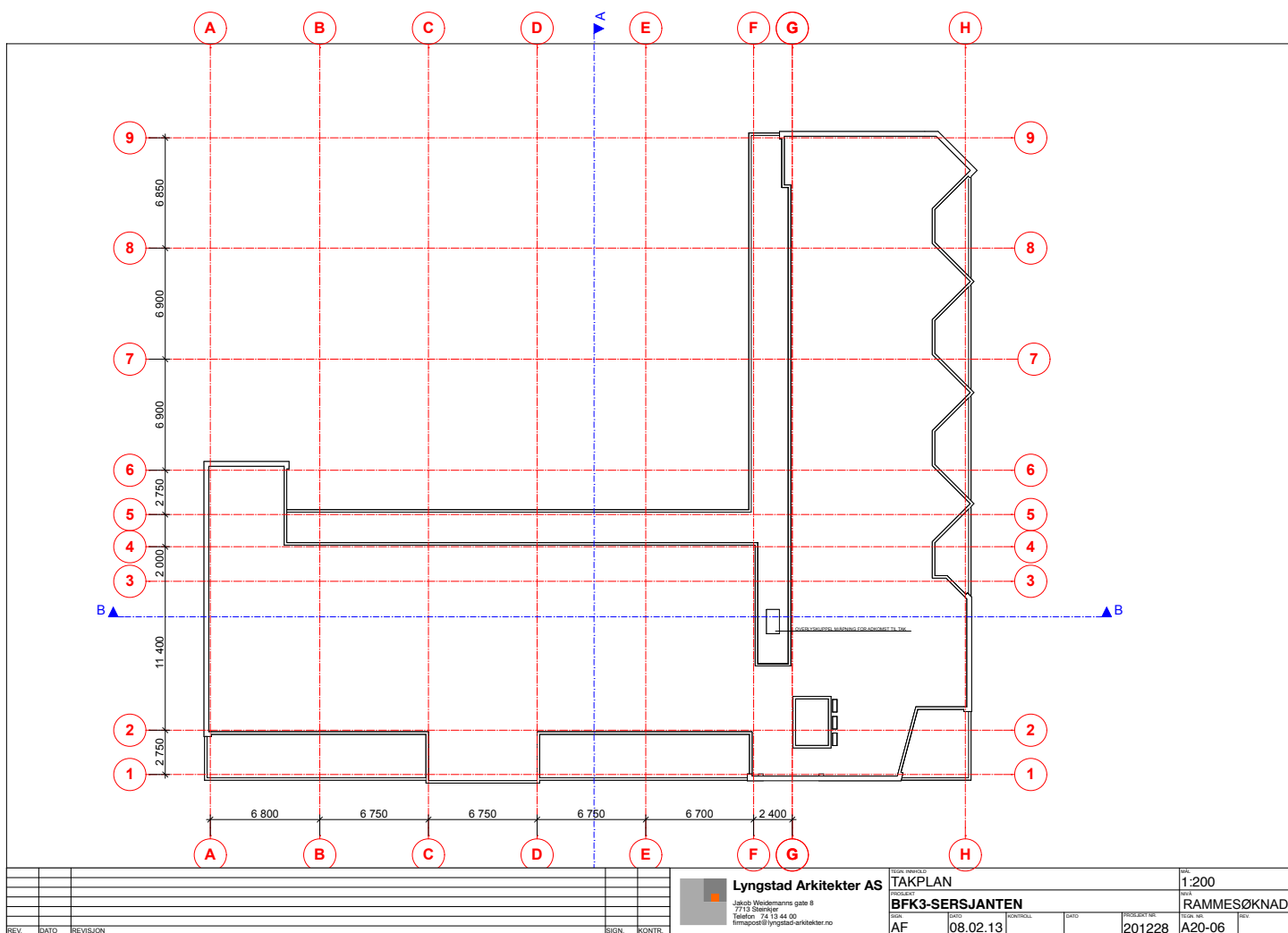


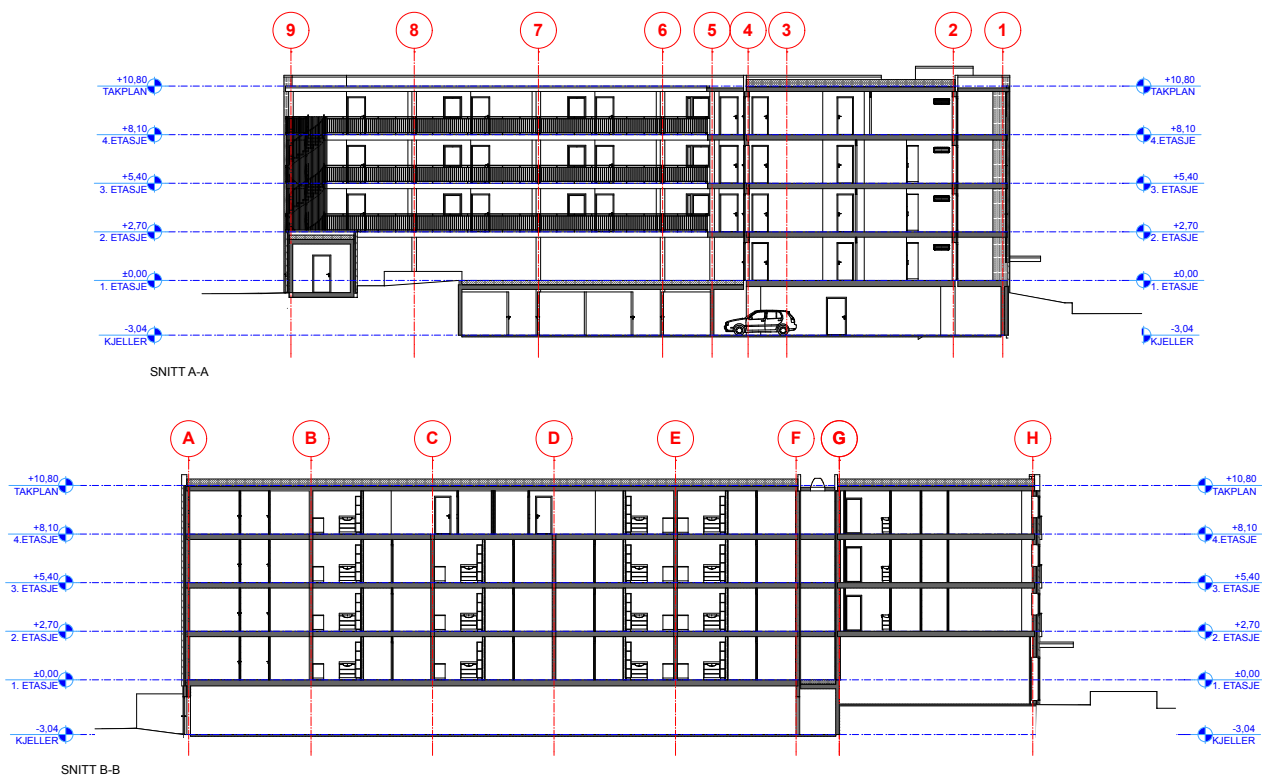




REV.	DATO	REVISJON	SIGN.	KONTR.

Lyngstad Arkitekter AS Jakob Weidemanns gate 8 7713 Steinkjer Telefon 74 13 44 00 firmapost@lyngstad-arkitektur.no		PLAN 4. ETASJE BFK3-SERSJANTEN		1:200 RAMMESØKNAD
AF	08.02.13		201228	A20-05





--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

Sannan Bolig AS
Fjordgata 3

7010 TRONDHEIM

Vår ref.:
2012/5992-25658/2015/ODVE

Arkiv:
192/714/L42

Deres ref.:

Dato:
13.08.2015

Sannan Bolig AS - Steinkjersannan 5A, B, C og D, 192/714 - Ferdigattest for boligblokk med næringsareal

Kommunen har mottatt anmodning om ferdigattest fra ansvarlig søker for ovennevnte tiltak. Ansvarlig søker bekrefter at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat i samsvar med gitte tillatelse datert 24.04.2013 (rammetillatelse), 05.12.2013 (igangsettingstillatelse), 29.10.2014 (tillatelse til utvidelse av næringsareal) og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

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

Midlertidig brukstillatelse er gitt den 10.03.2015.

Med hilsen

Odd Vengstad
fagansvarlig

Kopi til:

Lyngstad Arkitekter AS Jakob Weidemanns gate 3 7713 STEINKJER



Steinkjer kommune

Adresse: Seviceboks 2530, 7729 Steinkjer

Telefon: 74 16 90 00

Utskriftsdato: 19.03.2025

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Steinkjer kommune

Kommunenr.	5006	Gårdsnr.	192	Bruksnr.	714	Festenr.		Seksjonsnr.	1
Adresse	Steinkjersannan 5D, 7713 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	40 m ²	
	KPHensynsonenavn	2011001	
	KPDetaljering	Reguleringsplan skal fortsatt gjelde	
Delarealer	Delareal	2 698 m ²	
	KPHensynsonenavn	1702353	
	KPDetaljering	Reguleringsplan skal fortsatt gjelde	
Delarealer	Delareal	2 738 m ²	
	BestemmelseOmrådenavn	Avlastningsområde d	
	KPBestemmelseHjemmel	byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav	

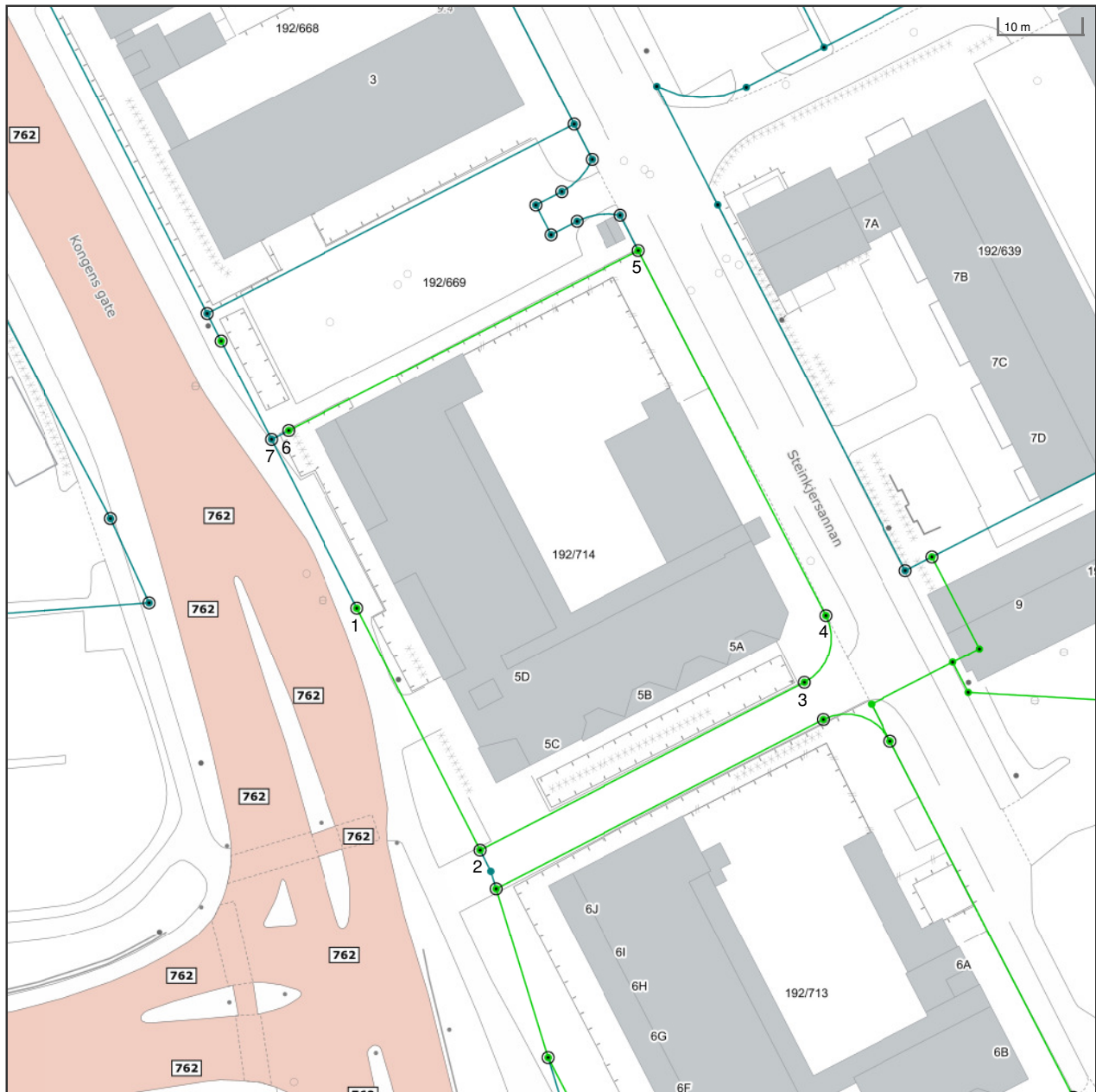
Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	50042011001
Navn	Sørsia bydel
Plantype	Områderegulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	20.06.2012
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/5006/dokumenter/1273/2011001_bestemmelser.pdf
Delarealer	Delareal 19 m ²
	Formål Gangveg/gangareal/gågate
	Delareal 21 m ²
	Formål Annen veggrunn - tekniske anlegg
Id	50042019003
Navn	Sannan torgområde
Plantype	Detaljregulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	14.12.2022
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/5006/dokumenter/2703/50042019003_bestemmelser.pdf
Delarealer	Delareal 11 m ²
	Formål Fortau
	Feltnavn o_SF1
Id	50041702353
Navn	Sannan - område B/F/K 2-5, R1 og T1
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	20.06.2007
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/5006/dokumenter/311/50041702353_bestemmelser.pdf
Delarealer	Delareal 2 687 m ²
	Formål Bolig/Forretning/Kontor
	Feltnavn B/F/K 4



Eiendomskart for eiendom 5006 - 192/714//1



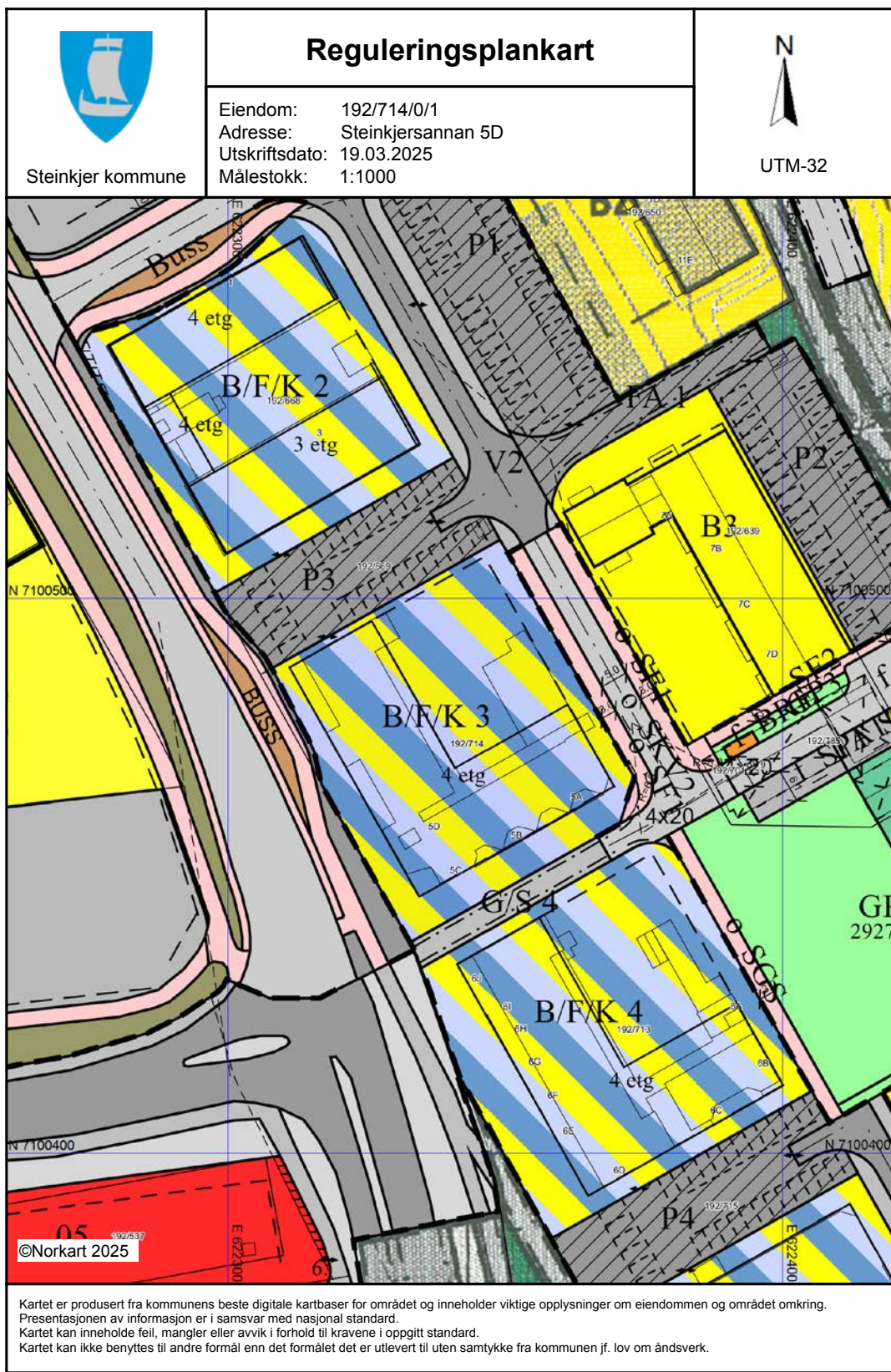
Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

----- Eiendomsgr omtvistet	----- Eiendomsgr lite nøyaktig ≥ 500	● Grensepunkt lite nøyaktig	○ Grensepunkt - offentlig godkjent
----- Hjelpelinje vegkant	----- Eiendomsgr mindre nøyaktig $>200 \leq 500$	● Grensepunkt mindre nøyaktig	○ Grensepunkt - bolt
----- Hjelpelinje fiktiv	----- Eiendomsgr mindre nøyaktig $>30 \leq 200$	● Grensepunkt mindre nøyaktig	○ Grensepunkt - kors
----- Hjelpelinje punktfeste	----- Eiendomsgr middels nøyaktig $>10 \leq 30$	● Grensepunkt middels nøyaktig	○ Grensepunkt - rør
----- Hjelpelinje vannkant	----- Eiendomsgr nøyaktig ≤ 10	● Grensepunkt nøyaktig	● Grensepunkt - hjelpelinje / annet
	----- Eiendomsgr uvisst nøyaktighet		● Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	2 738,00 m ²	Arealmerknad				
Representasjonspunkt	Koordinatsystem	EUREF89 UTM Sone 32	Nord	7100471,71	Øst	622341,41

Grensepunkter						Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	7100466,42	622316,92	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	22,69	
2	7100438	622332,81	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	32,56	
3	7100459,57	622370,96	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	43,83	
4	7100467,74	622373,23	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	9,42	6,10
5	7100510,62	622349	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	49,25	
6	7100487,37	622307,86	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	47,26	
7	7100486,23	622305,85	13 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	2,31	



Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

-  Område for boliger med tilhørende anlegg
-  Område for offentlige bygninger (stat, fylkesk)
-  Kjøreveg
-  Annen veggrunn
-  Gang-/sykkelveg
-  Felles avkjørsel
-  Felles parkeringsplass
-  Bolig/Forretning/Kontor
-  Grense for restriksjonsområde
-  Frisiktsone ved veg

Reguleringsplan PBL 2008

-  Boligbebyggelse
-  Boligbebyggelse - blokkbebyggelse
-  Garasjeanlegg for bolig-/fritidsbebyggelse
-  Barnehage
-  Renovasjonsanlegg
-  Uteoppholdsareal
-  Kjøreveg
-  Fortau
-  Gang/sykkelveg
-  Gangveg/gangareal/gågate
-  Sykkelveg/-felt
-  Annen veggrunn - tekniske anlegg
-  Annen veggrunn - grøntareal
-  Kollektivholdeplass
-  Parkering
-  Turdrag
-  Park

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Bygg, kulturminner mm. som skal bevares
-  Byggegrense
-  Byggelinje
-  Planlagt bebyggelse
-  Bebyggelse som inngår i planen
-  Bebyggelse som forutsettes fjernet
-  Regulert senterlinje
-  Frisiktslinje
-  Regulert kant kjørebane
-  Regulert parkeringsfelt
-  Regulert fotgjengerfelt
-  Målelinje/Avstandslinje
-  Avkjørsel
-  Påskrift feltnavn
-  Påskrift reguleringsformål/arealformål
-  Påskrift areal
-  Påskrift bredde
-  Påskrift radius
-  Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

Melding til tinglysing

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

Løpenummer for forretning: 601689950
Vedlegg: Nei

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr 974782286
Navn STEINKJER KOMMUNE

Adresse
Serviceboks 2530, 7729 STEINKJER

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orignr 986489169
Navn SANNAN BOLIG AS

Bruksenhet
Adresse
c/o Regnskap AS, Postboks 444 Sentrum, 7404 TRONDHEIM

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
1702	192	714

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
1702	192	714	0	1
1702	192	714	0	2

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Sameiebrøk	Formålkode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
6150 / 6677	Boligseksjon	Nei	Nei
527 / 6677	Næringseksjon	Nei	Nei



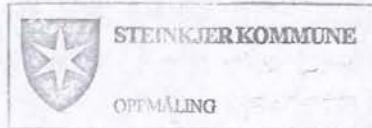
Doknr: 144840 Tinglyst: 17.02.2015
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

03.02.2015 08.41

Side 1 av 1



Skjemaet returneres til:



Begjæring 1) om:

- ☒ Oppdeling i eierseksjoner
☐ Reseksjonering

1. Eiendommen

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
1702	STEINKJER	192	714		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr.	Org.nr. (11/9 siffer) ²⁾	Navn	Ideell andel ³⁾
	986489169	Sannan Bolig AS	1/1

3. Begjæring

S-nr.	For-mål ⁴⁾	Brøk-teller ⁵⁾	Tilleggs-areal ⁶⁾	S-nr.	For-mål ⁴⁾	Brøk-teller ⁵⁾	Tilleggs-areal ⁶⁾	S-nr.	For-mål ⁴⁾	Brøk-teller ⁵⁾	Tilleggs-areal ⁶⁾	S-nr.	For-mål ⁴⁾	Brøk-teller ⁵⁾	Tilleggs-areal ⁶⁾	S-nr.	For-mål ⁴⁾	Brøk-teller ⁵⁾	Tilleggs-areal ⁶⁾
1	5B	6150		13				25				37				49			
2	N	527		14				26				38				50			
3				15				27				39				51			
4				16				28				40				52			
5				17				29				41				53			
6				18				30				42				54			
7				19				31				43				55			
8				20				32				44				56			
9				21				33				45				57			
10				22				34				46				58			
11				23				35				47				59			
12				24				36				48				60			

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

Sum tellere	6677	= nevner:	6677
-------------	------	-----------	------

4. Supplerende tekst⁷⁾

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

Dato	Partenes underskrift

Rix Grafik as 05.2005

Elektronisk utgave

Begjæring om oppdeling/reseksjonering

Side 1 av 3



Rett kopi bekreftes

Kan tinglyses
EiendomsMegler
MIDT-NORGE AS

Sigve R. Haugdahl
Megler
EiendomsMegler
MIDT-NORGE AS

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

- a) ☐ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt, eller
☐ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd.
- b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenheter i eiendommen.
- c) ☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter.
- d) ☒ bruksenhetens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål, eller
☒ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven.
- e) ☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov.
- f) ☒ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14).
- g) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom.
- h) ☒ hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom, eller
☒ boligseksjonen er en fritidsbolig, eller
☒ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig.
- i) ☒ det er fastsatt vedtekter (§ 28).

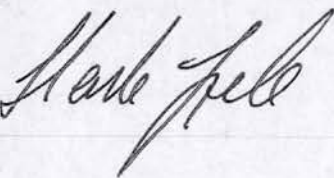
Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190)

6. Tegninger m.v.

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

- a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
- b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
På tegningene er grensene for bruksenheterne, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
- c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing).
- d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing).
- e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12)/Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/ registrert partner hvor sameiebrøken reduseres)
		

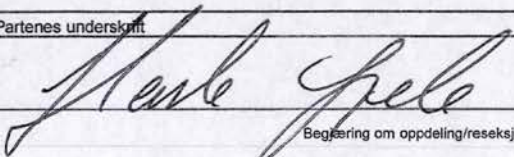
Elektronisk utgave

Begjæring om oppdeling/reseksjonering

Side 2 av 3

Kan tinglyses
EiendomsMegler
MIDT-NORGE AS

Sigve R. Haugdahl
EiendomsMegler
MIDT-NORGE AS

8. Styrets samtykke m.v. ved reseksjonering ⁸⁾				
Undertegnede erklærer at				
☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12). eller ☐ Styret erklærer at sameiendene har samtykket til reseksjonering (§ 30)				
Sted og dato	Underskrift			
9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering				
☐ Befaring er foretatt				
☐ Målebrevkart for tilleggsdel er utarbeidet og vedlagt ⁹⁾				
☐ Tillatelsen er inntatt nedenfor				
☒ Tillatelsen følger vedlagt				
Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:				
Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.	
192	714			Steinkjer
				kommune
Sted og dato		Stempel og underskrift		
Steinkjer 30.01.2015		 Steinkjer Kommune Odd Vengstad Ald. plan og natur		
Noter:				
1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.				
2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.				
3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.				
4) B = boligseksjon, N = næringsseksjon, SB = sameieseksjon bolig, SN = samleseksjon næring.				
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrot med hele tall i teller og nevner.				
6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.				
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf. § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.				
8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiendene samtykker er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf. § 30.				
9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.				
Dato	Partenes underskrift			
				

Elektronisk utgave

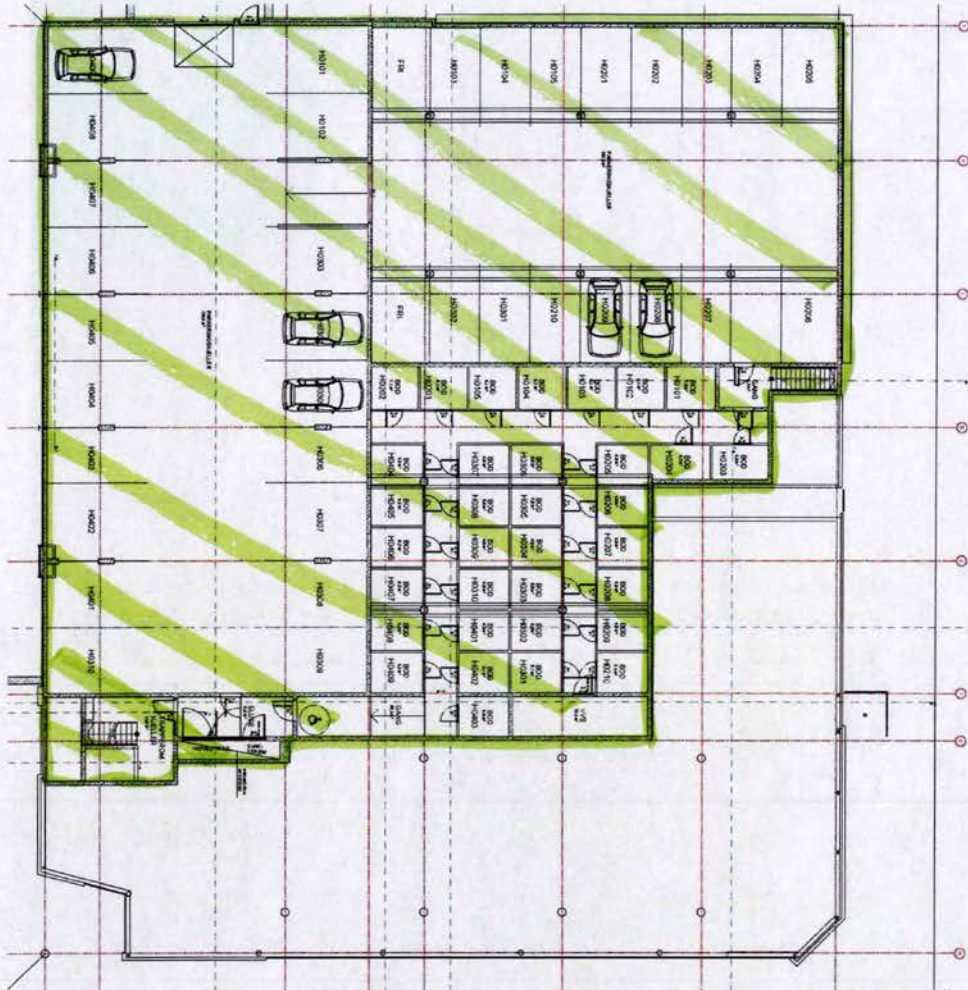
Begjæring om oppdeling/reseksjonering

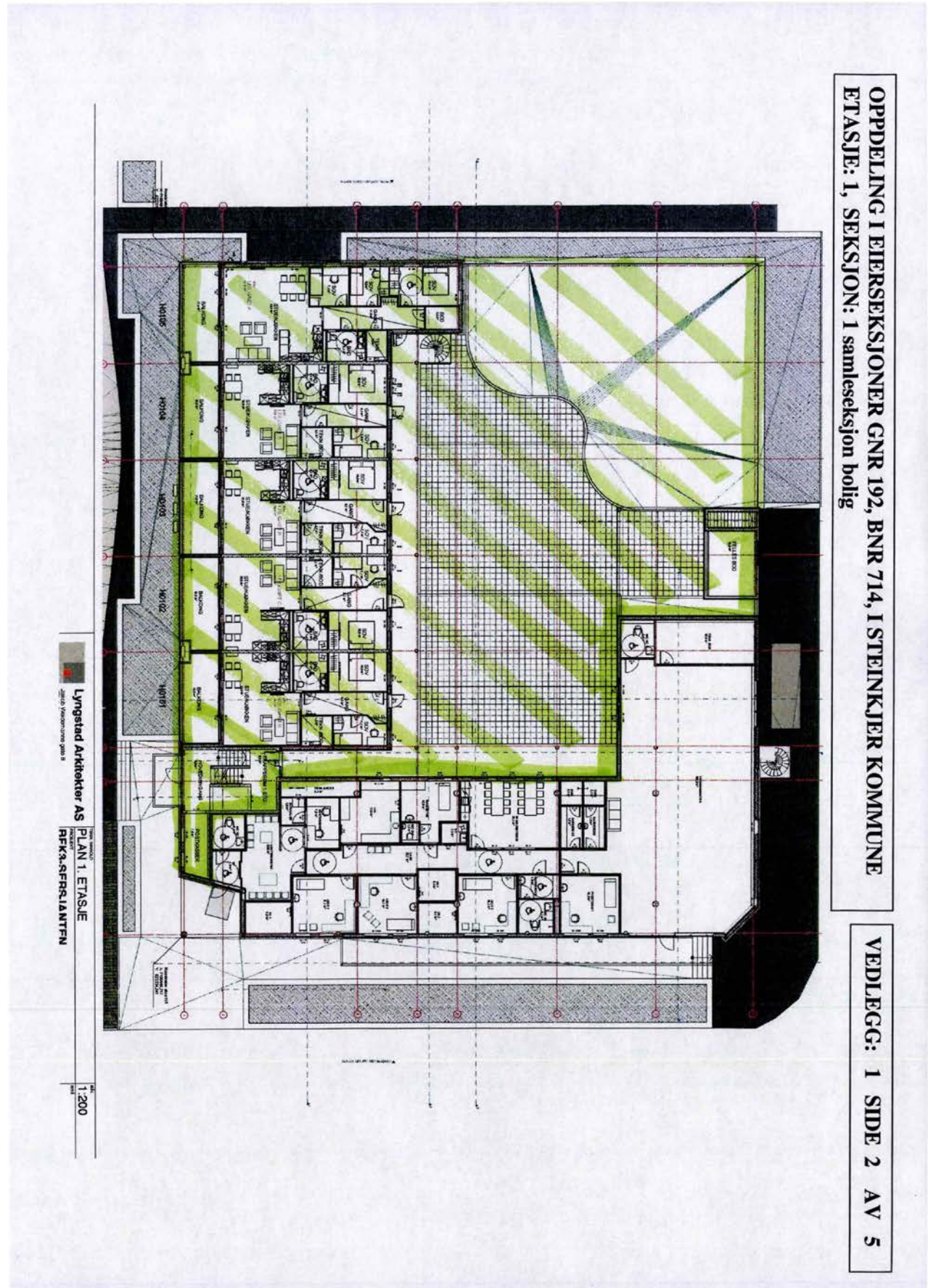
Side 3 av 3

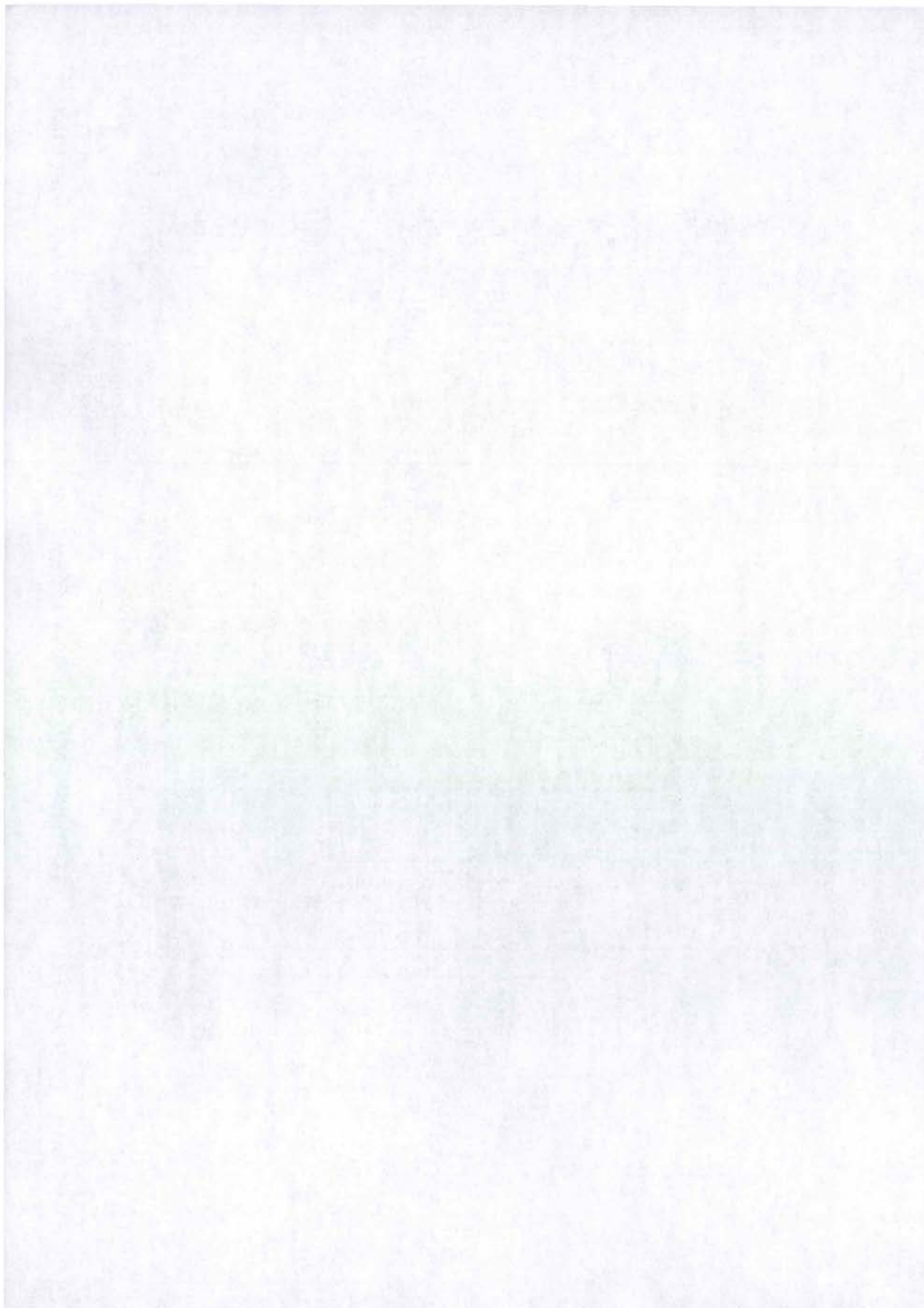
Kan tinglyses
EiendomsMegler
MIDT-NORGE AS
Sigve R. Haugdahl
EiendomsMegler
MIDT-NORGE AS

**OPPDDELING I EIERSEKSJONER GNR 192, BNR 714, I STEINKJER KOMMUNE
ETASJE: Kjeller, SEKSJON: 1 samleseksjon bolig**

VEDLEGG: 1 SIDE 1 AV 5







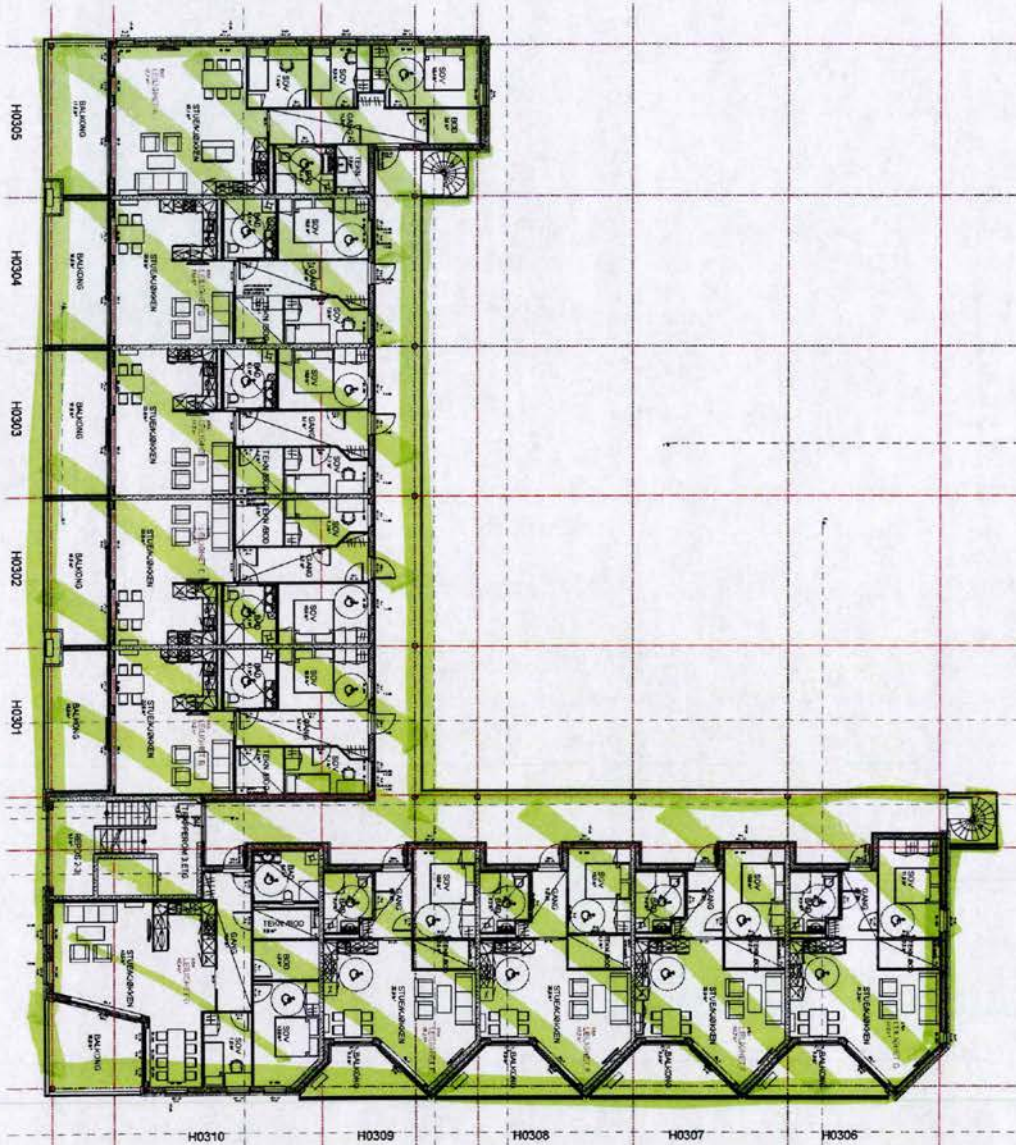
OPPDELING I EIERSEKSJONER GNR 192, BNR 714, I STEINKJER KOMMUNE
ETASJE: 2. SEKSJON: 1 samleksjon bolig

VEDLEGG: 1 SIDE 3 AV 5



OPPDDELING I EIERSEKSJONER GNR 192, BNR 714, I STEINKJER KOMMUNE
ETASJE: 3, SEKSJON: 1 samleseksjon bolig

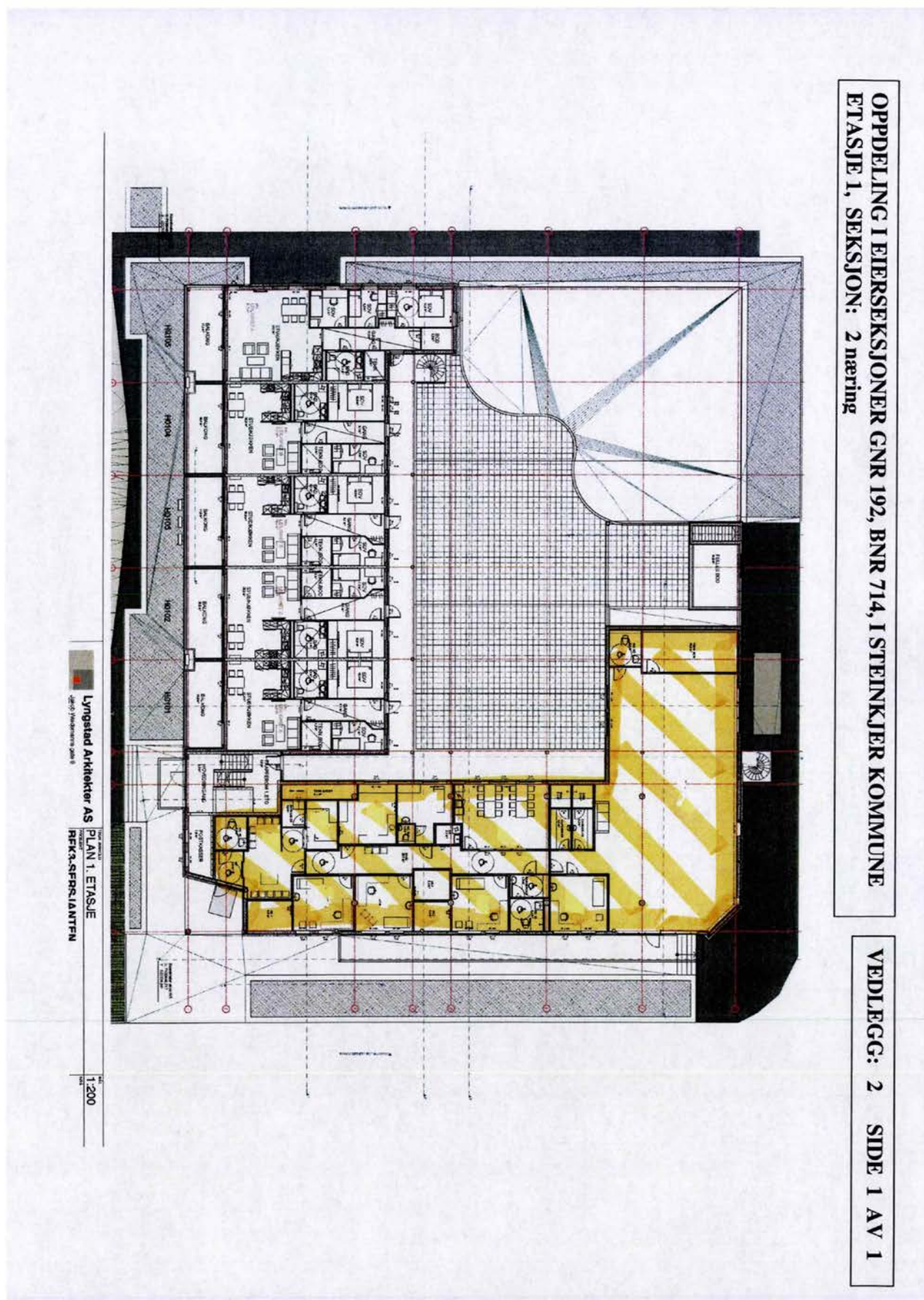
VEDLEGG: 1 SIDE 4 AV 5

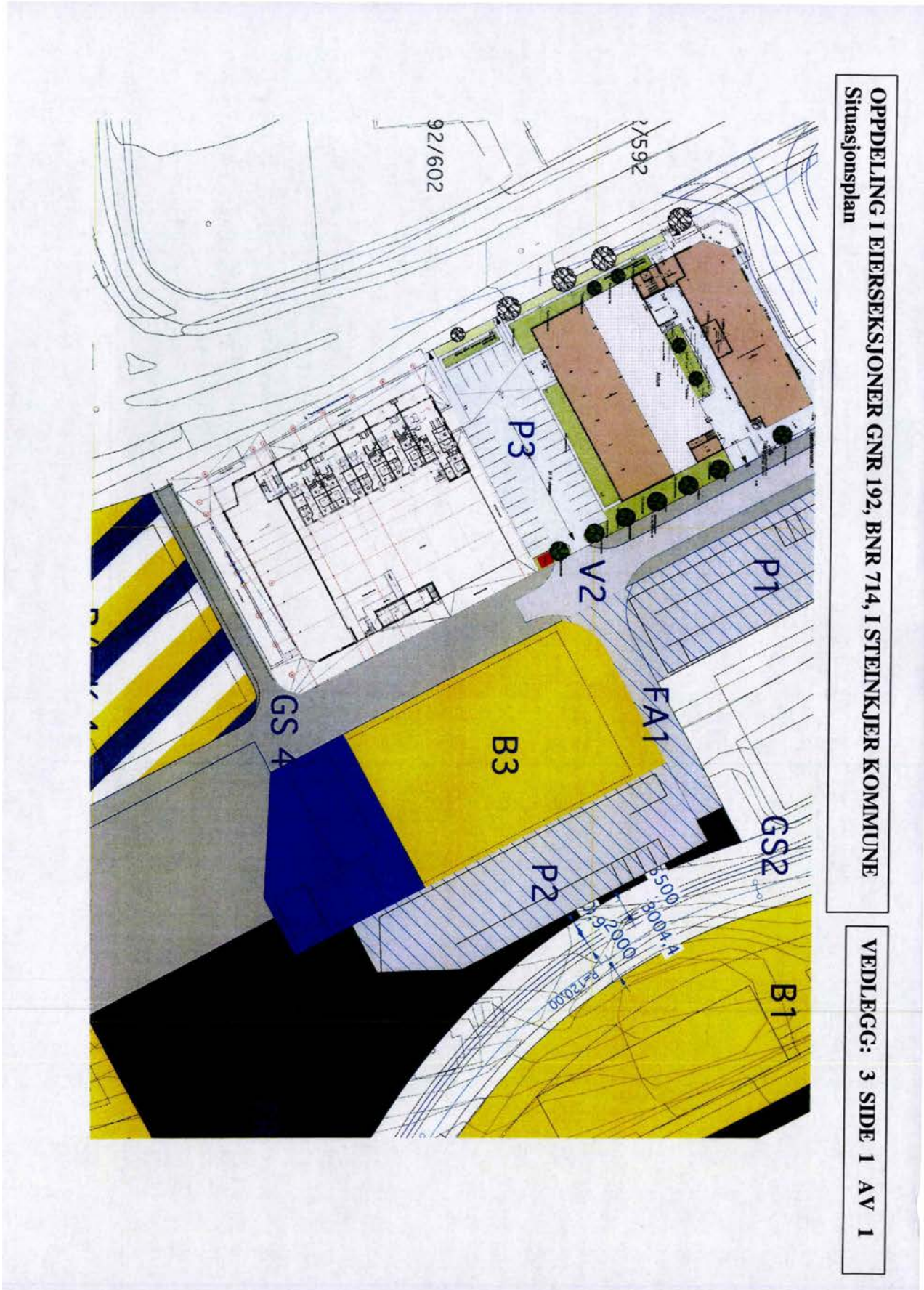


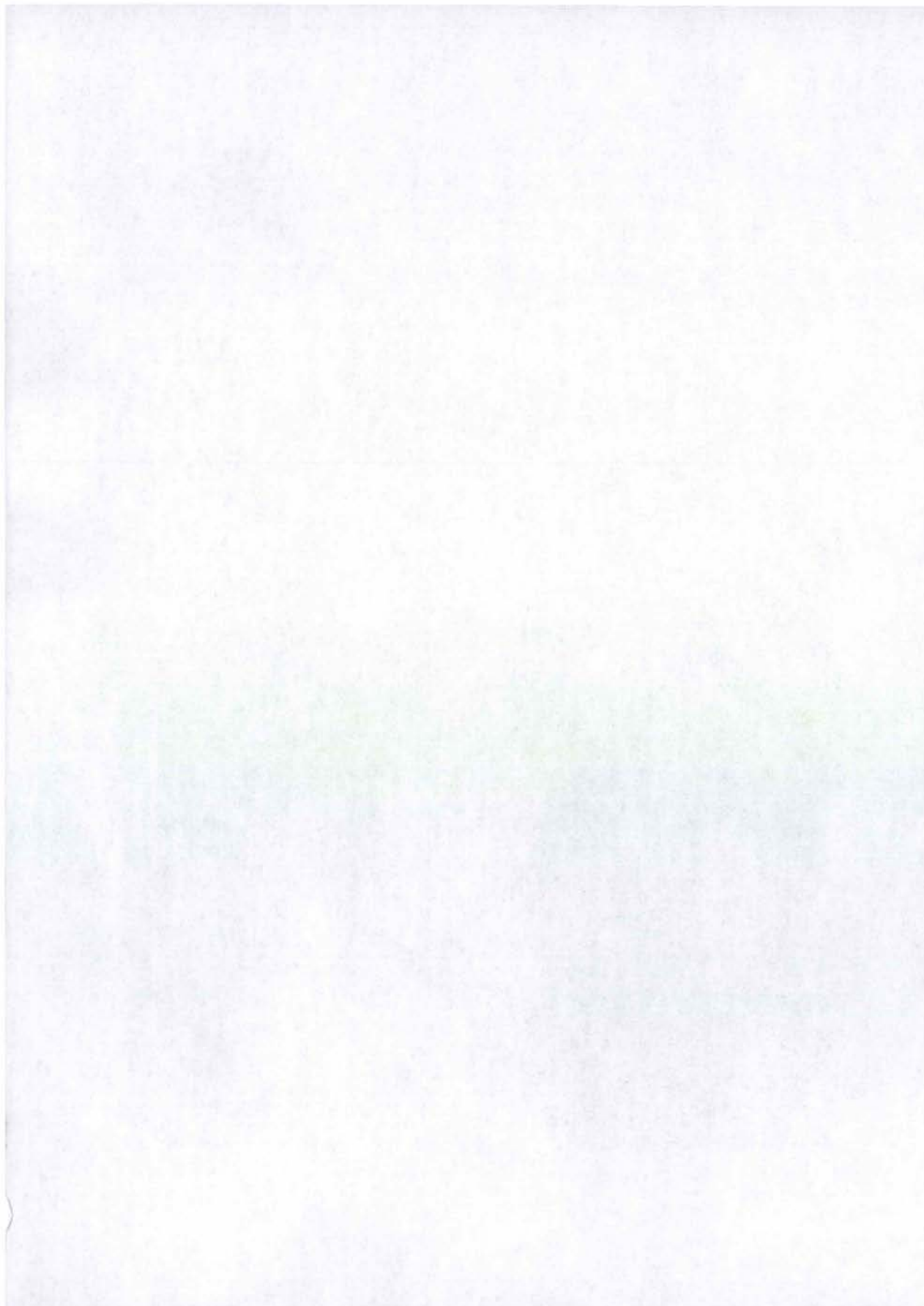
OPPELING I EIERSEKSJONER GNR 192, BNR 714, I STEINKJER KOMMUNE
ETASJE: 4, SEKSJON: 1 samleksjon bolig

VEDLEGG: 1 SIDE 5 AV 5









Nabolagsprofil

Steinkjersannan 5D - Nabolaget Tranabakken/Sannan - vurdert av 24 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Statens hus øst Linje 455, 630, 640	0 min	0 km
Steinkjer stasjon Linje F7, R70	6 min	0.5 km
Namsos lufthavn	1 t 9 min	
Trondheim Værnes	1 t 20 min	

Skoler

Steinkjer skole (1-7 kl.) 342 elever, 21 klasser	5 min	0.4 km
Lø skole (1-7 kl.) 160 elever, 9 klasser	18 min	1.5 km
Steinkjer Montessoriskole (1-10 kl.) 113 elever, 9 klasser	5 min	2.4 km
Steinkjer ungdomsskole (8-10 kl.) 499 elever, 37 klasser	19 min	1.7 km
Egge ungdomsskole (8-10 kl.) 293 elever, 17 klasser	6 min	3.2 km
Steinkjer vgs 750 elever, 44 klasser	19 min	1.7 km
Mære landbruksskole 165 elever	11 min	11.9 km

«Trivelig og godt miljø.»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 95/100



Kvalitet på skolene

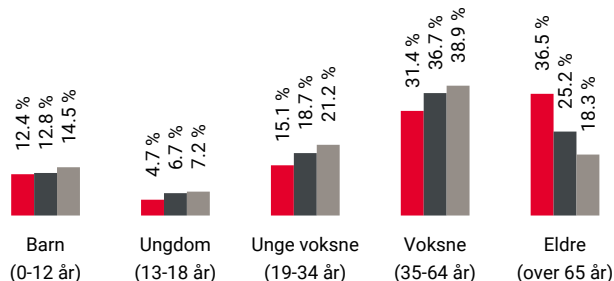
Veldig bra 90/100



Naboskapet

Godt vennskap 77/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Tranabakken/Sannan	1 348	690
Steinkjer	13 365	6 815
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Steinkjer studentbarnehage (1-5 år) 16 barn	4 min	0.3 km
Steinkjersannan barnehage (1-5 år) 82 barn	4 min	0.3 km
Poppellunden barnehage Stiftelse (1-5 år) 53 barn	8 min	0.7 km

Dagligvare

Kiwi Sannan	2 min	
Rema 1000 Sørsia Post i butikk, PostNord	7 min	0.6 km

Primære transportmidler

-  1. Egen bil
-  2. Gående
-  3. Sykkel

 **Turmulighetene**
Nærhet til skog og mark 97/100

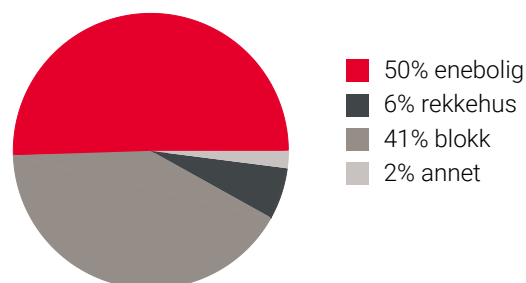
 **Støynivået**
Lite støynivå 92/100

 **Kvalitet på barnehagene**
Veldig bra 92/100

Sport

-  Løpebane 3 min 
Friidrett 0.3 km
-  Steinkjer skole ballfelt 2 6 min 
Ballspill 0.5 km
-  Motus Treningssenter 1 min 
-  3T-Steinkjer 5 min 

Boligmasse



«Trygt, landlig og samtidig bynært!»

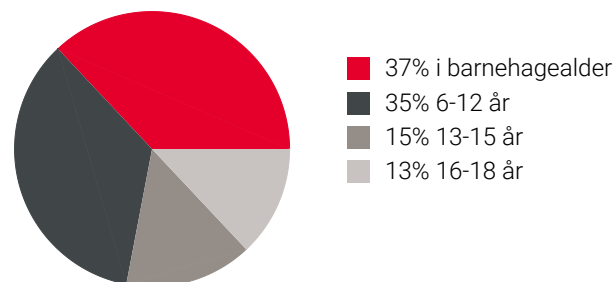
Sitat fra en lokalkjent



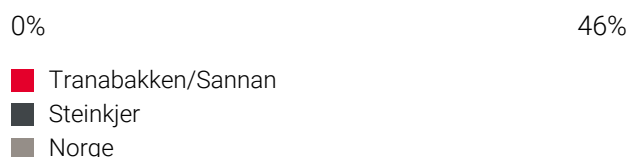
Varer/Tjenester

-  AMFI Steinkjer 6 min 
-  Vitusapotek Elgen 6 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)

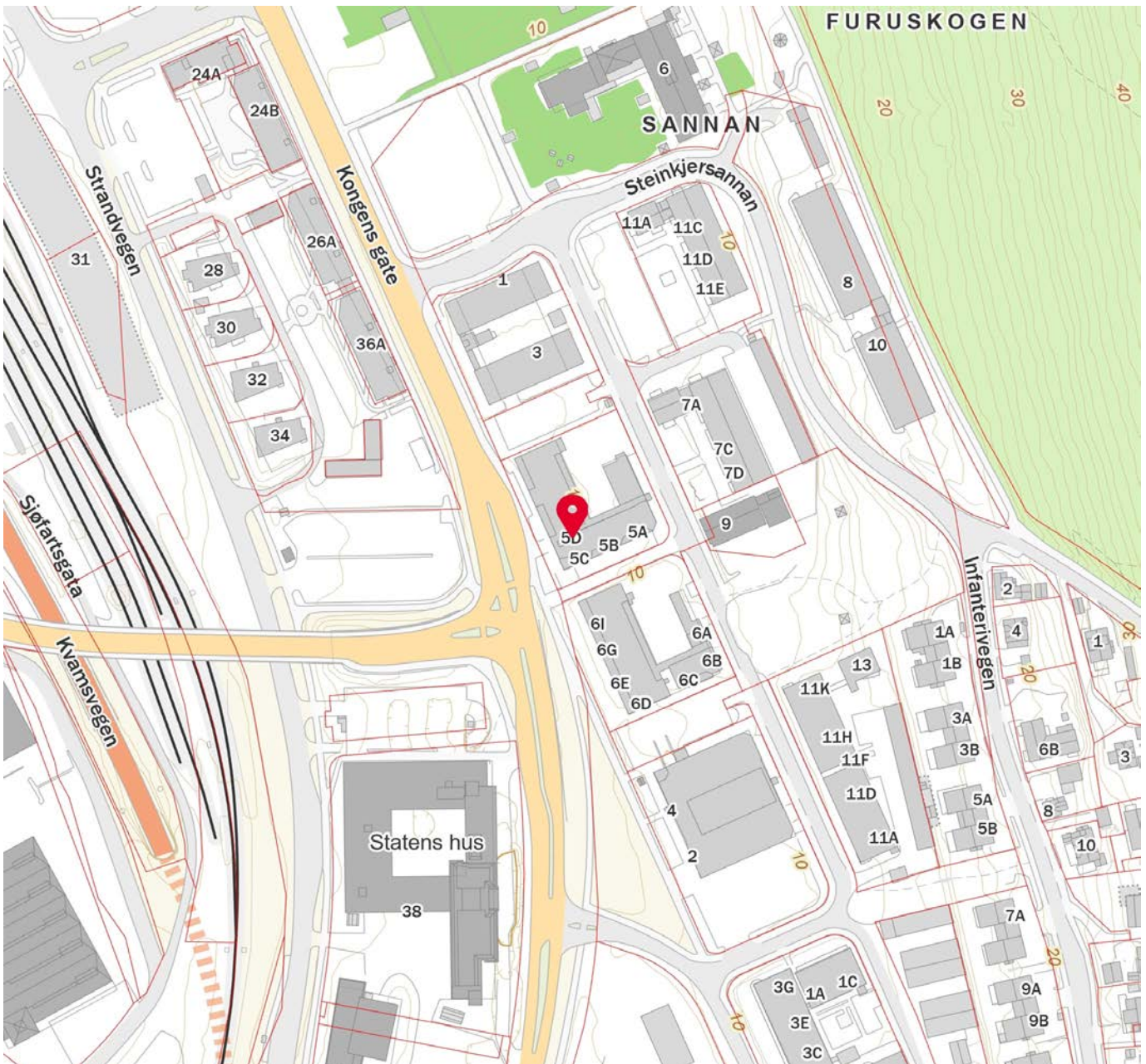


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	38%	33%
Ikke gift	42%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	10%	4%



FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025



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. AVTREKKSVENTILATER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Steinkjersannan 5D
7713 STEINKJER

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Tomas Høin

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

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre