

aktiv.

Nedre Sørliveg 16C, 7712 STEINKJER

Sørli- Romslig leilighet med god standard. Vannbåren varme. Utsikt og sol. Selger gir rentestøtte på kr 4000,- pr mnd i 3 år



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 1 825 000,-
Fellesgjeld: Kr 2 909 555,-
Omkostn.: Kr 1 240,-
Total ink omk.: Kr 4 735 795,-
Felleskostn.: Kr 19 552,-
Selger: Gunnar Holberg

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 2021
BRA-i/BRA Total 86/119 kvm
Tomtstr.: 2492.8 kvm
Soverom: 2
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 96, bnr. 162
Andelsnr.: 8
Oppdragsnr.: 1708240216

Sørليا- Velkommen til visning!

Meget attraktiv hjørneleilighet i 2 etasje med 2 terrasser hvorav en er innglasset.

Gjennomgående god standard med moderne løsninger. Praktisk rominndeling, 2 soverom, lukket inngangsparti og heis.

Rentestøtte gis av selger på kr 4000,- pr mnd i 3 år, dette utbetales som en engangssum til kjøper

Flott utsikt til fjorden og gode solforhold.

Felleskostnadene inkluderer bl.a. Vannbåren varme, varmtvann, kommunale avgifter, tv/internett, heis m.m.

Leiligheten har inkludert en plass for bil i egen garasje med port og portåpner, samt sportsbod.

Populær beliggenhet på Sørليا med kort vei til sentrum.

Velkommen til visning.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Takst	28
Tilstandsrapport	45
Egenerklæring	51
Boligopplysninger	56
Vedtekter	59
Innkalling årsmøte 2024	66
Protokoll	80
Matrikkelrapport	83
Ferdigattest	90
Bygningsskisser	91
Planopplysninger	103
Kart	105
Nabolagsprofil	108
Budskjema	117

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 86 kvm

BRA - e: 22 kvm

BRA - b: 11 kvm

BRA totalt: 119 kvm

TBA: 9 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

2. etasje

BRA-i: 86 kvm

BRA-e: 22 kvm Del i felles garasjeanlegg

BRA-b: 11 kvm Innglasset balkong

TBA fordelt på etasje

2. etasje

9 kvm

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Felles arealer er ikke tatt med i arealmålingene. Del i felles garasjeanlegg er målt opp, men det er ikke foretatt tilstandsvurdering av garasjen.

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

Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

2492.8 kvm

Tomtebeskrivelse

Felles eiertomt for borettslaget på ca. 2492 kvm ifølge matrikkelrapport fra kommunen.

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

Beliggenhet

Populær og sentrumsnær beliggenhet på Sørliia. Flott utsikt mot fjorden, gode solforhold.

Adkomst

Lett, bakkefri adkomst, det vil bli skiltet frem til leiligheten ved visning

Bebyggelsen

Blokk-bolig

Barnehage/Skole/Fritid

Lø Skole (1-7 kl.)

Steinkjer Ungdomsskole (8-10 kl.)

Steinkjer VGS

Lø Barnehage (1-5 år)

Steinkjersannan Barnehage (1-5 år)

Steinkjer Studenterbarnehage (1-5 år)

Skolekrets

Lø

Offentlig kommunikasjon

Buss - Sørliia. Linje 455, 640, 680, 722, 723, 733.

Bygningssakkyndig

Norconsult AS

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Leilighet oppført i en etasje. Grunnmuren er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon i tre, og er utvendig kledd med liggende kledning. Taket er flatt teknet med papp, Etasjeskille er et trebjelkelag. Vindu med 3-lags isolerglass. For mer informasjon se vedlagte tilstandsrapport.

Sammendrag selgers egenopklæring

Selger opplyser om bla i selgers egenoppgave:

- Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade? Ja, lekkasje hjørner innglasset terrasse.

Se selgers egenoppgave som følger som vedlegg til salgsoppgaven.

Innhold

2. Etasje

Gang, 2 soverom, bad, stue og kjøkken. Flott innglasset balkong på fremsiden og egen balkong med glassrekkverk på baksiden. Innvendig bod.

Standard

Gjennomgående god standard med moderne løsninger. Praktisk rominndeling, 3 soverom, lukket inngangsparti og heis.

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

Forhold som har fått TG2:

- Ventilasjon: Det er etablert tilluft i stedet for avtrekk på vaskerommet. Det må byttes fra tilluft til avtrekk på vaskerommet. Eier har vært i kontakt med bedriften som monterte anlegget, og forhåpentligvis vil dette bli ordnet, men undertegnede kan ikke garantere dette.

Forhold som har fått TG3:

Ingen.

Se vedlagte tilstandsrapport for mer informasjon.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

TV/Internett/Bredbånd

TV/Internettløsning via Borettslaget.

Parkering

Vedtektsbestemt bruksrett for parkering i garasje. Følgende fremgår i vedtektene til borettslaget.

Parkering og sportsboder er borettslagets fellesareal og eies av andelseierne i fellesskap. Hver andel gir enerett til å bruke 1 parkeringsplass og 1 bod. Bruksretten kan leies ut til andre andelseiere etter forhåndsgodkjenning fra styret, men kan kun avhendes og pantsettes sammen med andelen.

Styret kan ved behov endre den innbyrdes fordeling av parkeringsplasser og boder. Endringer i selve bruksrettighetene krever 2/3 flertall i generalforsamling og samtykke fra berørte andelseiere (rettighetshaverne).

En andelseier som disponerer egen parkeringsplass på borettslagets eiendom, har med styrets samtykke rett til å sette opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil i tilknytning til parkeringsplassen. Samtykke kan bare nektes om det foreligger saklig grunn til det.

Forsikringsselskap og Polisenummer

Eika Forsikring, polisenummer 7234542, 7234568

Diverse

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

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.

Borettslaget/Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger og fellesgjeld

Kr 1 825 000

Omkostninger kjøper

2 000 000 Prisantydning

2 909 555 Andel av fellesgjeld

4 909 555 Pris inkl. fellesgjeld

Omkostninger

7 200 Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt)

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

240 Panteattest kjøper

500 Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring

500 Tinglysningsgebyr pantedokument

1 240 Omkostninger totalt

8 440 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

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

4 910 795 Totalpris. inkl. omkostninger

4 917 995 Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

4 920 795 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.

Informasjon om kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi primærbolig

Kr 952 854 for år 2022

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 3 620 845 for år 2022

Energi

Oppvarming

Vannbåren gulvvarme fra luft til vann varmpumpe. Dersom det er rom i boligen som ikke har vegg-/Fastmonterte ovner, så følger det heller ikke med ovner i handelen for disse.

Energimerke

B

Informasjon om energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 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.

Andre utgifter

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

Tilbud om lånefinansiering

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

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

Kr 19.522,- pr. måned. Kostnadene er fordelt som følger: - renteutgifter: kr 14.905,- - avdrag: kr 0,- - driftsutgifter: kr 4.048,- - Tillegg elektroniske fellesavtaler: kr. 599,-. Opplysningene her hentet fra rapporten til forretningsfører TOBB.

Det gjøres oppmerksom på at felleskostnadene vil øke med ca. kr 3.500,- ved utløpet av den avdragsfrie perioden per 30.09.2031. Dette i henhold til regnskapsnoter per 31.12.2023. Beløpet er regnet ut fra dagens lånevilkår.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 19 552

Felleskostnader etter avdragsfri periode

Avdragsfrihet: 10 år. Separat beregning av månedlige felleskostnader etter ev. avdragsfri periode: Felleskostnadene vil øke med ca. kr. 3.500,-. Det tas forbehold om at øvrige elementer i felleskostnadene og lånebetingelser forblir uendret.

Andel Fellesgjeld

Kr 2 909 555

Andel fellesgjeld år

2024

Kommentar fellesgjeld

Lånenummer: 44482015139, Grong Sparebank

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 12.08.2024: 5.95% pa.

Antall terminer til innfrielse: 445

Saldo per 12.08.2024: 22 316 590

Andel av saldo: 2 909 555

Første termin: 30.09.2021. Neste avdrag: 30.09.2031 (siste termin 31.08.2061)

Flytende rente

Avtale om IN-ordning er vedtatt (generalforsamling/stiftelsesmøte), IN-avtaler er ikke signert pr dags dato.

Det tas forbehold om at nylig varslede renteendringer er registrert.

Borettslaget

Borettslagsnavn

Sørliia Park 3 Borettslag

Organisasjonsnummer

927063069

Andelsnummer

8

Lånebetingelser fellesgjeld

Det mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjelden (IN-lån). Dersom kjøper ønsker å nedbetale sin andel fellesgjeld (eventuelt deler av gjelden), kontakt borettslaget/forretningsfører for nærmere opplysninger.

Låne­nummer: 44482015139, Grong Sparebank
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 12.08.2024: 5.95% pa.
Antall terminer til innfrielse: 445
Saldo per 12.08.2024: 22 316 590
Andel av saldo: 2 909 555
Første termin: 30.09.2021. Neste avdrag: 30.09.2031 (siste termin 31.08.2061)
Flytende rente

Sikringsordning fellesgjeld

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

Forkjøpsrett

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

Regnskap/budsjett

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

Styregodkjennelse

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

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

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

Det er ikke opplyst noe mht. dyrehold fra forretningsfører. Ta kontakt med styrets leder for avklaring.

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

Forretningsfører

Forretningsfører

Boligbyggelaget Tobb

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 96, bruksnummer 162 i Steinkjer kommune. Andelsnr. 8 i Sørlia Park 3
Borettslag med orgnr. 927063069

Tinglyste heftelser og rettigheter

På borettslagets grunnbok er følgende tinglyst:

5006/96/162:

21.07.1954 - Dokumentnr: 2012 - Erklæring/avtale

BESTEMMELSER OM VEGRETT

Gjelder denne registerenheten med flere

11.01.2018 - Dokumentnr: 312246 - Bestemmelse om vannledning

Rettighetshaver: Steinkjer Kommune

Org.nr: 840 029 212

Overført fra: Knr:5004 Gnr:96 Bnr:492

11.01.2018 - Dokumentnr: 312246 - Bestemmelse om kloakkledning

Rettighetshaver: Steinkjer Kommune

Org.nr: 840 029 212

Overført fra: Knr:5004 Gnr:96 Bnr:492

11.01.2018 - Dokumentnr: 312246 - Bestemmelse om fiber-/data-/telekabel

Rettighetshaver: Steinkjer Kommune

Org.nr: 840 029 212

Overført fra: Knr:5004 Gnr:96 Bnr:492

30.09.2019 - Dokumentnr: 1145531 - Sammenslåing

Sammenslått med denne matrikkelenhet:

Knr:5004 Gnr:96 Bnr:165

Sammenslått med denne matrikkelenhet:

Knr:5004 Gnr:96 Bnr:492

Elektronisk innsendt

På andelens grunnbok er følgende tinglyst:

- Ingen

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest for oppføring av 2 firemannsboliger med tilhørende garasjeanlegg og infrastruktur datert 23.09.2021. Denne følger som vedlegg til salgsoppgaven.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

23.09.2021.

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger regulert under kommunedelplan for sentrum og detaljregulering Sørliia Park 3 og 4 fra 17.06.2020. Godkjent utnyttet til Boligbebyggelse. Det gjøres oppmerksom på at det foreligger planer om oppføring av leiligheter i nærområdet. Hvorvidt dette har innvirkning på denne eiendom vites ikke.

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser kan sees hos megler.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger. Overtakelse kan ikke skje før styregodkjennelse foreligger fra borettslaget.

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.

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.

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. 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.

Meglervederlag

Det er avtalt fastpris stor kr 42.500,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 3.000,- oppgjørshonorar kr 5.900,-, markedspakke kr. 13.900,-, søk eiendomsregister kr. 1.750,-, kommunal info kr. 6.500,-, deltakelse på overtakelse kr. 1.875,- og visninger kr 1.875,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 14.410,-. Utleggene omfatter sikring, foto, info fra forretningsfører og eierskiftegebyr. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 25.000,- for utført arbeid, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Tomas Høin

Eiendomsmegler

tomas.hoin@aktiv.no

Tlf: 481 45 822

Oppdragstaker

Boli Eiendomsmegling AS, organisasjonsnummer 993609145

Torggata 2, 7713 Steinkjer

Salgsoppgavedato

08.05.2026

















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

 **GRONG**
SPAREBANK

TILGJENGELIG - OFFENSIV - DYKTIG - ORDENTLIG

Vedlegg

Nedre Sørliveg 16 C 7712 STEINKJER

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 2021

BRA: 97 m²

BRA-i: 86 m²



Samlet vurdering

TG-0

17

TG-1

2

TG-2

2

TG-3

0

TG-IU

1

 Supertakst

GNR: 96 BNR: 162 ANR: 8

Tommy Berg
Norconsult Norge AS

tommy.berg@norconsult.com
41301188

Nedre Sørliveg 16 C
7712 Steinkjer

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: 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.

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate 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.

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte.

Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Takstrappen

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/21317>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG2

Ventilasjon

Oppsummering

Det er etablert tilluft i stedet for avtrekk på vaskerommet.

Anbefalte tiltak

Det må byttes fra tilluft til avtrekk på vaskerommet.

Eier har vært i kontakt med bedriften som monterte anlegget, og forhåpentligvis vil dette bli ordnet, men undertegnede kan ikke garantere dette.

Våtrom: Vaskerom

Oppsummering av ventilasjon

Det er etablert tilluft på vaskerommet og ikke avtrekk. På våtrom skal det være etablert avtrekk.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Det må byttes fra tilluft til avtrekk på vaskerommet.

Eier har vært i kontakt med bedriften som monterte anlegget, og forhåpentligvis vil dette bli ordnet, men undertegnede kan ikke garantere dette.

Bygningsdeler med TG-IU

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Bereder er plassert i fellesrom og er ikke inspisert.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
13.8.2024

Rapportdato
15.8.2024

Hjemmelshavere

Navn: Gunnar Holberg

Tilstede ved inspeksjon: Ja

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygnings sakkyndig? Ja

Informasjon om bygnings sakkyndig

Navn: Tommy Berg Telefon: 41301188
Firma: Norconsult Norge AS Epost: tommy.berg@norconsult.com
Adresse: Kongens gate 27, 7713 Steinkjer



Om bygnings sakkyndig:

Takstfullmektig

Egne premisser:

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, 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.

Det gjøres oppmerksom på at rapporten er utarbeidet i tråd med forskriftens krav til tilstandsrapporter for leiligheter, da dette er bestilt av selger/ megler. Den bygnings sakkyndige har ikke på selvstendig grunnlag vurdert om objektet skal vurderes som leilighet eller bolig, men forholdt seg til mottatt bestilling fra selger/megler. Dette innebærer at det da ikke er vurdert de bygningsdeler som ellers ville vært undersøkt dersom det hadde vært vurdert som bolig. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, kjeller og loft.

Det skal settes et anslag på på utbedringskostnader for alle TG 3 i rapporten.

Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Informasjon om boligen

Adresse: Nedre Sørliveg 16 C, 7712 Steinkjer

Kommunenr:	5006	Gårdsnr:	96	Bruksnr:	162	Festenr:	
Seksjonsnr:		Andelsnr:	8	Leilighetsnr:			

Byggeår: 2021 - Opplyst i Ambita.
Boligtype: Leilighet

Generell beskrivelse av boligen:

Leilighet oppført i en etasje. Grunnmuren er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon i tre, og er utvendig kledd med liggende kledning. Taket er flatt tekket med papp, Etasjeskille er et trebjelkelag. Vindu med 3-lags isolerglass.

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggt teknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong	BRA-b	Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: <https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html>

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelser er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Hovedbygg	97	86	0	11	9
Del i felles garasjeanlegg	22	0	22	0	0
Totalt m²	119	86	22	11	9

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
2. etasje	97	86	0	11	9
Totalt m²	97	86	0	11	9

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
2. etasje	97	80	17	Gang, 3 soverom, bad, stue og kjøkken.	Bod og innglasset balkong.
Totalt m²	97	80	17		

Bygning: Del i felles garasjeanlegg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	22	0	22	0	0
Totalt m²	22	0	22	0	0

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	23	0	23		Garasje.
Totalt m²	23	0	23		

Kommentar til arealberegning

Felles arealer er ikke tatt med i arealmålingene.

Del i felles garasjeanlegg er målt opp, men det er ikke foretatt tilstandsvurdering av garasjen.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong
Benevnelsen "Balkong" benyttes også for veranda og altan.	
Balkongen er opphengt på husveggen og opplagret på frontdrager med søylefundament.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggtknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Ja
Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg og dør?	Ikke kontrollerbart
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	
TG-0	
Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk.	
Takterrassen er tekket med papp, opplyst i tidligere tilstandsrapport samme bygg.	
Ikke kontrollert pga. terrassebord.	

6.2 Balkong, terrasse, platting: Innglasset balkong

Type	Balkong
Det er etablert en innglasset balkong.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggtknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Nei

Er balkong / terrassen tekket?	Ja
Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg og dør?	Ikke kontrollerbart
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	
TG-1	
Eier opplyst i egenerklæringen at det er lekkasjer i/ved hjørner på balkongen.	
Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk.	
Balkongen er tekket med papp, opplyst i tidligere tilstandsrapport samme bygg.	
Ikke kontrollert pga. terrassebord.	
Bemerket forhold ifm lekkasje i innglassingen gis TG-2 og bør utbedres.	

6.3 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer med 3-lags glass.	
Terrassedører med glass.	
Ytterdør i malt utførelse.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	
TG-0	

6.4 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag
Etasjeskille er et trebjelkelag.	
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	
TG-1	
Det registreres små målbare skjevheter på opptil 10 mm, men tiltak anses ikke som nødvendig.	

6.5 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av overflater og innredning	TG-0

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
Oppsummering av avtrekk	TG-0

6.6 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Det er foretatt endring fra opprinnelig planløsning. Endringer gjelder kun innenfor boligens hoveddel og er ikke søknadspliktig tiltak. Endringene ble foretatt under oppføring av bygget, så leiligheten har alltid vært slik.	
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.7 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Innvendige avløpsrør er av plast.	
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei

Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av avløpsrør	TG-0
Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt.	
Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.	

6.8 Vannledninger

Type anlegg	Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
Oppsummering av vannledninger	TG-0
Fordelerskap er plassert på vaskerom.	

6.9 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Nei

Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei
Oppsummering av elektrisk	TG-0

6.10 Vannbåren varme

Type anlegg	Gulvvarme
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det tegn på skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv?	Nei
Er det sprekker eller svellinger i overflatemateriale på gulv?	Nei
Er det påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler?	Nei
Oppsummering av vannbåren varme	TG-0

6.11 Varmtvannsbereder

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig
Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-IU
Bereder er plassert i fellesrom og er ikke innsisert.	

6.12 Ventilasjon

Type ventilering	Balansert ventilasjon
Balansert ventilasjon. Aggregatet er plassert på bod.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Når var siste service på anlegget?	
Det er ikke forevist dokumentasjon på service.	
Er det tegn på fukt eller mugg i filter?	Nei
Er det rom med manglende tilluft/avtrekk?	Ja
Er det tegn på utilstrekkelig luftutveksling?	Nei
Oppsummering av ventilasjon	TG-2
Det er etablert tilluft i stedet for avtrekk på vaskerommet.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det må byttes fra tilluft til avtrekk på vaskerommet.	
Eier har vært i kontakt med bedriften som monterte anlegget, og forhåpentligvis vil dette bli ordnet, men undertegnede kan ikke garantere dette.	

6.13 Våtrom: Vaskerom

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Belegg på gulv og panelplater på vegger.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Ja
Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei

Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei
Oppsummering av overflater	TG-0
Avtrekkskanal (i dette tilfellet tilluftskanal) er ført gjennom tak.	

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-0

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Det er etablert benkeskap og opplegg til vaskemaskin.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sistene til klosett?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-0

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Det er etablert balansert ventilasjon.	
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	TG-2
Det er etablert tilluft på vaskerommet og ikke avtrekk. På våtrom skal det være etablert avtrekk.	

Anbefalte tiltak ventilasjon

Det må byttes fra tilluft til avtrekk på vaskerommet.

Eier har vært i kontakt med bedriften som monterte anlegget, og forhåpentligvis vil dette bli ordnet, men undertegnede kan ikke garantere dette.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom? Ja

Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking? Nei

Oppsummering av fukt

TG-0

Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende bod.

Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon Ja

Badet er bygd etter TEK 10 eller senere forskrift, og det foreligger ferdigattest. Alt arbeid er ansvarsbelagt i byggesaken og vurderes å være dokumentasjon på at badet er bygd iht forskrifter.

6.14 Våtrom: Bad

Overflate

Beskrivelse av overflate

Flislagt gulv og vegg.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Nei

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk? Nei

Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket? Nei

Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)? Nei

Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone? Ja

Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone? Nei

Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis? Nei

Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr? Nei

Er det registrert knirk i gulvet? Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater**TG-0**

Avtrekkskanal er ført gjennom tak.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?

Nei

Type sluk

Plast

Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?

Nei

Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?

Nei

Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?

Nei

Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?

Nei

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk**TG-0****Sanitærutstyr**

Beskrivelse

Det er etablert et servantskap, veggmontert klosett og innfellbare dusjdører.

Er det skader på utstyr og innredning?

Nei

Er det innebygd sisterner til klosett?

Nei

Oppsummering av sanitærutstyr**TG-0****Ventilasjon**

Type ventilering

Mekanisk avtrekk

Det er etablert balansert ventilasjon med avtrekk på badet.

Er ventilasjonen funksjonstestet?

Ja

Oppsummering av ventilasjon**TG-0**

Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Ja

Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?

Nei

Oppsummering av fukt

TG-0

Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende stue.

Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Ja

Badet er bygd etter TEK 10 eller senere forskrift, og det foreligger ferdigattest. Alt arbeid er ansvarsbelagt i byggesaken og vurderes å være dokumentasjon på at badet er bygd iht forskrifter.

6.15 Rom under terreng

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.16 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.17 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.18 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.19 Trapp

Tilgjengelighet

Ikke relevant

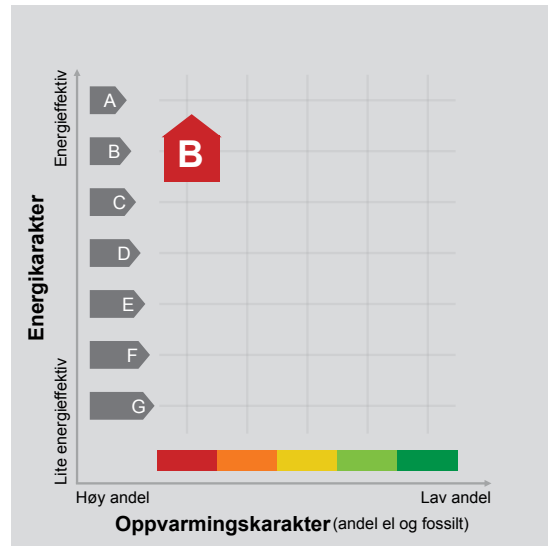
6.20 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke relevant

ENERGIATTEST

Adresse	Nedre Sørliveg 16C
Postnummer	7712
Sted	STEINKJER
Kommunenavn	Steinkjer
Gårdsnummer	96
Bruksnummer	162
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300854400
Bruksenhetsnummer	H0202
Merkenummer	Energiattest-2024-8193
Dato	13.08.2024



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

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

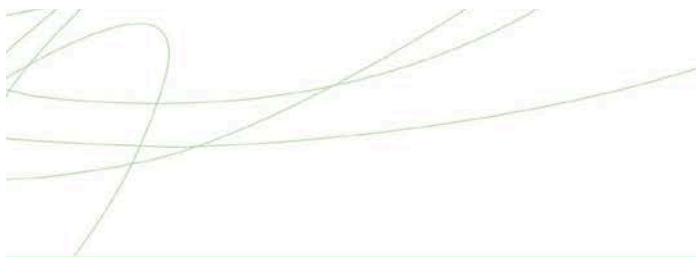
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

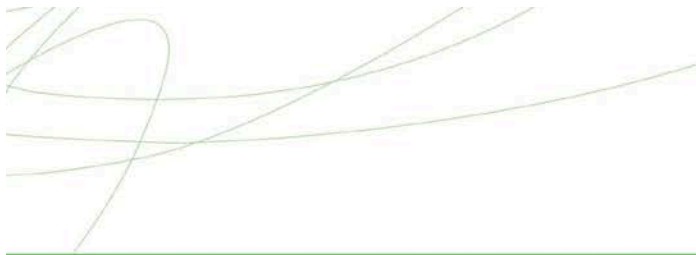
Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Slå av lyset og bruk sparepærer
- Montere automatikk på utebelysning

- Skifte til sparepærer på utebelysning
- Spar strøm på kjøkkenet

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

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



Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2021
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	97
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe
Ventilasjon	Balansert ventilasjon





Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova. Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. **800 49 003**.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 2: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 3: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 4: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 5: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 6: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 7: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 8: Redusér innnetemperaturen

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

Tiltak 9: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 10: Tiltak utendørs

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

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 12: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 14: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg**Tiltak 15: Utføre service på ventilasjonsanlegg**

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

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

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Steinkjer	
Oppdragsnr.	
1708240216	
Selger 1 navn	
Gunnar Holberg	
Gateadresse	
Nedre Sørliveg 16C	
Poststed	Postnr
STEINKJER	7712
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2021
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	2
Antall måneder	10
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	If
Polise/avtalnr.	1329045

Document reference: 1708240216

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: GH

1

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

Svar

Nei

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

Nei Ja

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

Svar

Nei

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Beskrivelse

Lekkasje hjørner innglasset terrasse

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Svar

Nei

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

Nei Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei Ja

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

Nei Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei Ja

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

Svar

Nei

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

- 21 Er det foretatt radonmåling?
 Nei Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
 Nei Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
 Nei Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
 Nei Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

Document reference: 1708240216

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Gunnar Holberg	69a5400c2ba270718029ab eb1d7328ee05253cfc	12.08.2024 08:12:02 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1708240216

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

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robert Robot

Dato utkjørt: 12.08.24 Side 1 av 3

Sørliia Park 3 Borettslag	Vår ref.: 1170/8	Fødselsdato eier: 30.03.1949
Nedre Søriveg 16 C	Type: Borettslag frittstående	
7712 STEINKJER	Eiere: Gunnar Holberg	
Organisasjonsnr: 927 063 069	Andelsnr: 8	

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: 19 552

Boligselskap er ikke tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Felleskostnader drift	4 048
	Felleskostnad kapitalandel, renter	14 905
Tilleggsytelser:	Tillegg elektroniske fellesavtaler	599

Kollektiv avtale med NTE

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

MILJØGEBYR. TOBB ønsker å delta aktivt til nytte for miljøet. Et av elementene er fokus på avfall og bruk av papir. Vi har derfor et miljøgebyr på papirfakturaer for felleskostnader. Miljøgebyr unngås ved å inngå avtale om AvtaleGiro eller eFaktura.

Boligselskapet er ikke med i sikringsordning.

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	2 909 555	Gjeld siste årsoppg.:	2 909 555
Klient ajourf. lån:	22 316 589,59	Klient gj. s. årsoppg.:	22 316 589

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 44482015139, Grong Sparebank

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 12.08.2024: 5.95% pa.

Antall terminer til innfrielse: 445

Saldo per 12.08.2024: 22 316 590

Andel av saldo: 2 909 555

Første termin: 30.09.2021Neste avdrag: 30.09.2031 (siste termin 31.08.2061)

Flytende rente

Avtale om IN-ordning er vedtatt (generalforsamling/stiftelsesmøte), IN-avtaler er ikke signert

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

NEDBETALING AV FELLESGJELD. Styret har fullmakt til å forhandle avtale med långiver om individuell nedbetaling av fellesgjeld.

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Karstein Holm

Adresse: Nedre Søriveg 23

Postnr/-sted: 7712 STEINKJER

E-post: sorliiapark3@styrepost.no

5: Restanse felleskostnader pr. 12.08.2024

Felleskostnader:	0
Gebyr:	0
Rente:	0

6: Ligning - 2023

Annen formue:	3 473	Gjeld:	2 909 555	Andre inntekter:	321
		Utgifter:	148 635		

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robert Robot

Dato utkjørt: 12.08.24 Side 2 av 3

Sørliia Park 3 Borettslag	Vår ref.: 1170/8	Fødselsdato eier: 30.03.1949
Nedre Sørliveg 16 C	Type: Borettslag frittstående	
7712 STEINKJER	Eiere: Gunnar Holberg	
Organisasjonsnr: 927 063 069		

7: Pålydende

Pålydende: 10 000 Opprinnelig innskudd: 1 940 000
Andelsnr: 8

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr: 96/162
Bygningstype: 4-mannsbolig
Feste/eiet tomt: Eiet

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

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

9: Forsikring

Forsikret i: Eika Forsikring AS Polisenr: 7234542, 7234568

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

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Etasje:	2	Oppvarmingstype:	El og vannbåren	SSBnr:	H0202
Heis:	Ja				
Parkeringstype:	Bruksrett til utvendig garasje.Følger boligen ved salg. ()				
Systemlås:	Nei	Antall rom:		BRA	88
Husdyrhold:	Se vedtekter	Oppr. antall rom:	4		
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Leilighet		

Fasiliteter:

NØKLER: TOBB har ingen nøkkeladministrasjon på vegne av boligselskapet. Kontakt styret.

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

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

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

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robert Robot

Dato utkjørt: 12.08.24 Side 3 av 3

Sørli Park 3 Borettslag

Vår ref.: 1170/8**Fødselsdato eier:** 30.03.1949

Nedre Sørliveg 16 C

Type: Borettslag frittstående

7712 STEINKJER

Eiere: Gunnar Holberg**Organisasjonsnr:** 927 063 069**10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger**

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

Vedtekter
for
Sørliia Park 3 Borettslag

(org. nr. 927 063 069)

vedtatt på stiftelsesmøtet den 19.03.2021.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Sørliia Park 3 Borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

1-3 Utvidelse av borettslaget

Utbygger har rett til å innlemme byggetrinn 2, i borettslaget. Denne retten er videre regulert i egen avtale mellom borettslaget og utbygger. Borettslaget kan da bli utvidet med det antall andeler som gjelder for byggetrinn 2.

Denne bestemmelsen kan ikke endres uten skriftlig samtykke fra utbygger.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 10.000,-

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

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

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

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 3-2.

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 disse vedtekter.

(3) Nekte borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erverver 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. Boret, bruksrett og bruksoverlating

3-1 Boret og bruksrett

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

(2) Parkering og sportsboder er borettslagets fellesareal og eies av andelseierne i fellesskap. Hver andel gir enerett til å bruke 1 parkeringsplass og 1 bod. Bruksretten kan leies ut til andre andelseiere etter forhåndsgodkjenning fra styret, men kan kun avhendes og pantsettes sammen med andelen.

(3) Styret kan ved behov endre den innbyrdes fordeling av parkeringsplasser og boder. Endringer i selve bruksrettighetene krever 2/3 flertall i generalforsamling og samtykke fra berørte andelseiere (rettighetshaverne).

(4) En andelseier som disponerer egen parkeringsplass på borettslagets eiendom, har med styrets samtykke rett til å sette opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil i tilknytning til parkeringsplassen. Samtykke kan bare nektes om det foreligger saklig grunn til det.

(5) 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.

(6) 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.

(7) 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.

3-2 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. Andelseier kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen i inntil 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 ekteskapsloven § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året (korttidsutleie).

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

4. Vedlikehold

4-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

4-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

5. Pålegg om salg og fravikelse

5-1 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.

5-2 Pålegg om salg

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

5-3 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 reglene i tvangsfullbyrdelsesloven, jf. borettslagsloven § 5-23.

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke gjelder den enkelte bolig er felleskostnader. Felleskostnadene skal fordeles mellom andelseierne ut fra den fordelingsnøkkel som fremgår av bygge- og finansieringsplanen.

(2) Fordelingsnøkkelen skal justeres dersom endringer av boligene eller eiendommen ellers fører til vesentlig endring av grunnlaget for fordelingen. Når særlige grunner taler for det, skal visse kostnader fordeles etter nytten for den enkelte andel eller etter forbruk.

(3) Med samtykke fra de andelseiere det gjelder kan det fastsettes en annen fordeling enn nevnt i 6-1 (1).

(4) Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av andelseierne etter hvert som de forfaller og fastsetter hvor mye hver andelseier skal betale hver måned.

(5) Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

(6) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til enhver tid gjeldende forsinkelsesrente etter forsinkelsesrenteloven.

6-2 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 tilsvarende to ganger folketrygdens grunnbeløp. Grunnbeløpet som gjelder på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført skal legges til grunn for beregningen. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har innkommet en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

7. Styret og dets vedtak

7-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av styreleder og to styremedlemmer. 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.

7-2 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 og oppbevares på forsvarlig måte.

7-3 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.

7-4 Representasjon og fullmakt

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

8. Generalforsamlingen

8-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

8-2 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.

8-3 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 8-3 (1).

8-4 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

8-5 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.

8-6 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.

8-7 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 8-4 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.

9. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

9-1 Inhabilitet

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

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

9-2 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.

9-3 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.

10. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

10-1 Vedtektsendringer

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

10-2 Forholdet til borettslovene

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

Innkalling til ordinær generalforsamling i Sørli Park 3 Borettslag

Tid: Onsdag 22.05.2024 - kl. 17:00

Sted: Leilighet Gunnar Holberg

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

2.1 Godkjennelse av regnskap

2.2 Disponering av resultat

2.3 Revisjonsberetning

3. Godtgjørelse til styret for perioden 2023-2024

4. Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning)

IN-ordning gir andelseier i borettslaget mulighet til å nedbetale hele eller deler av fellesgjelden knyttet til andelen.

Ordningen gir andelseier en fleksibilitet i forhold til nedbetaling av fellesgjeld og månedlige felleskostnader.

Nedbetaling fra andelseieren vil gi direkte reduksjon på felleskostnadene i form av lavere renter og avdrag.

Styret ber om fullmakt til å etablere IN-ordning om det skulle vise seg hensiktsmessig i samråd med forretningsfører og långiver.

Ved etablering av IN-ordning vil borettslaget inngå avtaler med henholdsvis långiver og TOBB om tilrettelegging av IN-ordning.

TOBB administrerer ordningen på vegne av borettslaget. Administrasjon knyttet til avtalen mellom TOBB og borettslaget er kostnadsfri. Evt. senere refinansiering eller endring i nedbetalingsbetingelser vil medføre adm. gebyr.

Når slik avtale er inngått, kan den enkelte andelseier inngå avtale om individuell

innbetaling av fellesgjeld med borettslaget/TOBB.

Andelseiere som benytter seg av avtalen betaler et gebyr ved etablering og innbetaling på ordningen. Enkelte finansinstitusjoner kan ta gebyr ved etablering og innbetaling.

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å etablere avtaler om tilrettelegging av IN-ordning med långiver og TOBB dersom det skulle vise seg hensiktsmessig for borettslaget.

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.

02.05.2024

Sørli Park 3 Borettslag
styret

Sørli Park 3 Borettslag - Resultatregnskap 2023

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Driftsinntekter					
Felleskostnader driftsdel		1 520 084	785 526	1 420 000	382 000
Felleskostnader kapitaldel		0	0	0	1 371 879
Tillegg elektroniske fellesavtaler		43 128	43 128	43 000	43 128
Andre driftsinntekter	1	0	16 178	0	0
Sum driftsinntekter		1 563 212	844 832	1 463 000	1 797 007
Driftskostnader					
Personalkostnader		0	0	0	-1 410
Styrehonorar		0	0	-10 000	-10 000
Avskrivninger		-5 469	0	0	-9 375
Forretningsførerhonorar		-40 652	-22 275	-65 000	-41 881
Eksterne honorar	2	-6 022	-6 250	-8 000	-8 000
Drifts- og serviceavtaler	3	-43 588	-88 042	-80 000	-49 730
Vaktmestertjenester		-23 172	0	0	-18 000
Løpende vedlikehold	4	0	-16 503	-30 000	-30 000
Periodisk vedlikehold		0	0	-10 000	-10 000
Elektroniske fellesavtaler		-35 940	-40 698	-42 000	-43 128
Forsikring		-32 760	-30 994	-33 000	-33 000
Kommunale tjenester og renovasjon		-49 614	-39 442	-47 500	-52 096
Eiendomsavgifter		-37 521	-17 477	-45 000	-45 000
Energi, felles		-60 961	-44 031	-40 000	-67 500
Andre driftsutgifter	5	-13 905	-6 441	-5 000	-8 250
Sum driftskostnader		-349 603	-312 153	-415 500	-427 370
DRIFTSRESULTAT		1 213 609	532 679	1 047 500	1 369 637
Finansinntekter og kostnader					
Finansinntekter		2 522	1 375	0	1 000
Finanskostnader		-1 142 725	-666 698	-1 038 000	-1 371 879
Netto finansposter		-1 140 203	-665 323	-1 038 000	-1 370 879
Resultat før skattekostnad		73 406	-132 645	9 500	-1 242
Ordinært resultat etter skatt		73 406	-132 645	9 500	-1 242
ÅRSRESULTAT	6, 10	73 406	-132 645	9 500	-1 242
Disponering av totalresultat:		73 406	-132 645	9 500	-1 242
Overført til annen egenkapital		73 406	0	0	0
Overført fra annen egenkapital		0	-132 645	0	0

Sørliia Park 3 Borettslag - Balanse 2023

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Bygninger og tomter	7, 11	37 288 281	37 200 000
Sum anleggsmidler		37 288 281	37 200 000
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Periodiserte kostnader	8	57 954	72 606
Mellomregning Klare Finans	8	17 877	14 624
Opptjente renter	8	2 522	1 375
Bankinnskudd og kontanter			
Bankinnskudd	9	130 163	4 336
Sum omløpsmidler		208 516	92 941
SUM EIENDELER		37 496 797	37 292 941

Sørليا Park 3 Borettslag - Balanse 2023

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	10	80 000	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	10	16 761	23 355
Sum egenkapital		96 761	23 355
GJELD			
Langsiktig gjeld			
Pantelån	11, 12	22 316 590	22 321 192
Borettsinnskudd	11, 13	14 880 000	14 880 000
Sum langsiktig gjeld		37 196 590	37 201 192
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		43 642	42 130
Forskudd kunder		17 877	14 624
Påløpte renter		42 554	0
Påløpte kostnader		9 373	11 640
Annen kortsiktig gjeld		90 000	0
Sum kortsiktig gjeld		203 446	68 394
Sum gjeld		37 400 036	37 269 586
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		37 496 797	37 292 941
Pantstillelser	11	37 196 590	37 201 192

Sted: _____, dato: _____

Karstein Holm
Leder

Kenneth Grindberg
Styremedlem

Jan Mork
Styremedlem

Note 0 - REGNSKAPSPRINSIPP

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

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

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

Inntektsføring er foretatt ut fra opptjeningsprinsippet.

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

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

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

Note 1 - ANDRE DRIFTSINNETEKTER

	2023	2022
Oppstartskapital og stiftelseskostnader	0	16 178
Sum andre inntekter	0	16 178

Note 2 - EKSTERNE HONORARER

	2023	2022
Revisjonshonorar (inkl. mva)	6 022	6 250
Sum eksterne honorarer	6 022	6 250

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjonen.

Note 3 - DRIFTS- OG SERVICEAVTALER

	2023	2022
Avtale om vintervedlikehold	0	14 000
Avtale om sommervedlikehold	0	5 250
Avtale om renholdstjenester	0	39 312
Avtale om drifts- og serviceavtaler heis	25 638	16 750
Avtale om varme, ventilasjon og sanitærtjenester	5 700	12 730
Avtale om skadedyrbekjempelse	12 250	0
Sum drifts- og serviceavtaler	43 588	88 042

Jfr ny kontoplan fra 01.01.23 er vaktmestertjenester (vinter- og sommervedlikehold) og renhold ført på egne kontoer.

Note 4 - LØPENDE VEDLIKEHOLD

	2023	2022
Sum vedlikehold	0	16 503

På grunn av endring i underspesifikasjon i kontoplanen, vil ikke 2022-tall være spesifisert.

Note 5 - ANDRE DRIFTSUTGIFTER

	2023	2022
Verktøy, driftsmateriell, inventar	1 160	3 643
Generalforsamling/årsmøte	4 000	0
Kurskostnader	6 000	0
Bankgebyrer	2 447	2 464
Andre gebyrer	298	334
Sum andre driftsutgifter	13 905	6 441

Note 6 - DISPONIBLE MIDLER

	2023	2022
Disponible midler 01.01	24 548	159 199
Endring i disponible midler:		
Årets resultat	73 406	-132 645
Tilbakeført avskrivning	5 469	0
Tilgang av anleggsmidler	-93 750	0
Avdrag lån	-4 603	-2 006
Årets endring i disponible midler	-19 478	-134 651
Disponible midler i periodens slutt	5 069	24 548
Disponible og øremerk. midler justert for langsiktige avsetninger	5 069	24 548

Note 7 - ANLEGGSMIDLER

	Tomter	Bygning	Byggmes. anl.
Anskaffelseskost pr.01.01 :	3 691 222	33 508 778	0
Årets tilgang :	0	0	93 750
Årets avgang :	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	3 691 222	33 508 778	93 750
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	5 469
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	3 691 222	33 508 778	88 281
Årets avskrivninger :	0	0	5 469
Antatt levetid i år :			10

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

Samtlige av boligselskapets anleggsmidler er oppført i anleggskartoteket.

Tilgang 2023 gjelder fuglesikring.

Note 8 - UTESTÅENDE FORDRINGER

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

Note 9 - BANKINNSKUDD OG ØREMERKEDE AVSETNINGER

	2023	2022
Bundne midler og bankinnskudd		
Bankinnskudd	130 163	4 336
Sum bankinnskudd	130 163	4 336

Note 10 - EGENKAPITAL

	2023	2022
SUM EGENKAPITAL 01.01	23 355	156 000
Endring andelskapital	80 000	0
Andelskapital 31.12	80 000	0
Annen egenkapital 01.01	23 355	156 000
Årets resultat	73 406	-132 645
Korrigerings tidligere årsresultat	-80 000	0
Annen egenkapital 31.12	16 761	23 355
SUM EGENKAPITAL 31.12	96 761	23 355

Andelskapitalen er kr 80 000 fordelt på 8 andeler à kr 10 000.
Hver andel har lik stemmerett på generalforsamlingen.
Korrigerings av tidligere års resultat gjelder resultatført andelskapital.

Note 11 - PANTSTILLELSER

	2023
Bokført verdi pantsatte eiendeler 31.12	37 288 281
Restgjeld 31.12	37 196 590

Pålydende pantstillelser var 37 880 000,- per 31.12.
Pantstillelser og restgjeld omfatter langsiktig gjeld og borettsinnskudd, jfr note om innskudd.

Note 12 - PANTE- OG GJELDSBREVSLÅN

Kreditor:	Grong Sparebank
Formål:	Oppføringslån
Lånenummer:	44482015139
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2021
Rentesats:	5.80 %
Betingelser:	Flytende rente
Beregnet innfridd:	30.08.2061
Opprinnelig lånebeløp:	22 320 000
Lånesaldo 01.01:	22 321 192
Avdrag i perioden:	4 603
Lånesaldo 31.12:	22 316 590
Saldo 5 år frem i tid:	22 316 590

PANTE- OG GJELDSBREVSLÅN

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 44482015139	2	2 969 546	5 939 092
	2	2 909 555	5 819 110
	2	2 669 592	5 339 184
	2	2 609 601	5 219 202

Note 13 - INNSKUDD

	2023	2022
Borettsinnskudd	14 880 000	14 880 000
Sum innskudd	14 880 000	14 880 000

Resultat og balanse med noter for Sørليا Park 3 Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sørليا Park 3 Borettslag

Styreleder	Karstein Holm (sign.)	16.04.2024
Styremedlem	Kenneth Grindberg (sign.)	16.04.2024
Styremedlem	Jan Mork (sign.)	16.04.2024

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Sørliia Park 3 Borettslag

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Sørliia Park 3 Borettslag.

<p>Årsregnskapet består av:</p> <ul style="list-style-type: none">• Balanse per 31. desember 2023• Resultatregnskap for 2023• Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	<p>Etter vår mening:</p> <ul style="list-style-type: none">• Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og• Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regler og god regnskapsskikk i Norge.
---	--

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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



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

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

BDO AS

John Christian Løvaas
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: JQ1EX-FSHPV-XEDCV-54BHY-K117Q-NTK1G

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."

Løvaas, John Christian

Partner

På vegne av: BDO

Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-1731660

IP: 188.95.xxx.xxx

2024-04-17 06:44:11 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: JQ1EX-F5HPV-XEDCV-54BHY-K117Q-NTK1G

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Sørليا Park 3 Borettslag onsdag 22.05.2024 kl. 17:00 -
Leilighet Gunnar Holberg.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Valgt ble: Julie Stadsøy

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:

Valgt ble: Julie Stadsøy

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

Vedtak:

Valgt ble: Karstein Holm

1.4 Registrering av antall stemmeberettigede inkl. ev. fullmakter

Vedtak:

Antall andelseiere med stemmerett: 6

Antall fullmakter: 0

Totalt stemmeberettigede: 6

1.5 Godkjenning og ev. bemerkninger til innkallingen

Vedtak:

Bemerkninger til innkallingen: Ingen

Generalforsamlingen ble erklært lovlig satt.

2. Årsoppgjør for 2023

2.1 Godkjennelse av regnskap

Vedtak:

Regnskapet ble godkjent.

2.2 Disponering av resultat

Vedtak:

Årets resultat disponeres som angitt i resultatregnskapet.

2.3 Revisjonsberetning

Vedtak:

Revisjonsberetningen ble tatt til orientering.

3. Godtgjørelse til styret for perioden 2023-2024

Vedtak:

Styreonorar for perioden ble fastsatt til totalt kr: 10.000

4. Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning)

IN-ordning gir andelseier i borettslaget mulighet til å nedbetale hele eller deler av fellesgjelden knyttet til andelen.

Ordningen gir andelseier en fleksibilitet i forhold til nedbetaling av fellesgjeld og månedlige felleskostnader.

Nedbetaling fra andelseieren vil gi direkte reduksjon på felleskostnadene i form av lavere renter og avdrag.

Styret ber om fullmakt til å etablere IN-ordning om det skulle vise seg hensiktsmessig i samråd med forretningsfører og långiver.

Ved etablering av IN-ordning vil borettslaget inngå avtaler med henholdsvis långiver og TOBB om tilrettelegging av IN-ordning.

TOBB administrerer ordningen på vegne av borettslaget. Administrasjon knyttet til avtalen mellom TOBB og borettslaget er kostnadsfri. Evt. senere refinansiering eller endring i nedbetalingsbetingelser vil medføre adm. gebyr.

Når slik avtale er inngått, kan den enkelte andelseier inngå avtale om individuell innbetaling av fellesgjeld med borettslaget/TOBB.

Andelseiere som benytter seg av avtalen betaler et gebyr ved etablering og innbetaling på ordningen. Enkelte finansinstitusjoner kan ta gebyr ved etablering og innbetaling.

Vedtak:

Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å etablere avtaler om tilrettelegging av IN-ordning med långiver og TOBB dersom det skulle vise seg hensiktsmessig for borettslaget.

Protokoll for Sørria Park 3 Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Julie Stadsøy (sign.)	22.05.2024
Protokollvitne	Karstein Holm (sign.)	23.05.2024

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarende målebrev)

Matrikkelenhets registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhets:	Gårdsnr 96, Bruksnr 162	Kommune:	5006 Steinkjer
Adresse:		Grunnkrets:	112 Sørli
Veiadresse:	Nedre Sørliveg 16 B, gatenr 6300	Valgkrets:	4 Lø
	7712 Steinkjer	Kirkesogn:	9150401 Steinkjer
Oppdatert:	10.02.2021	Tettsted:	7003 Steinkjer
Veiadresse:	Nedre Sørliveg 16 C, gatenr 6300		
	7712 Steinkjer		
Oppdatert:	10.02.2021		

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:	Markusvegen 18,BRAGSTAD II	Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	1
Etableringsdato:	05.01.1961	Har festegrunn:	Nei	Seksjonert:	Nei
Areal:	2 492,8 kvm	Skyld:			
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:					
Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	5006/96/162	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Sammenslåing	Forretning:	30.09.2019	Avgiver	5004/96/165	-258,1
	Matrikkelført:	30.09.2019	Avgiver	5004/96/492	-686,9
			Mottaker	5006/96/162	944,9
Annen forretningstype	Forretning:	28.08.2019	Berørt	5006/96/36	0,0
	Matrikkelført:	28.08.2019	Berørt	5006/96/162	0,0
			Berørt	5006/500/1	0,0
Annen forretningstype	Forretning:	28.08.2019	Berørt	5006/96/32	0,0
	Matrikkelført:	28.08.2019	Berørt	5006/96/36	0,0
			Berørt	5006/96/162	0,0
			Berørt	5006/500/1	0,0
Annen forretningstype	Forretning:	28.08.2019	Berørt	5006/96/36	0,0
	Matrikkelført:	28.08.2019	Berørt	5006/96/162	0,0
			Berørt	5006/500/1	0,0
Omnummerering	Forretning:	01.01.2018	Mottaker	5006/96/162	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2018			
Annen forretningstype	Forretning:	29.04.2011	Berørt	5004/96/165	0,0
	Matrikkelført:	29.01.2015	Berørt	5006/96/162	0,0
			Berørt	5006/500/1	0,0
Oppmålingsforretning/grensejustering	Forretning:	29.04.2011	Avgiver	5004/96/165	-34,3
	Matrikkelført:	30.01.2015	Avgiver	5006/96/162	-14,4
			Berørt	5004/96/492	0,0
			Mottaker	5006/500/1	48,8
Kart- og delingsforretning	Forretning:	05.01.1961	Avgiver	5006/96/148	-1 620,0
	Matrikkelført:		Mottaker	5006/96/162	1 620,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter**Bygning 1 av 4: Andre småhus m/3 boliger el fl****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Nedre Sørliveg 16 B	H0101	Bolig	99,9	Kjøkken	4	1	1
Nedre Sørliveg 16 B	H0102	Bolig	99,9	Kjøkken	4	1	1
Nedre Sørliveg 16 B	H0201	Bolig	100,1	Kjøkken	4	1	1
Nedre Sørliveg 16 B	H0202	Bolig	100,1	Kjøkken	4	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	268,0	Rammetillatelse:	01.10.2020
Bygningsstatus:	Ferdigattest	BRA bolig:	400,1	Igangset.till.:	25.02.2021
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	23.09.2021
Oppvarming:		BRA totalt:	400,1	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	4
Bygningsnr:	300851433			Antall etasjer:	2

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	2		199,8		199,8				
H02	2		200,3		200,3				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 2 av 4: Andre småhus m/3 boliger el fl**Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Nedre Sørliveg 16 C	H0101	Bolig	100,1	Kjøkken	4	1	1
Nedre Sørliveg 16 C	H0102	Bolig	100,1	Kjøkken	4	1	1
Nedre Sørliveg 16 C	H0201	Bolig	99,9	Kjøkken	4	1	1
Nedre Sørliveg 16 C	H0202	Bolig	99,9	Kjøkken	4	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	268,0	Rammetillatelse:	01.10.2020
Bygningsstatus:	Ferdigattest	BRA bolig:	400,1	Igangset.till.:	25.01.2021
Energikilde:	Elektrisitet	BRA annet:		Ferdigattest:	23.09.2021
Oppvarming:		BRA totalt:	400,1	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	4
Bygningsnr:	300854400			Antall etasjer:	2

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	2		200,3		200,3				
H02	2		199,8		199,8				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 3 av 4: Garasjeuthus anneks til bolig**Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Nedre Sørliveg 16 B	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:	95,0	Rammetillatelse:	01.10.2020
Bygningsstatus:	Ferdigattest	BRA bolig:		Igangset.till.:	25.02.2021
Energikilde:		BRA annet:	89,0	Ferdigattest:	23.09.2021
Oppvarming:		BRA totalt:	89,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	

Bygningsnr: 300854420 Antall etasjer: 1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				89,0	89,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 4 av 4: Garasjeuthus annekts til bolig**Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Nedre Sørliveg 16 C	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:	95,0	Rammetillatelse:	01.10.2020
Bygningsstatus:	Ferdigattest	BRA bolig:		Igangset.till.:	25.02.2021
Energikilde:		BRA annet:	89,0	Ferdigattest:	23.09.2021
Oppvarming:		BRA totalt:	89,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	300854424			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				89,0	89,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

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

Hjelpelinjer

- Vannkant
- Veikant

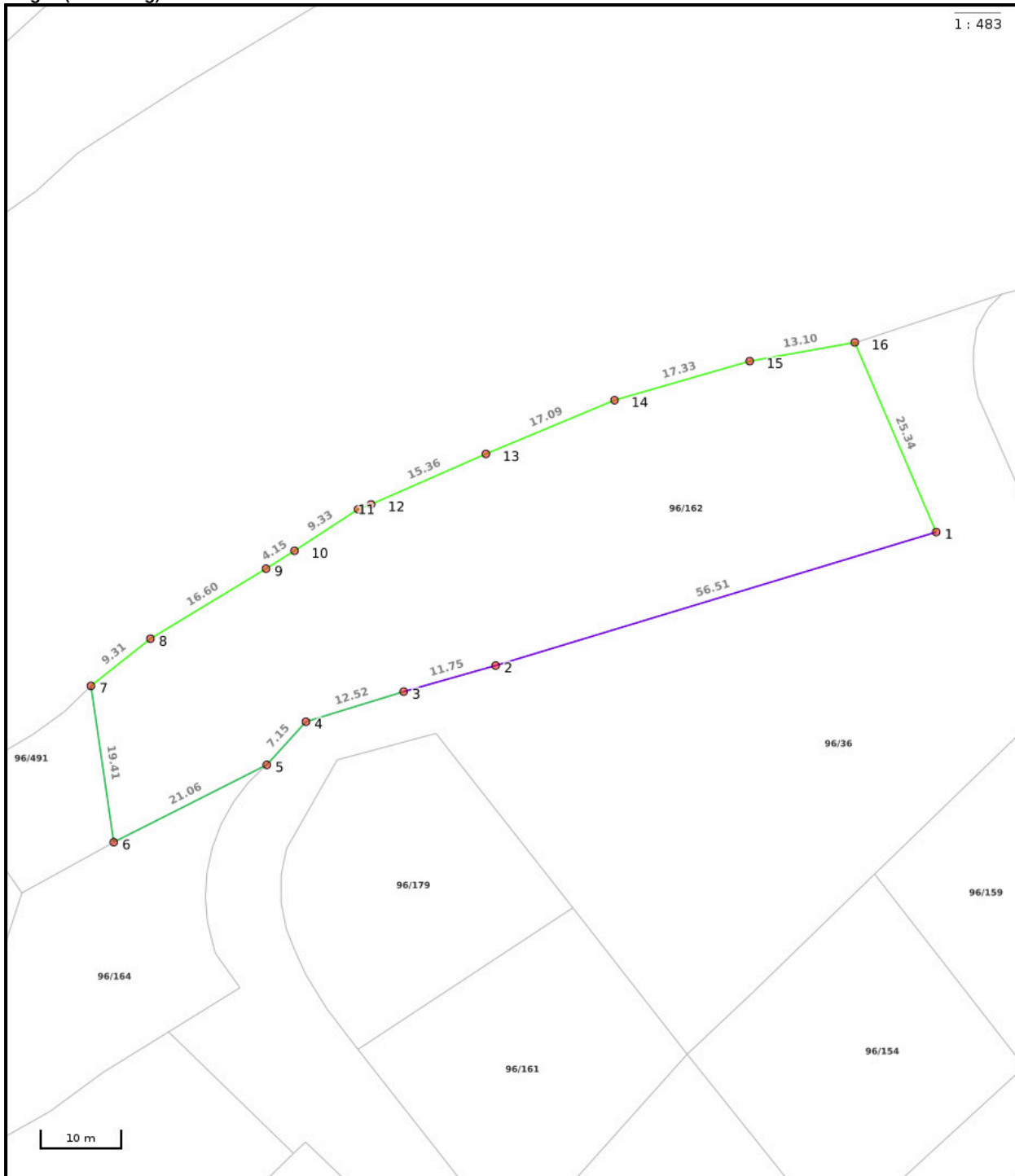
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler

- Bygningspunkt
 - Sefrak kulturminne
- se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig)

1 : 483



Nøyaktighet (standardavvik)

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

Hjelpelinjer

- Vannkant
- Veikant

- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler

- Bygningspunkt
- △ Sefrak kulturminne
se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater**Areal:** 2 492,80m²**Arealmerknad:****Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32**Ytre avgrensing**

Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	7 098 854,40	620 575,24	56,51m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	7 098 833,06	620 522,91	11,75m	Frihåndstegning: Digitalisert fra krokering på kart	100		Ikke spesifisert	Nei	Annen detalj
3	7 098 828,75	620 511,98	12,52m	Terrengmålt	14		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
4	7 098 823,99	620 500,40	7,15m	Terrengmålt	14		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
5	7 098 818,28	620 496,10	21,06m	Terrengmålt	14		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
6	7 098 807,03	620 478,30	19,41m	Terrengmålt	14		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
7	7 098 825,89	620 473,70	9,31m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
8	7 098 832,31	620 480,44	16,60m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
9	7 098 842,21	620 493,76	4,15m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
10	7 098 844,76	620 497,03	9,33m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
11	7 098 850,56	620 504,34	1,71m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
12	7 098 851,34	620 505,86	15,36m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
13	7 098 858,78	620 519,30	17,09m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
14	7 098 866,85	620 534,37	17,33m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
15	7 098 873,18	620 550,50	13,10m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
16	7 098 876,66	620 563,13	25,34m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

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



STRAXBO EIENDOM AS
Sjøfartsgata 12
7714 STEINKJER

Vår ref.:
2020/10812-56223/2021/ESPHOY1

Deres ref.:

Dato:
23.09.2021

Straxbo Eiendom AS - Markusvegen 18 - gnr/bnr 96/162 - Ferdigattest for oppføring av 2 firemannsboliger med tilhørende garasjeanlegg og infrastruktur

Bygningsmyndigheten mottok den 23.09.2021 søknad om ferdigattest fra ansvarlig søker Trønderplan AS for tiltak nevnt over.

Ansvarlig søker bekrefter at tiltaket tilfredsstiller kravene til ferdigattest, og at det ikke er foretatt søknadspliktige endringer i forhold gitt tillatelse datert 01.10.20, 11.11.20 og 25.01.21.

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 21-10 utsteder vi med dette ferdigattest for oppføring av 2 firemannsboliger med tilhørende garasjeanlegg og infrastruktur.

Med hilsen

Odd Vengstad
Fagansvarlig
e.f.

Espen Høy
ingeniør

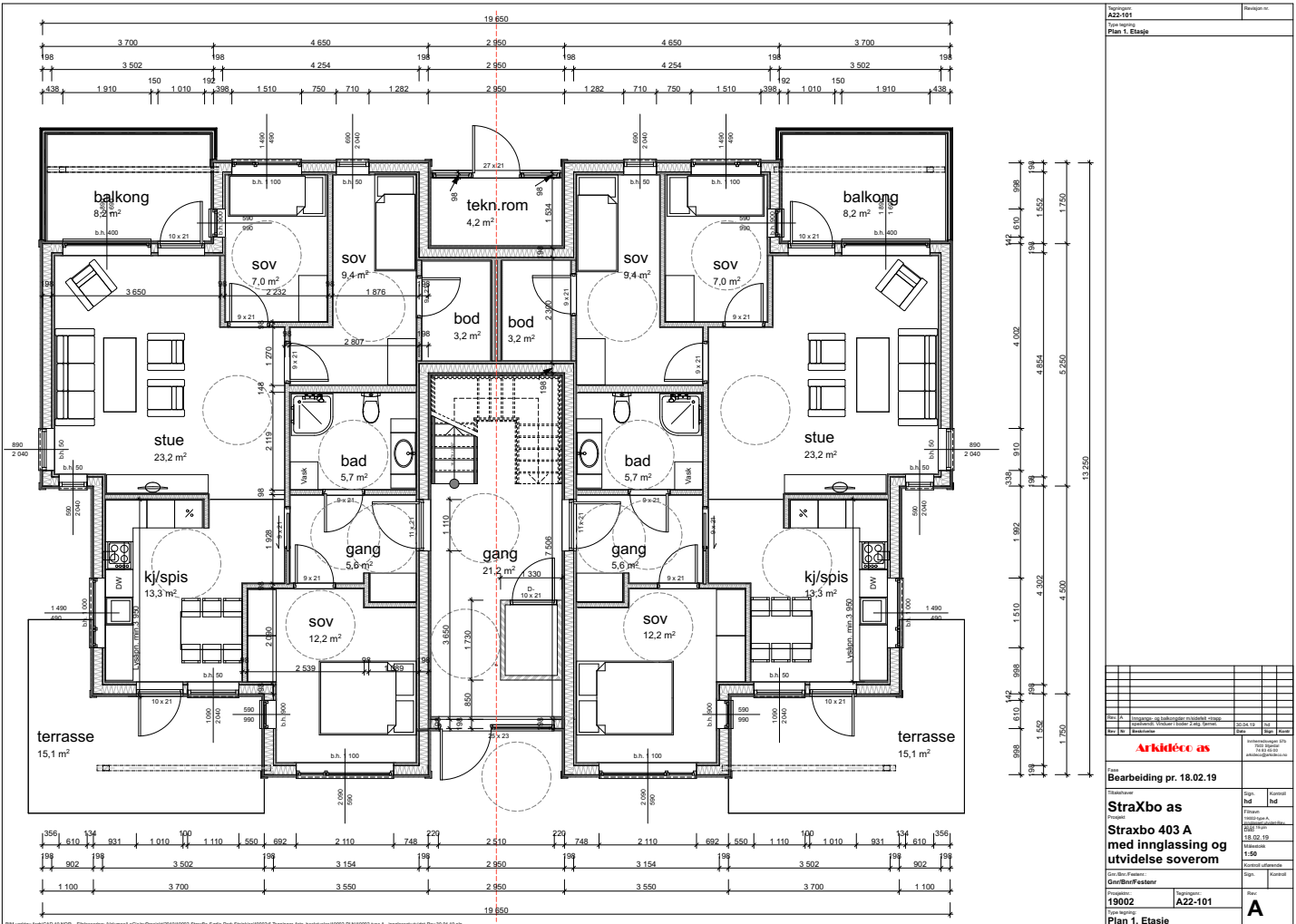
Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift.

Kopi til:
Trønderplan AS

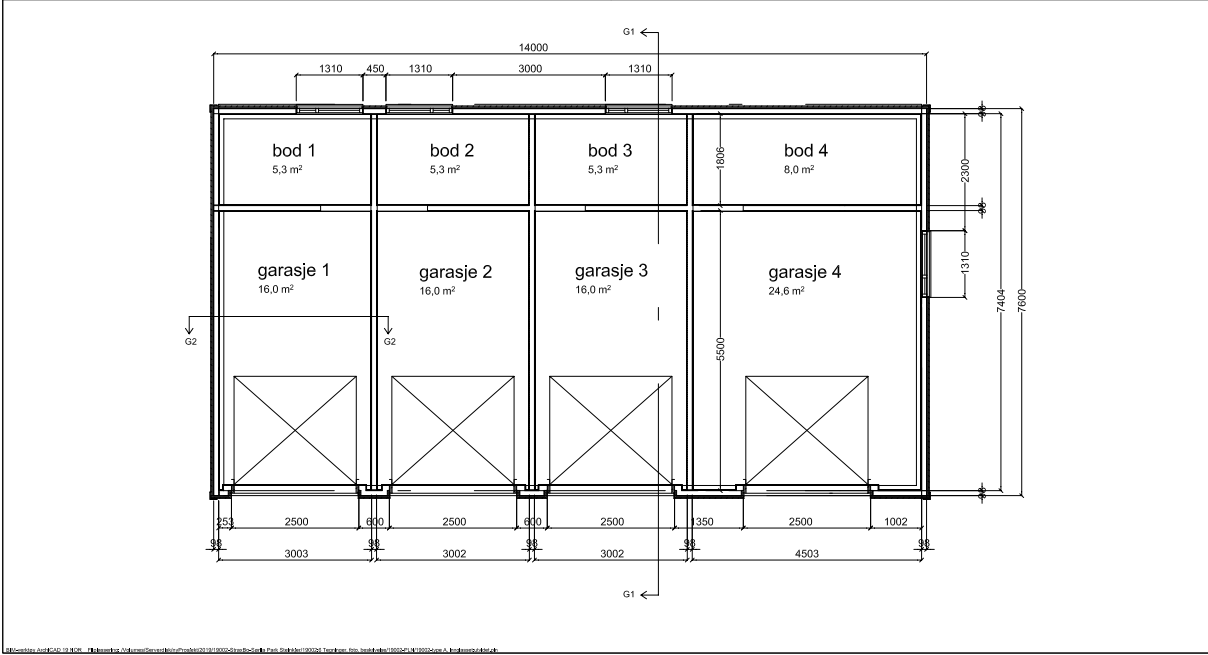
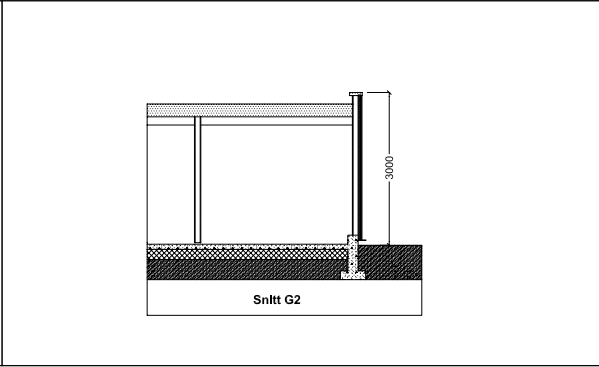
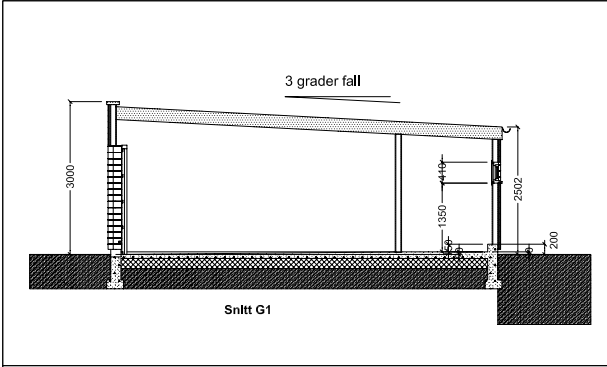
Postboks 3005

7709

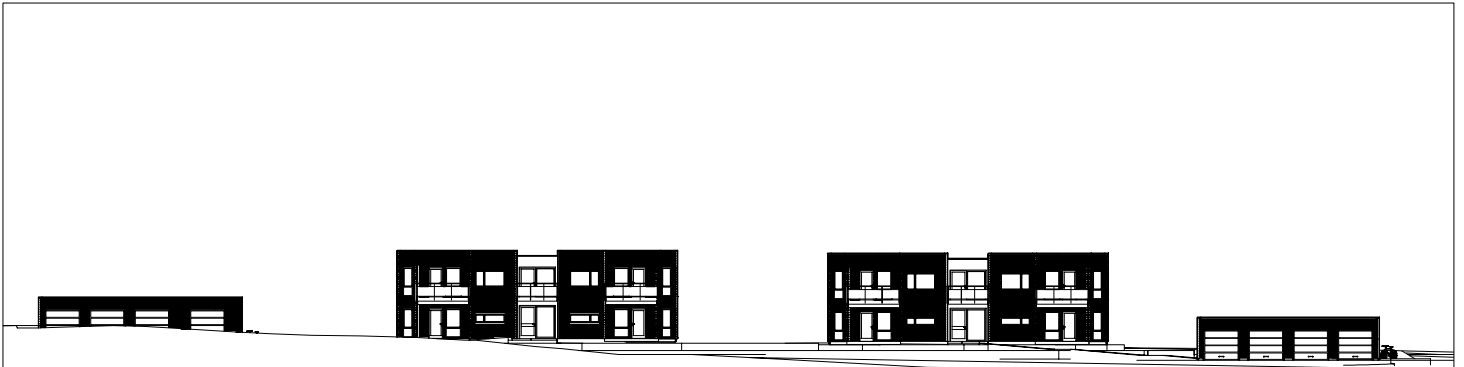
STEINKJER



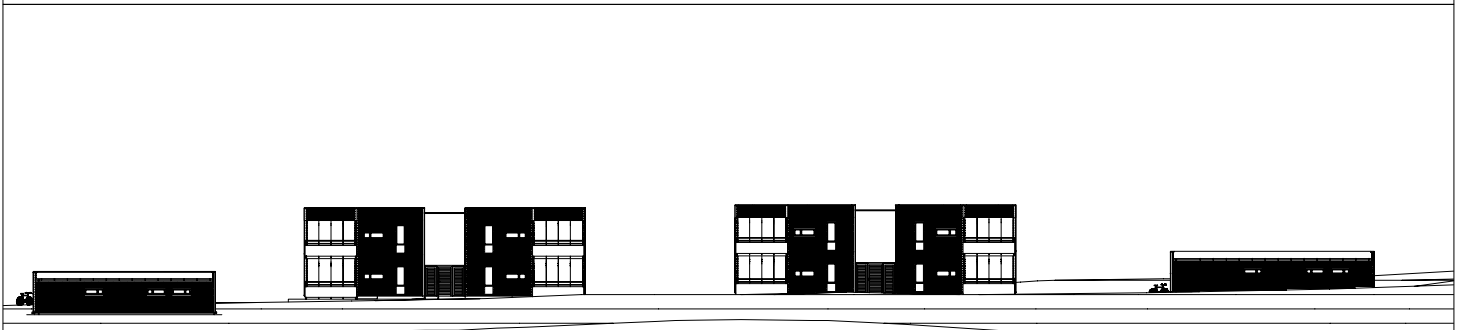
Prosjekt A22-101		Rev. nr. Plan 1. Etasje	
Arkitekt Arkitéco as			
Bearbejdet pr. 18.02.19			
Tiltaksnavn Straxbo as		Sign. [Signature]	
Prosjekt Straxbo 403 A med innglassing og utvidelse soverom		Kontroll [Signature]	
Prosjekt nr. 19002		Tegningsnr. A22-101	
Tiltaksnavn Plan 1. Etasje		Skala A	



Prosjekt: A30-111-1		Rev. No.:	
Dokument: Plan og snitt garasje-utvidelse			
Arkitekt: Arkiéco AS			
Dato: Bearbejding pr. 18.02.19			
Kunde: StraXbo as		Prosjekt: StraXbo 403 A med Innglassing og utvidelse soverom	
Dokument: 19002		Prosjekt: A30-111-1	
Dokument: Plan og snitt garasje-utvidelse			

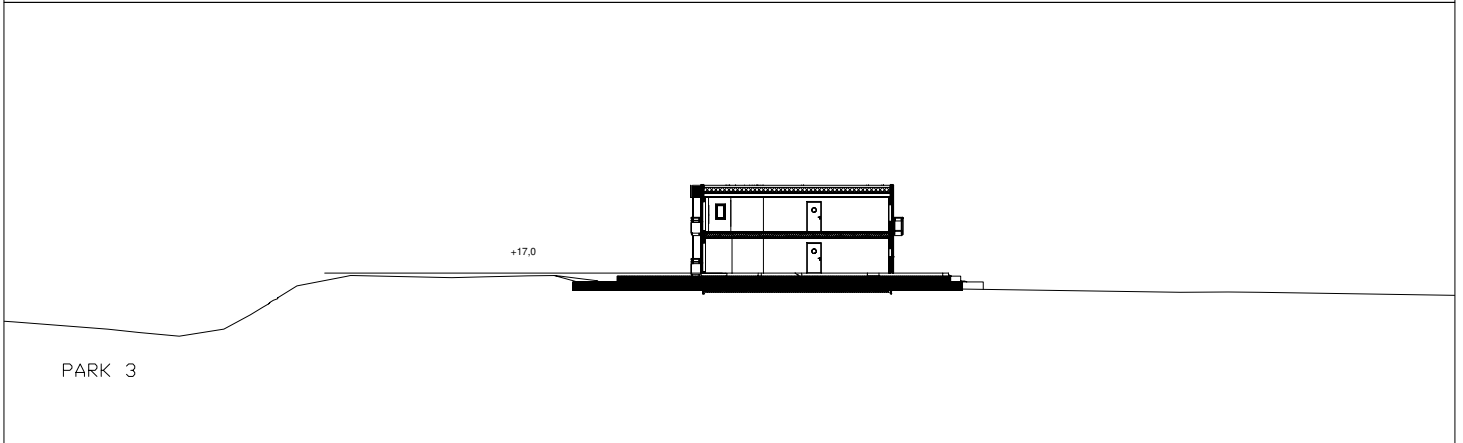
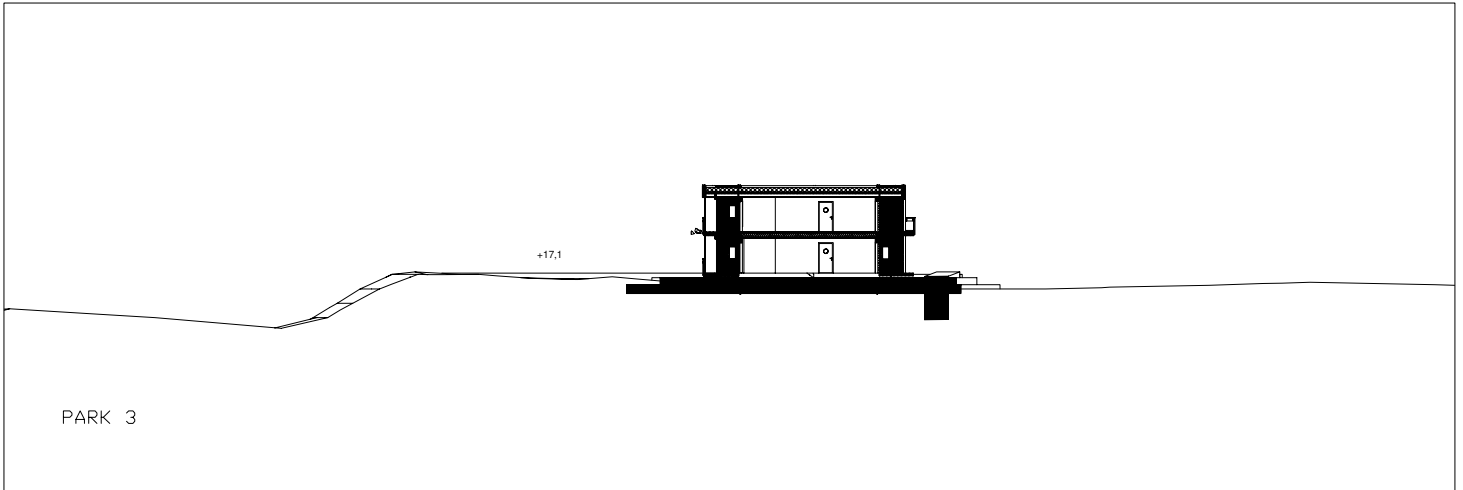


PARK 3



PARK 3

	StraXbo as	Sørli Park 3, Steinkjer.	Dato 29.06.2020	Sign. TK	Prosjekt nummer 202025	Tegningsnummer A30-3
			Skala 1:250	Type tegning Oppriss planlagt utbygging A-B		



	StraXbo as	Sørliia Park 3, Steinkjer.	Dato 29.06.2020	Sign. TK	Prosjekt nummer 202025	Tegningsnummer A30-4
			Skala 1:250	Type tegning Tverrsnitt bygning A-B		



Steinkjer kommune

Adresse: Seviceboks 2530, 7729 Steinkjer

Telefon: 74 16 90 00

Utskriftsdato: 12.08.2024

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Steinkjer kommune

Kommunenr.	5006	Gårdsnr.	96	Bruksnr.	162	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Nedre Sørliveg 16C, 7712 STEINKJER								

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

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

Plantyper med treff

Kommunedelplaner

Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

Kommuneplaner

Kommunedelplaner under arbeid

Reguleringsplaner over bakken

Reguleringsplaner bunn

Bebyggelsesplaner

Bebyggelsesplaner under bakken

Kommuneplaner under arbeid

Reguleringsplaner under bakken

Reguleringsplaner under arbeid

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten

Bebyggelsesplaner over bakken

Midlertidige forbud

Kommunedelplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	50042018002	
Navn	Kommunedelplan Sentrum	
Plantype	Kommunedelplan	
Status	Endelig vedtatt arealplan	
Ikrafttredelse	25.10.2018	
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/5006/dokumenter/1473/2018001_bestemmelser.pdf	
Delarealer	Delareal	2 411 m ²
	KPHensynsonenavn	2011006
	KPDetaljering	Reguleringsplan skal fortsatt gjelde
	Delareal	37 m ²
	KPHensynsonenavn	1702347
	KPDetaljering	Reguleringsplan skal fortsatt gjelde

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	50042018018
Navn	Sørليا Park 3 og 4
Plantype	Detaljregulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	17.06.2020
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/5006/dokumenter/2076/50042018018_Bestemmelser.pdf
Delarealer	<p>Delareal 2 392 m² Formål Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse Felt navn BKS1</p> <hr/> <p>Delareal 15 m² Formål Kjøreveg Felt navn SKV2</p> <hr/> <p>Delareal 85 m² Formål Lekeplass Felt navn BLK1</p>



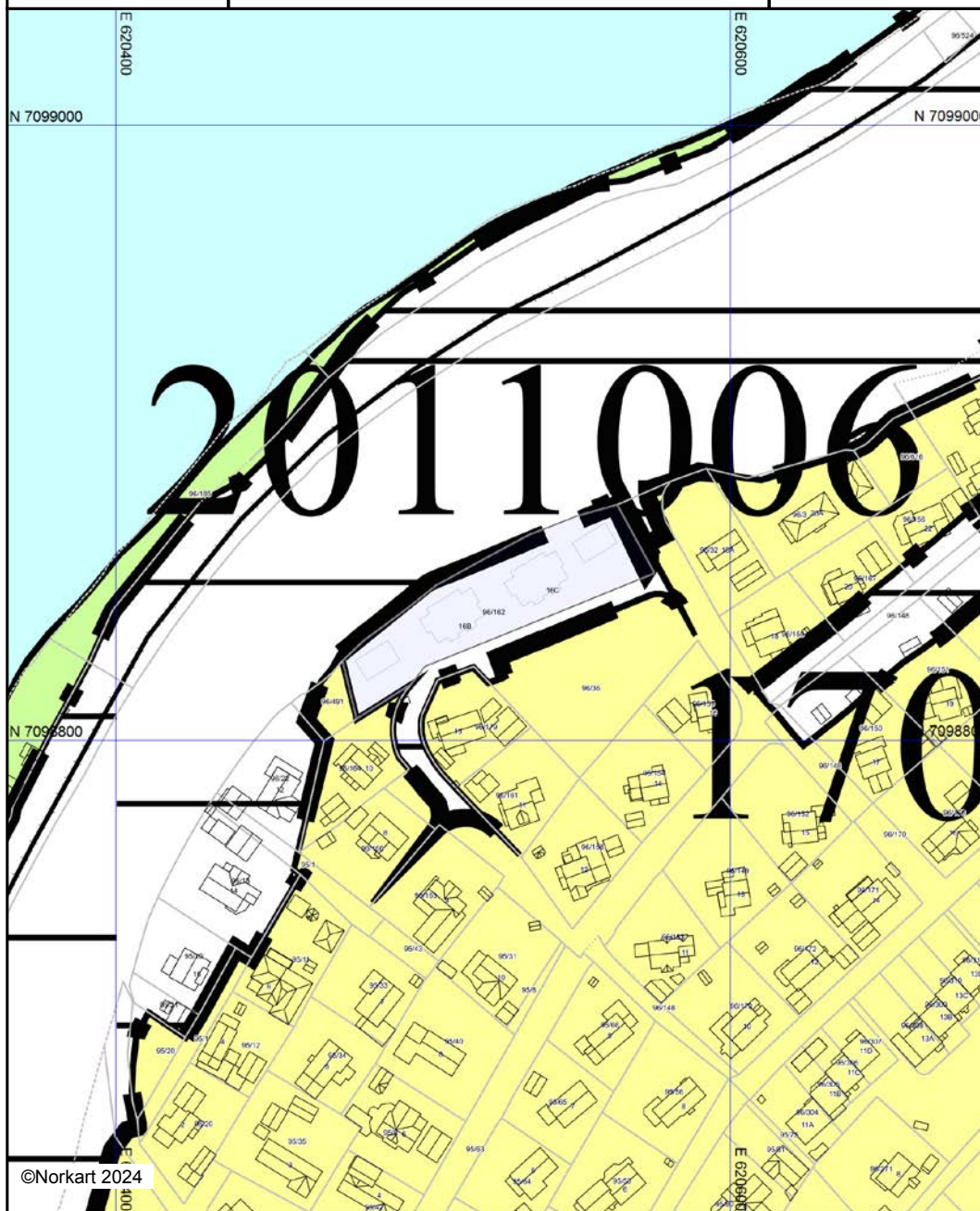
Steinkjer kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 96/162
Adresse: Nedre Sørliveg 16C
Utskriftsdato: 12.08.2024
Målestokk: 1:2000



UTM-32







©Norkart 2024






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

Tegnforklaring


Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2006

-  Båndlegginggrense
-  Båndlegging etter lov om kulturminner - nåværende
-  Detaljeringgrense
-  Detaljeringsone-Reguleringsplan skal fortsatt
-  Boligbebyggelse - nåværende
-  Friområde - nåværende
-  LNFR-areal - nåværende
-  Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøren

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Planområde
-  Planens begrensnig
-  Grense for arealformål
-  Jernbane - nåværende
-  Påskrift områdenavn



	StraXbo as	Sørlia Park 3, Steinkjer.	Dato: 29.06.2020 Målestokk: 1:500	Tegningstype: TK	Prosjektperiode: 2020/25 Type tegning: Situasjonsplan Prosjektnummer: A-10
---	-------------------	----------------------------------	--	---------------------	---

Nabolagsprofil

Nedre Sørliveg 16C - Nabolaget Sørlia - vurdert av 63 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

🚗 Sørlia	2 min 🚶
Linje 455, 640, 680, 722, 723, 733	0.1 km
🚗 Steinkjer stasjon	4 min 🚗
Linje F7, R70	3 km
✈️ Namsos lufthavn	1 t 10 min 🚗
✈️ Trondheim Værnes	1 t 16 min 🚗

Skoler

Lø skole (1-7 kl.)	17 min 🚶
162 elever, 11 klasser	1.3 km
Steinkjer ungdomsskole (8-10 kl.)	7 min 🚗
498 elever, 38 klasser	4.3 km
Egge ungdomsskole (8-10 kl.)	10 min 🚗
311 elever, 18 klasser	6.4 km
Steinkjer vgs	7 min 🚗
750 elever, 44 klasser	4.3 km
Mære landbruksskole	9 min 🚗
165 elever	9.7 km

«Stille, landlig, bra skole, ikke så langt unna byen»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 94/100



Kvalitet på skolene

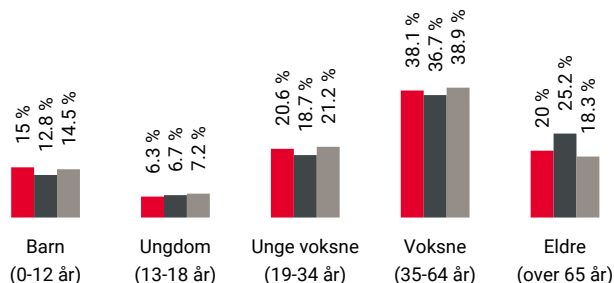
Veldig bra 87/100



Naboskapet

Godt vennskap 78/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
🔴 Sørlia	1 243	544
⬛ Steinkjer	13 365	6 815
🔲 Norge	5 425 412	2 654 586


Barnehager


Lø barnehage (1-5 år)	19 min 🚶
77 barn	1.5 km
Steinkjersannan barnehage (1-5 år)	4 min 🚗
82 barn	2.9 km
Steinkjer studentbarnehage (1-5 år)	4 min 🚗
16 barn	2.9 km


Dagligvare

Kiwi Sannan	3 min 🚗
Rema 1000 Sørsia	4 min 🚗
Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	3 km


Primære transportmidler

 1. Egen bil



 2. Sykkel


 **Støynivået**
Lite støynivå 92/100

 **Turmulighetene**
Nærhet til skog og mark 91/100


 **Trafikk**
Lite trafikk 89/100

Sport

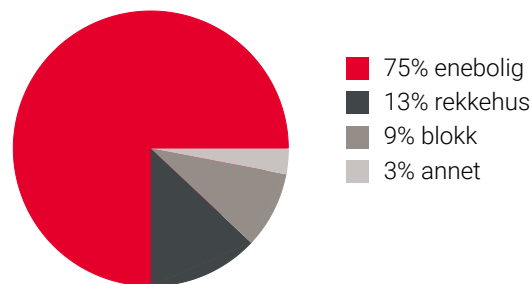
 Frøsetåsen ballbinge 11 min 
Ballspill 0.9 km

 Lø skole 16 min 
Aktivitetshall, ballspill, fotball 1.3 km

 Motus Treningssenter 3 min 

 3T-Steinkjer 4 min 

Boligmasse




«Godt å bo her, stille og rolig.»

Sitat fra en lokalkjent

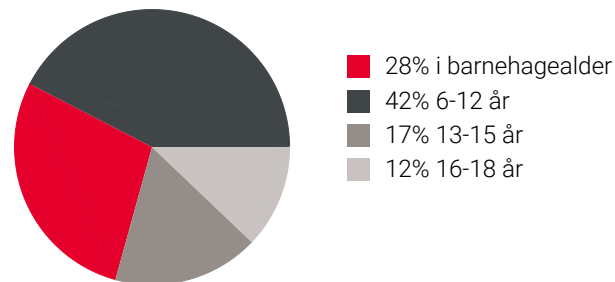


Varer/Tjenester

 AMFI Steinkjer 4 min 

 Vitusapotek Elgen 4 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn





Enslig u. barn



Flerfamilier

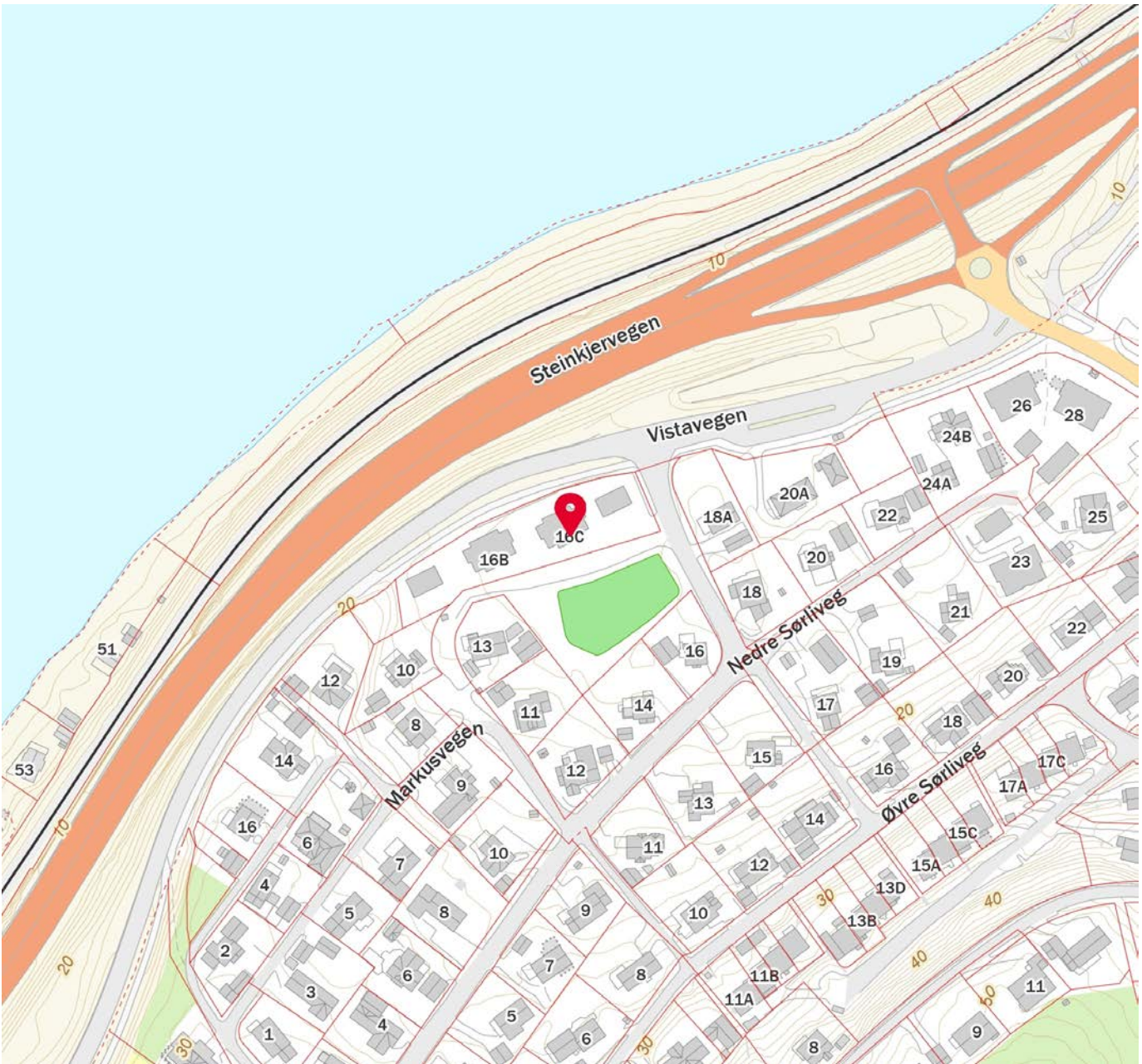
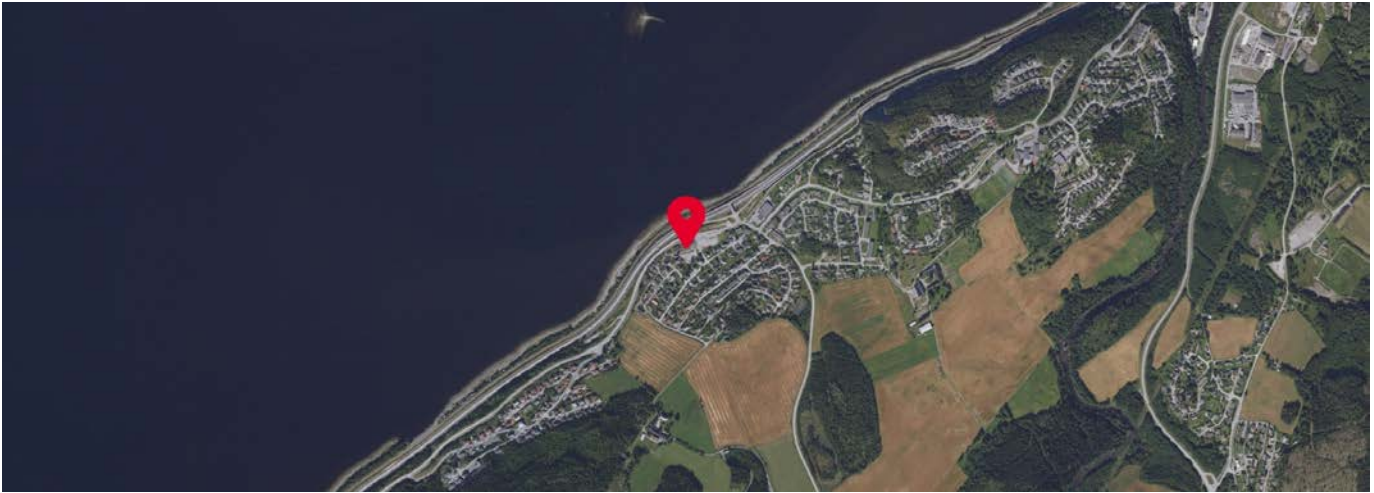


0% 46%

 Sørli
 Steinkjer
 Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	33%	33%
Ikke gift	53%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%



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



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og 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 kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



9 av 10

boligselgere kjøper
boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

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

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

Hvorfor boligselgerforsikring?


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

Prisoversikt

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

Fremtind

www.fremtind.no



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: Nedre Sørliveg 16C
7712 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 viderefordlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre