



aktiv.

Teglverksvegen 47, 7713 STEINKJER

**Sannan - "Ny" 3-roms
endedeleilighet. 20 kvm. balkong.
Oppgradert standard. Vannb.
gulvvarme inkl. i felleskost. Heis.**



Daglig leder/Eiendomsmegler

Øyvind Krogstad

Mobil 932 31 100

E-post oyvind.krogstad@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Steinkjer

Torggata 2, 7713 Steinkjer. TLF. 474 79 990

Nøkkelinformasjon

Prisant.:	Kr 2 290 000,-
Fellesgjeld:	Kr 2 880 000,-
Omkostn.:	Kr 1 350,-
Total ink omk.:	Kr 5 171 350,-
Felleskostn.:	Kr 19 249,-
Selger:	Asbjørn Hov Turid Hov
Salgsobjekt:	Andelsleilighet
Eierform:	Andel
Byggeår:	2023
BRA-i/BRA Total	88/114 kvm
Soverom:	2
Antall rom:	3
Gnr./bnr.	Gnr. 192, bnr. 764
Andelsnr.:	11
Oppdragsnr.:	1708250180

Din nye bolig?

Velkommen til Teglverksvegen 47!

Flott 3-roms endeilighet med ca. 20 kvm. balkong. Store vindusflater som gir masse lys og luft. Behagelig golvvarme (er inkludert i fellesutg.)

Fantastisk flott beliggenhet, enden av bygget med balkong. Panorama utover byen og sjøen. Parkering i p-kjeller med heis. Det er gangavstand til bysentrum, skoler og Sørsleiret med kjøpesenter.

Fellesutg dekker:

- Kommunale avgifter - Golvvarme (energi og strøm) - Husforsikring
- TV - Internett - Vedlikehold - Renhold - Drift - Renter fellesgjeld

Kunne du tenkt deg å bo på "beste tomte i by'n" med følgende kvaliteter:

- Heis - P-kjeller - Stor balkong - Meget gode solforhold - Panorama
- Endeilighet - 2 soverom

Velkommen til visning, husk påmelding!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Plantegning	30
Tilstandsrapport	33
Egenerklæring	52
Energiattest	55
Nabolagsprofil	61
Boligrapport fra forretningsfører	64
Innkalling til generalforsamling 03.04.2025	67
Protokoll fra generalforsamling 03.04.2025	88
Protokoll fra generalforsamling 30.01.2024	92
Vedtekter for borettslaget	95
Ferdigattest	103
Planopplysninger	104
Budskjema	111

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 88 m²

BRA - e: 6 m²

BRA - b: 20 m²

BRA totalt: 114 m²

Bruksareal fordelt på etasje

2. etasje

BRA-i: 88 m²

BRA-b: 20 m²

Kjeller

BRA-e: 6 m²

Tomtetype

Eiet

Tomtebeskrivelse

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

Beliggenhet

Fantastisk flott beliggenhet på Sannan, Balkong med panorama utover byen og sjøen.

Blokka ligger ifølge mange på en av Steinkjers beste beliggenheter. I nærområdet på Sannan vil du finne dagligvarebutikken Kiwi, legekontor, treningsstudio, Jula, Rusta, Obs bygg, Poppellunden barnehage m.m. Det er gangavstand til bysentrum, skoler og Sørsileiret med kjøpesenter. Flotte turområder i umiddelbar nærhet.

Adkomst

Via Poppellunden. Det vil bli skiltet fram til leiligheten ved fellesvisninger

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av blokkbebyggelse, eneboliger, tomannsboliger og småhus.

Bygningssakkyndig

Vidar Nordgård

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Taksert leilighet er en hjørneleilighet som ligger i 2. boetasje med adkomst via felles trapperom samt heis. Porttelefon ved felles inngangsdør.

Nyoppført leilighet i 2023 med flott utsikt og stor balkong mot sør/vest med gode solforhold og utsikt.

Bygningen har fabrikkmalte trevinduer med 3-lags glass.

Bygningen har fabrikkmalt hovedytterdør og fabrikkmalt balkongdør i tre med 3-lags glass.

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:

Ingen.

Forhold som har fått TG3:

Ingen.

Informasjon er hentet fra Tilstandsrapport utført av Norconsult v/Vidar Nordgård, datert 04.07.2025. For nærmere informasjon om hver enkelt bygningsdel henvises til nevnte Tilstandsrapport.

Innhold

2. etasje:

Gang, 2 soverom, bad/vaskerom og stue/kjøkken. Bod/teknisk rom og innglasset balkong.

Standard

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har sparklet og malte plater. Innvendige tak har sparklet og malte plater.

Etasjeskiller er av betongdekke. Bygget er utført med forskriftsmessig radonsperre og dokumentasjon foreligger.

Innvendig har boligen fabrikkmalte glatte dører.

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøll/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr, platetopp, vannstoppsystem og komfyrvakt.

Det er kjøkkenventilator med PlasmaMade filter.

PlasmaMade-filtre kombinerer plasma og ionisering med et elektrostatisk partikkelfilter, noe som gir en høy renseeffekt og fjerner matlukt, fett og andre forurensninger fra luften.

Veggene har fliser. Taket er sparklet og malt. Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk er

målt til 25 mm. Det er plastsluk og banemembran med dokumentert utførelse.

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

Informasjon er hentet fra Tilstandsrapport utført av Norconsult v/Vidar Nordgård, datert 04.07.2025. For nærmere informasjon om hver enkelt bygningsdel henvises til nevnte Tilstandsrapport.

Innbo og løsøre

Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

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

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven.

Hvitevarer

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

Moderniseringer og påkostninger

Det er installert solscreens på stue/kjøkkenvinduer mot vest

TV/Internett/Bredbånd

Inkludert i husleien.

Parkering

Bruksrett til 1 parkeringsplass i felles p-kjeller.

Forsikringsselskap

If Skadeforsikring Nuf

Polisenummer

SP0005364342

Diverse

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

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

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges ved fullmektig.

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

Energi

Oppvarming

Vannbåren varme i gulv. Balansert ventilasjon.

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

Energikarakter

B

Energifarge

Grønn

Info energiklasse

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

Borettslaget/Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 2 290 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi primær

Kr 993 619

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 3 974 474

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

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

Tilbud lånefinansiering

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

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

Kr 18 790,- pr. måned inkluderer renter fellesgjeld, drift, vedlikehold, vaktmestertjenester, byggningsforsikring, kommunale avgifter, energi i fellesareal.

Kostnadene er fordelt som følger:

Felleskostnader:

Felleskostnader drift: kr. 4 615,-

Felleskostnad renter IN: kr. 13 920,-

Tilleggsytelser:

Kontingent realsameie: kr. 100,-

Tillegg elektroniske fellesavtaler: kr. 614,-

Felleskostnader pr. mnd

Kr 19 249

Felleskostnader etter avdragsfri periode

Ut i fra dagens lånebetingelser vil neste avdrag som forfaller til betaling 05.01.2034 utgjøre ca kr 2 249,00 per måned for denne boligen.

Andel Fellesgjeld

Kr 2 880 000

Andel fellesgjeld år

2025

Fellesgjeld pr. dato

04.07.2025

Kommentar fellesgjeld

Långiver: DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 04.07.2025: 5.58% pa.

Antall terminer til innfrielse: 174

Saldo per 04.07.2025: kr. 59 590 000,-

Andel av saldo: kr. 2 880 000,-

Første termin: 05.01.2024. Neste avdrag: 05.01.2034 (siste termin 05.10.2068)

3mnd Nibor

Ut i fra dagens lånebetingelser vil neste avdrag som forfaller til betaling 05.01.2034 utgjøre ca kr 2 249,00 per måned for denne boligen.

FELLESgjELD: Det tas forbehold om at nylig varslede renteendringer er registrert. Hvis oppgitte dato for 1. termin avdrag er passert, betyr dette at det betales 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.

Borettslaget**Borettslagsnavn**

Sannan B13 1 Borettslag

Organisasjonsnummer

918026665

Andelsnummer

11

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.

Leverandør av sikring:

Klare Finans AS.

Varighet av avtalen / oppsigelsesvilkår:

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

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett i borettslaget

Regnskap/budsjett

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

Dyrehold

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

Forretningsfører

Forretningsfører

Boligbyggelaget Tobb

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 192, bruksnummer 764 i Steinkjer kommune. Andelsnr. 11 i Sannan B13
1 Borettslag med orgnr. 918026665

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

26.05.2021 - Dokumentnr: 613239 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra: Knr:5006 Gnr:192 Bnr:641
Elektronisk innsendt

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen datert 17.06.2025.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

17.06.2025.

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

Gjeldende reguleringsplan: "Reguleringsplan Sannan - område B12 og B13, Steinkjer kommune" vedtatt 16.12.2009. De aktuelle byggeområder er regulert til formål "Boliger m/tilhørende anlegg".

Det foreligger "Varsel om oppstart av planarbeid – detaljregulering for Sannan

depottomta - Steinkjer kommune datert 02.12.22"
Ta kontakt med megler for nærmere informasjon.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kommentar bo- og driveplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og

skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

2 290 000 (Prisantydning)

2 880 000 (Andel av fellesgjeld)

5 170 000 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

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

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

1 350 (Omkostninger totalt)

9 250 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

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

5 171 350 (Totalpris. inkl. omkostninger)

5 179 250 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

5 182 050 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 1 350

Betalingsbetingelser

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,25% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget.

I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

1 250 Digitalt prospekt
5 500 Kommunale opplysninger
17 900 Markedspakke
5 900 Oppgjørshonorar
5 000 Søk eiendomsregister og elektronisk signering
15 000 Tilretteleggingsgebyr
2 500 Visninger per stk.
6 800 Eierskiftegebyr
545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet
4 000 Utlegg fotograf
5 520 Utlegg opplysninger forretningsfører avg pliktig
260 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter (avg. fritt) pr stk

Totalt kr: 117 800

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr 25.000,- for utført arbeid.

Ansvarlig megler

Øyvind Krogstad
Daglig leder/Eiendomsmegler
oyvind.krogstad@aktiv.no
Tlf: 932 31 100

Ansvarlig megler bistås av

Øyvind Krogstad
Daglig leder/Eiendomsmegler
oyvind.krogstad@aktiv.no
Tlf: 932 31 100

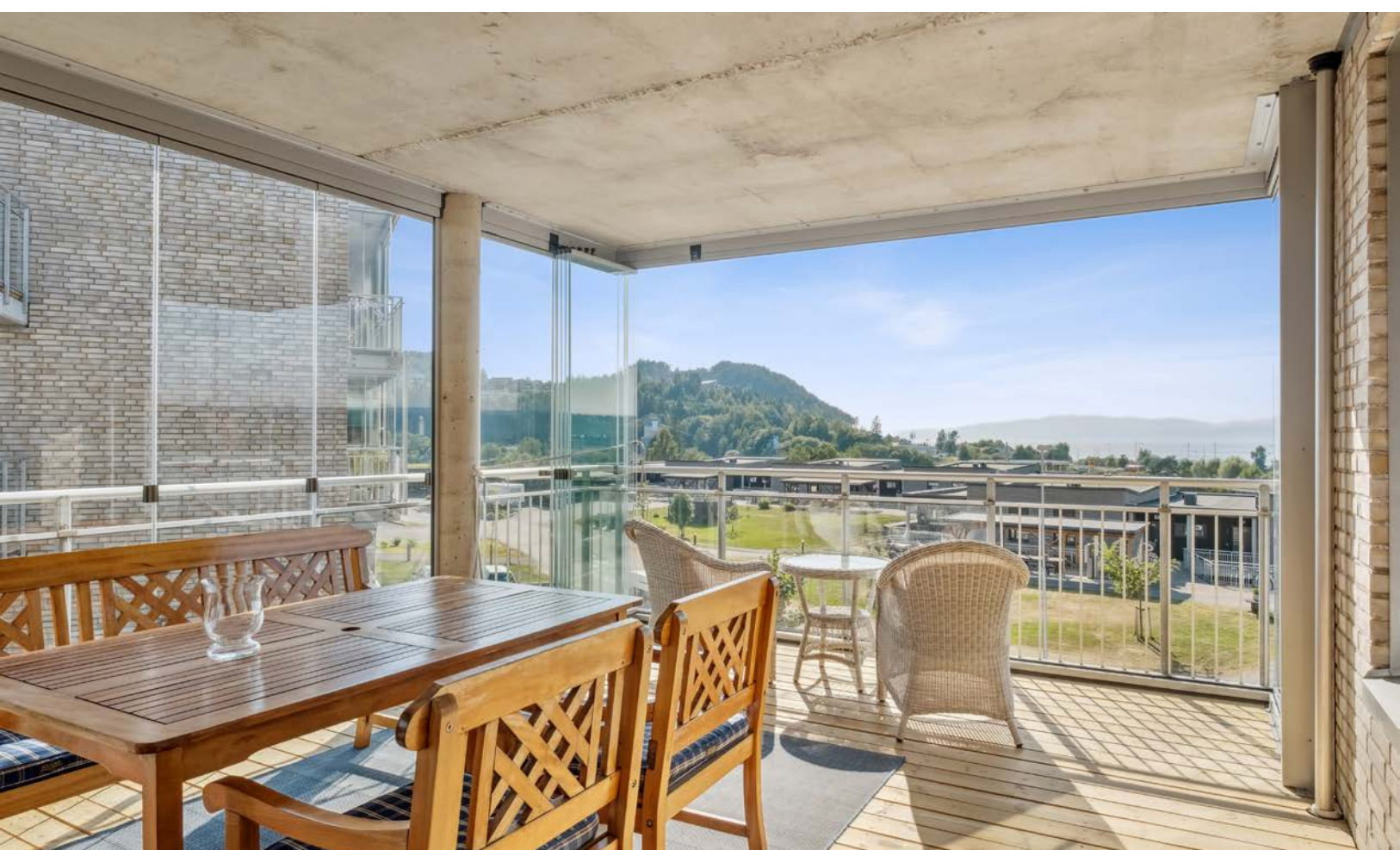
Oppdragstaker

Boli Eiendomsmegling AS, organisasjonsnummer 993609145
Torggata 2, 7713 Steinkjer

Salgsoppgavedato

12.08.2025







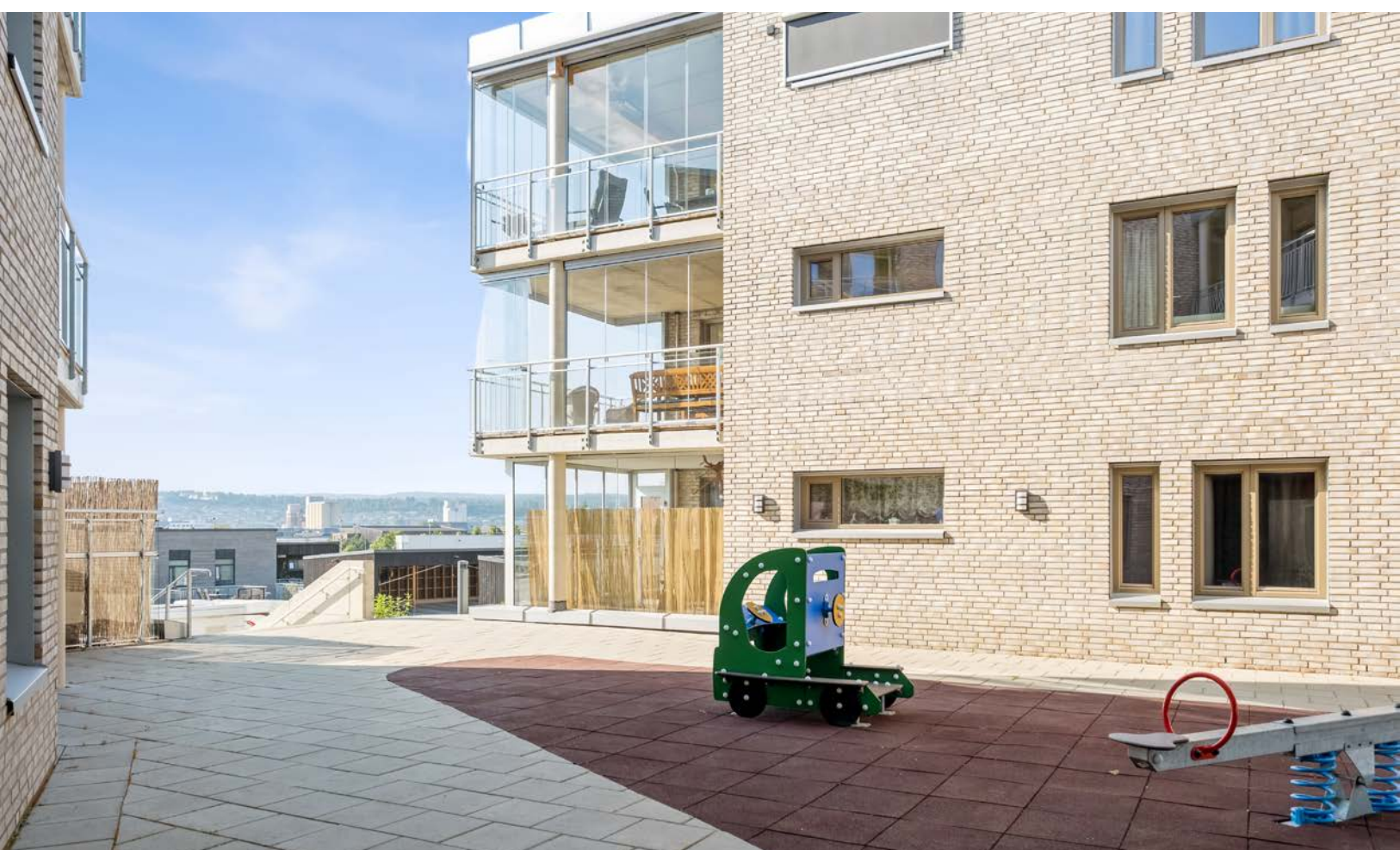




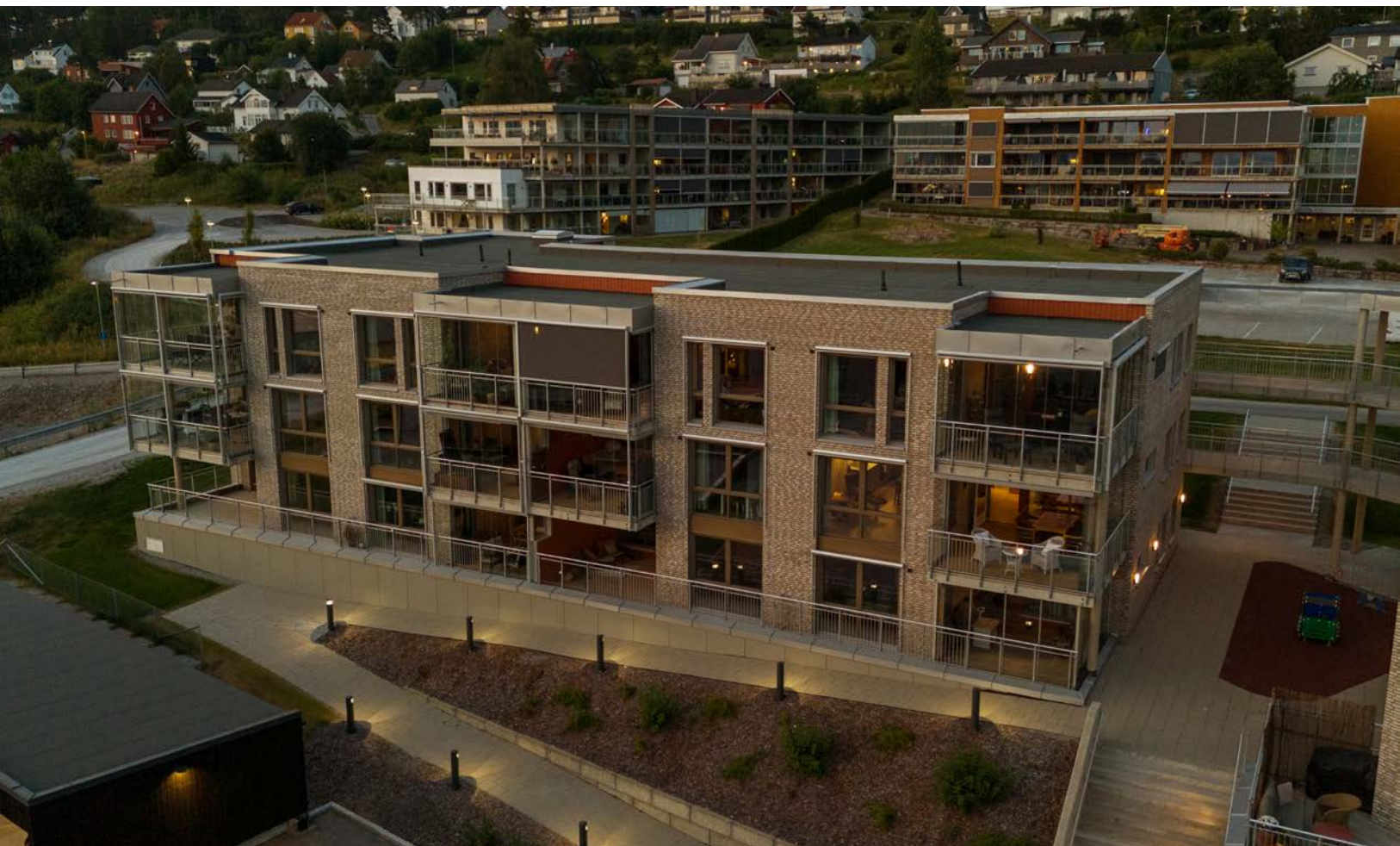






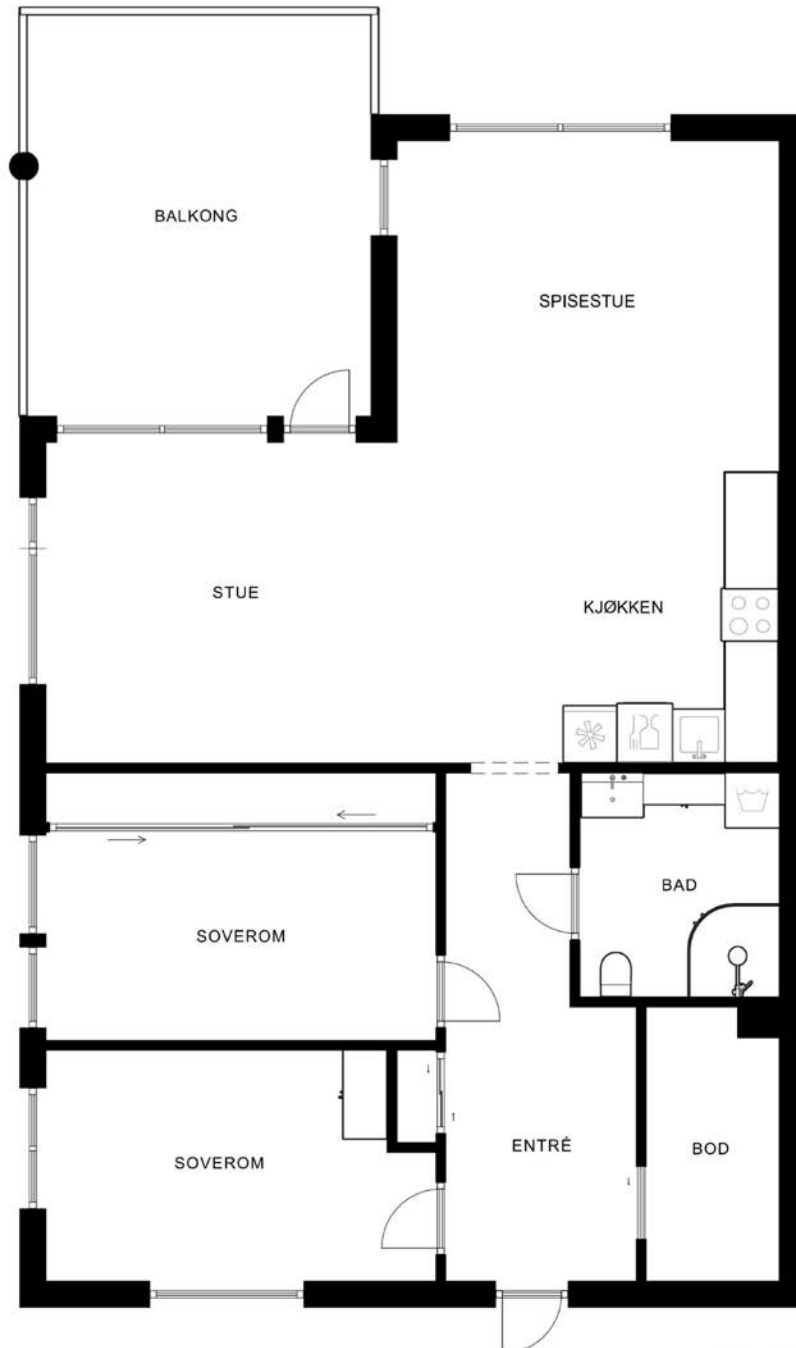








Plantegning



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

EFXIT

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

Et trygt valg

Har du funnet drømmeboligen?

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

Steinkjer:



Ida Vassmo

Avdelingsbanksjef Steinkjer

Tlf: 908 34 663

E-post: iva@grong-sparebank.no



Terje Bjærum Eriksen

Autorisert finansiell rådgiver

Tlf: 990 24 144

E-post: ter@grong-sparebank.no



Ellen Marie Tørring

Autorisert finansiell rådgiver

Tlf: 980 80 183

E-post: emt@grong-sparebank.no



Ingrid Einang

Autorisert finansiell rådgiver

Tlf: 916 24 816

E-post: iei@grong-sparebank.no



Ingunn Merethe Solli

Autorisert finansiell rådgiver

Tlf: 908 20 484

E-post: lga@grong-sparebank.no



Lena Westrum Eidsmo

Autorisert finansiell rådgiver

Tlf: 466 38 585

E-post: lew@grong-sparebank.no



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

Vedlegg

Tilstandsrapport

📍 Teglværksvegen 47, 7713 STEINKJER

📖 STEINKJER kommune

gnr. 192, bnr. 764

Andelsnummer 11

Sum areal alle bygg: BRA: 114 m² BRA-i: 88 m²



Befaringsdato: 04.07.2025

Rapportdato: 10.07.2025

Oppdragsnr.: 20757-1201

Referansenummer: HV7212

Autorisert foretak: Norconsult Norge AS

Sertifisert Takstingeniør: Vidar Nordgård

Vår ref: 52505617



Norconsult 

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

Norsk takst

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



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

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

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

Norconsult Norge AS

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

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

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



Rapportansvarlig

Vidar Nordgård

Vidar Nordgård

Uavhengig Takstingeniør

vidar.nordgard@norconsult.com

469 78 350



Norconsult

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Nyoppført leilighet i 2023 med flott utsikt og stor balkong mot sør/vest med gode solforhold og utsikt.
Se rapportens enkeltpunkter for detaljer.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2023

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har fabrikkmalte trevinduer med 3-lags glass.
Bygningen har fabrikkmalt hovedytterdør og fabrikkmalt balkongdør i tre med 3-lags glass.
Balkong mot sør/vest

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har sparklet og malte plater. Innvendige tak har sparklet og malte plater.
Etasjeskiller er av betongdekke.
Bygget er utført med forskriftsmessig radonsperre og dokumentasjon foreligger.
Innvendig har boligen fabrikkmalte glatte dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: kontrollerklæringer.
Veggene har fliser. Taket er sparklet og malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk er målt til 25 mm.
Det er plastsluk og banemembran med dokumentert utførelse
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Det er balansert ventilasjon.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Bod/teknisk rom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 6%.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøøl/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr, platetopp, vannstoppsystem og komfyrvakt.
Det er kjøkkenventilator med PlasmaMade filter.

PlasmaMade-filtre kombinerer plasma og ionisering med et elektrostatisk partikkelfilter, noe som gir en høy renseeffekt og fjerner matlukt, fett og andre forurensninger fra luften.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besikket i rørskap.
Fordelerskapet med stoppekran er plassert på gang.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen/leiligheten har balansert ventilasjon.

Ventilasjonsaggregatet er plassert på bod/teknisk rom.
Det er installert jordvarme.
Det er sentralanlegg for varmt vann.
Vannbåren varme i gulv
EI-anlegg er under 5 år gammelt.
Brannvarslingssystem som er direkte koblet opp mot

vaktselskap/brannvesenet. Sentral er plassert ved felles trapp og heis hus i 1. etasje.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

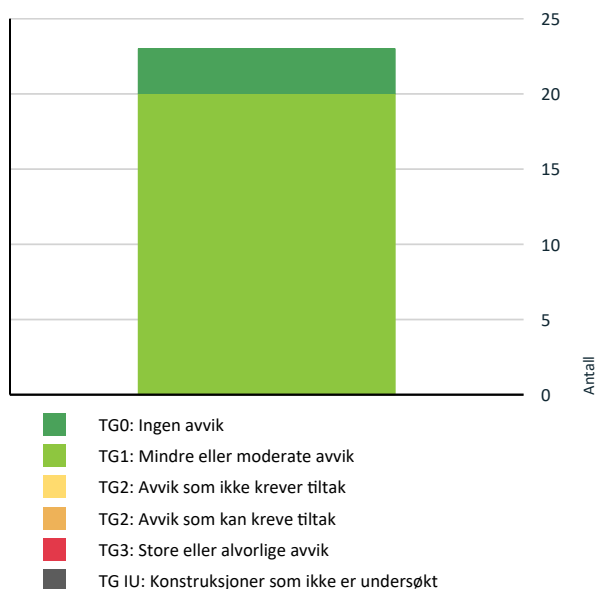
[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

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

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

Måleinstrument benyttet på besiktigelse: Protimeter MMS2.

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befæringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.

Det er ikke innhentet informasjon om aksje/andelsobjektets økonomi, gjeld og og lignende i denne rapporten, selv om det er et eget punkt om det i rapporten.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

**Byggeår**

2023

Anvendelse

Eget bruk

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Kommentar

Midlertidig brukstillatelse

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Bygningen har fabrikkmalte trevinduer med 3-lags glass.

TG 1 Dører

Bygningen har fabrikkmalt hovedytterdør og fabrikkmalt balkongdør i tre med 3-lags glass.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Innglasset Balkong mot sør/vest



INNENDIG

TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har sparklet og malte plater. Innvendige tak har sparklet og malte plater.

Tilstandsrapport

! TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.

! TG 0 Radon

Bygget er utført med forskriftsmessig radonsperre og dokumentasjon foreligger.

! TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen fabrikkmalte glatte dører.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: kontrollerklæringer.



2. ETASJE > BAD

! TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er sparklet og malt.



2. ETASJE > BAD

! TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk er målt til 30 mm.

Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og banemembran med dokumentert utførelse



2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

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



2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

2. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Bod/teknisk rom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 6%.

Tilstandsrapport



KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, komfyr, platetopp, vannstoppsystem og komfyrvakt.



2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med PlasmaMade filter.

PlasmaMade-filtre kombinerer plasma og ionisering med et elektrostatiske partikkelfilter, noe som gir en høy renseeffekt og fjerner matlukt, fett og andre forurensninger fra luften.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap. Fordelerskapet med stoppekran er plassert på gang.

Tilstandsrapport



TG 1 **Avløpsrør**

Det er avløpsrør av plast.
Stakeluke for avløpsrør er i felles teknisk rom i kjeller.

TG 1 **Ventilasjon**

Boligen/leiligheten har balansert ventilasjon.
Ventilasjonsaggregatet er plassert på bod/teknisk rom.



TG 1 **Varmesentral**

Det er installert jordvarme.

TG 1 **Varmtvannstank**

Det er sentralanlegg for varmt vann.

TG 1 **Vannbåren varme**

Vannbåren varme i gulv

TG 1 **Elektrisk anlegg**

Tilstandsrapport

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

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

El-anlegg er under 5 år gammelt.

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

Ja

Spørsmål til eier

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

Ja

Samsvarserklæring fra ny installasjon 2023.

Inntak og sikringsskap

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

Nei

Generell kommentar

Nytt el-anlegg fra ny installasjon 2023.



Branntekniske forhold

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

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

Brannvarslingssystem som er direkte koblet opp mot vaktsselskap/brannvesenet. Sentral er plassert ved felles trapp og heis hus i 1. etasje.

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

Nei

2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

Tilstandsrapport



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

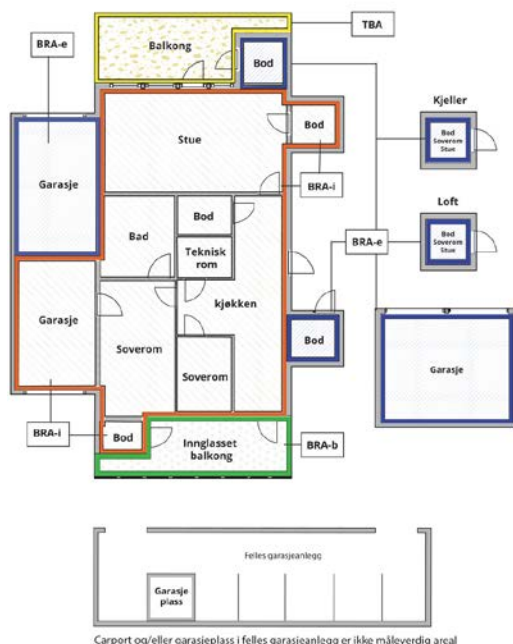
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA)
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.
GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2. Etasje	88	6	20	114	
SUM	88	6	20		
SUM BRA	114				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. Etasje	Gang, Bod, Bad, Soverom, Soverom 2, Stue/kjøkken	Bod felles bodområde i kjeller	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Nybygget 2023

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	83	25

Kommentar

Boligbygg med flere boenheter

Primær rom: Gang, 2 soverom, bad/vaskerom og stue/kjøkken.
Sekundær rom: Bod/teknisk rom og innglasset balkong.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
04.7.2025	Vidar Nordgård	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5006 STEINKJER	192	764		0	3182.2 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Teglverksvegen 47

Hjemmelshaver

Sannan B13 1 Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
H0204/SANNAN B13 1 BORETTSLAG	918026665	H0204		Hov Asbjørn, Hov Turid

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

11

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Sannan B-13-1 består av 21 leiligheter og fellesarealer beliggende på Steinkjersannan, i Steinkjer sentrum med kort vei til alle funksjoner. Taksert leilighet er en hjørneleilighet som ligger i 2. boetasje med adkomst via felles trapperom samt heis. Porttelefon ved felles inngangsdør. Leiligheten har egen avsatt parkeringsplass i parkeringskjeller samt egen bod ved parkeringsplassen.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

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

Om tomten

Eiendommen har en relativt flat tomt. Det er asfaltert felles parkeringsplasser mot vest, opparbeidet plenområde samt en liten felles lekeplass.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
3 150 000	2021	Annet

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Situasjonskart	04.07.2025		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	04.07.2025		Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei
Infoland.no	04.07.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	10.07.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/HV7212>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Steinkjer	
Oppdragsnr.	
1708250180	
Selger 1 navn	
Bodil Hov Melbye	
Gateadresse	
Teglverksvegen 47	
Poststed	Postnr
STEINKJER	7713
Er det dødsbo? ☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? ☐ Nei ☒ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Asbjørn Hov/Turid Hov/Bodil Hov	
Har du kjennskap til eiendommen? ☒ Nei ☐ Ja	

Document reference: 1708250180

Tilleggs kommentar

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

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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



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



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



Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1708250180

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Bodil HOV	fc5f5278ac67c44c7eb6cb ca9709fd43d8abcf77	04.07.2025 12:49:15 UTC	Signer authenticated by One time code

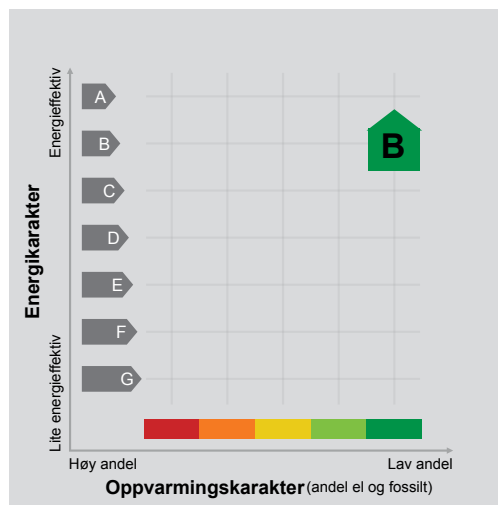
Document reference: 1708250180

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

ENERGIATTEST



Adresse	Teglverksvegen 47
Postnummer	7713
Sted	STEINKJER
Kommunenavn	Steinkjer
Gårdsnummer	192
Bruksnummer	764
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	301067835
Bruksenhetsnummer	H0204
Merkenummer	Energiattest-2025-145187
Dato	10.07.2025



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

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

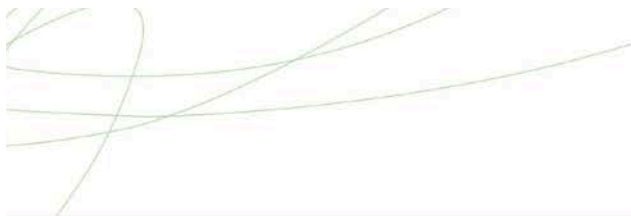
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Velg hvitevarer med lavt forbruk
- Vask med fulle maskiner

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

- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg
- Tiltak utendørs

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





Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori: Boligblokker
Bygningstype: Leilighet
Byggeår 2023
Bygningsmateriale: Tre
BRA: 114
Ant. etg. med oppv. BRA: 1
Detaljert vegger: Nei
Detaljert vindu: Nei

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

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

Teknisk installasjon

Oppvarming: Fjernvarme
Ventilasjon Balansert ventilasjon





Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

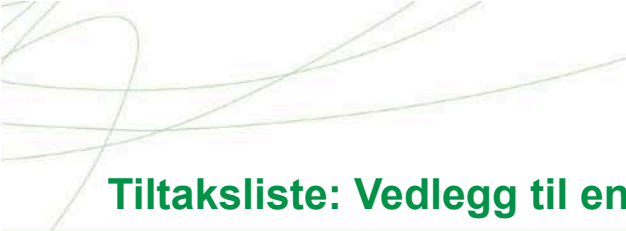
(<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>). Klikk på Energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

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





Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 nedbørstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 4: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 5: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 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: 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 8: 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 9: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 10: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak utendørs

Tiltak 11: 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 12: 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 13: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

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

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

Nabolagsprofil

Teglverksvegen 47 - Nabolaget Tranabakken/Sannan - vurdert av 24 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Statens hus øst Linje 455, 630, 640	6 min 0.5 km
Steinkjer stasjon Linje F7, R70	11 min 1 km
Namsos lufthavn	1 t 10 min
Trondheim Værnes	1 t 21 min

Skoler

Steinkjer skole (1-7 kl.) 342 elever, 21 klasser	10 min 0.9 km
Lø skole (1-7 kl.) 160 elever, 9 klasser	17 min 1.4 km
Steinkjer ungdomsskole (8-10 kl.) 499 elever, 37 klasser	6 min 3.3 km
Egge ungdomsskole (8-10 kl.) 293 elever, 17 klasser	8 min 4.6 km
Steinkjer vgs 750 elever, 44 klasser	6 min 3.3 km
Mære landbruksskole 165 elever	12 min 12.3 km

Ladepunkt for el-bil

Kople Sannan Steinkjer	3 min
Recharge Shell Figga	6 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 95/100



Kvalitet på skolene

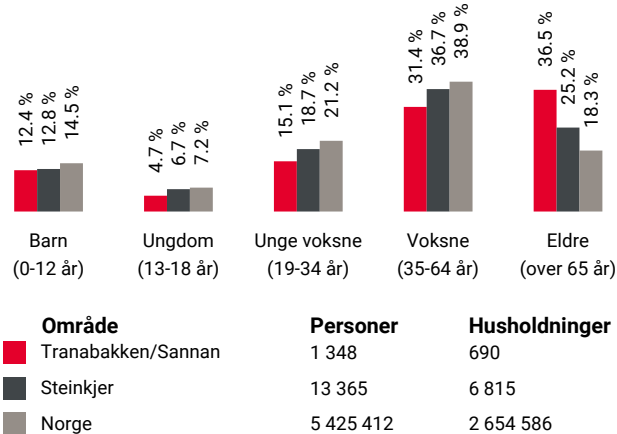
Veldig bra 90/100



Naboskapet

Godt vennskap 77/100

Aldersfordeling



Barnehager

Poppellunden barnehage Stiftelse (1-5 år) 53 barn	2 min 0.2 km
Steinkjer studentbarnehage (1-5 år) 16 barn	10 min 0.8 km
Steinkjersannan barnehage (1-5 år) 82 barn	10 min 0.8 km

Dagligvare

Kiwi Sannan	4 min
Rema 1000 Sørsia Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	11 min 1 km



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

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Gående



3. Sykkel



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 97/100



Støynivået

Lite støynivå 92/100



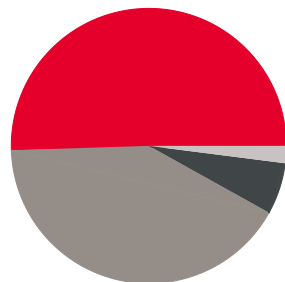
Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 92/100

Sport

⚽ Løpebane	9 min	🚶
⚽ Friidrett	0.8 km	
⚽ Steinkjer skole ballfelt 2	12 min	🚶
⚽ Ballspill	1 km	
🏊 Motus Treningssenter	5 min	🚶
🏊 3T-Steinkjer	10 min	🚶

Boligmasse



50% enebolig
6% rekkehus
41% blokk
2% annet

«Trygt, landlig og samtidig bynært!»

Sitat fra en lokalkjent

“

Varer/Tjenester



AMFI Steinkjer

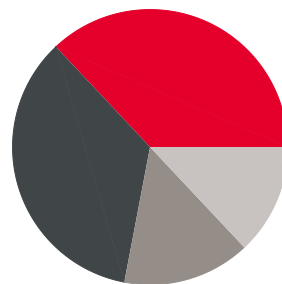
11 min 🚶



Vitusapotek Elgen

11 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



37% i barnehagealder
35% 6-12 år
15% 13-15 år
13% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



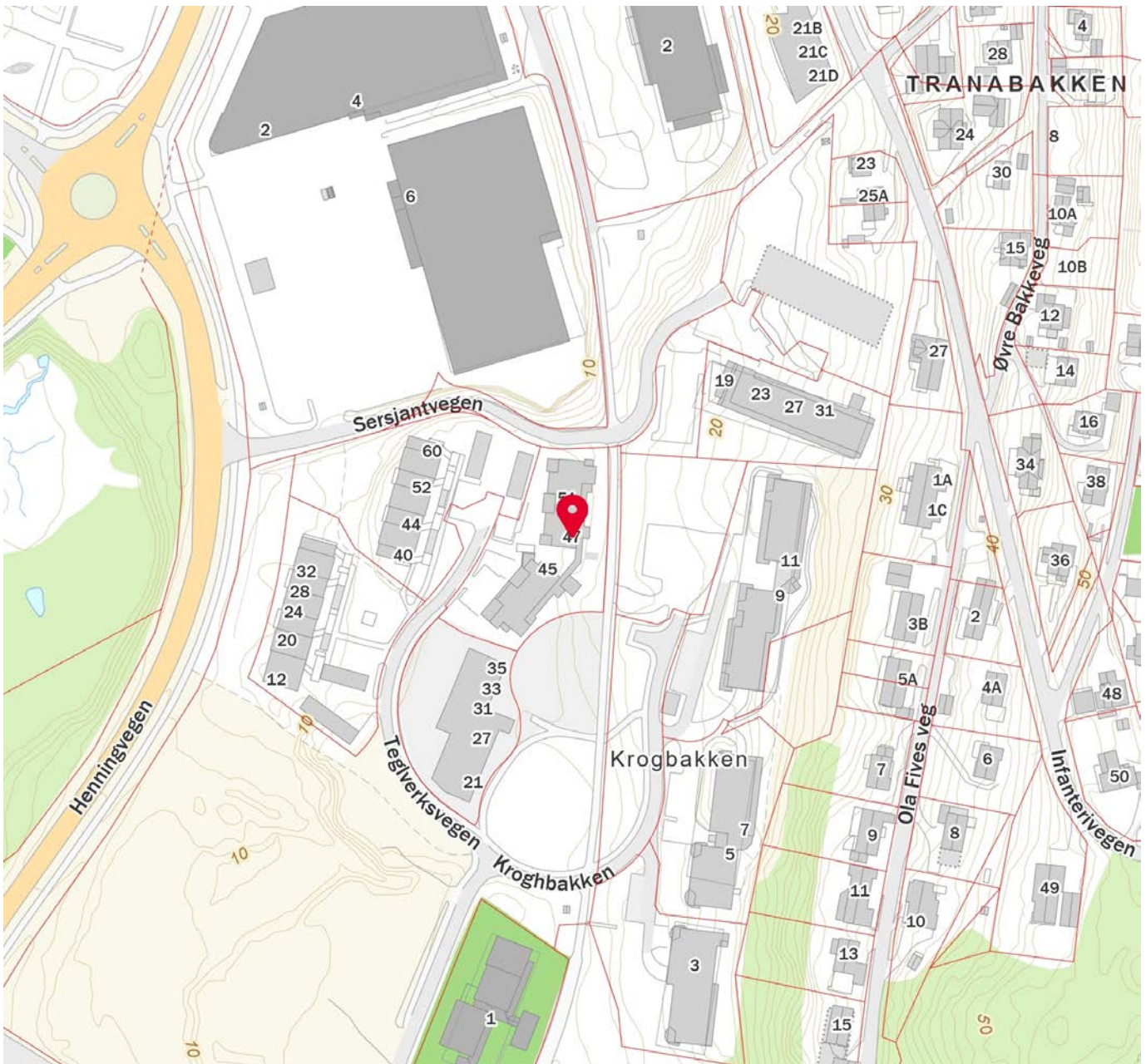
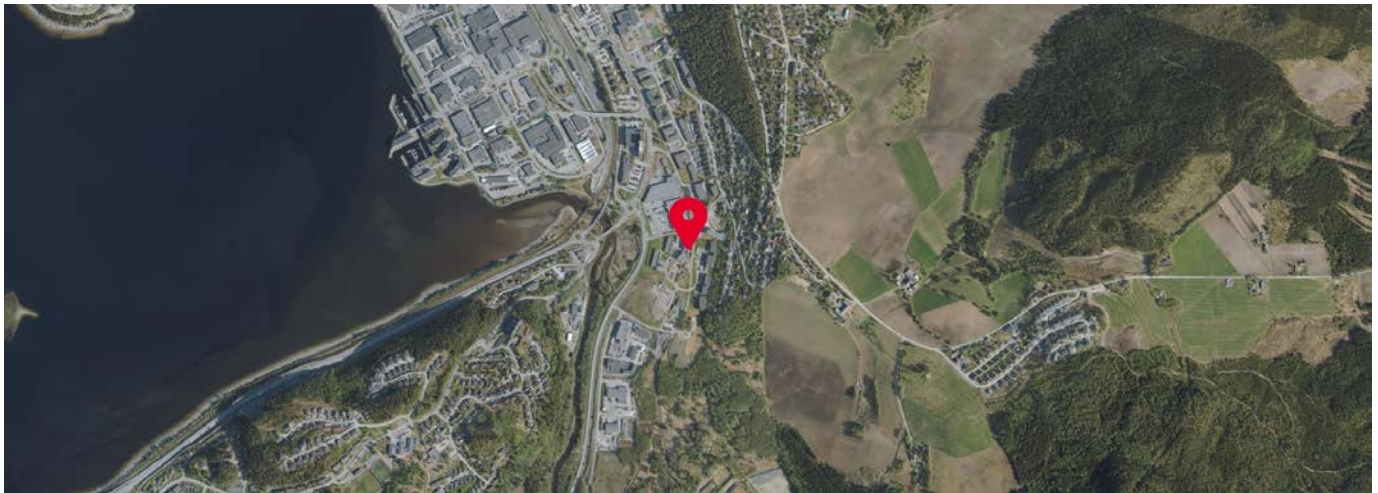
0%

46%

Tranabakken/Sannan
Steinkjer
Norge

Sivilstand

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



Boligopplysninger:

Saksbehandler: Hilde Kjølstad Lundås

Dato utkjørt: 07.07.25 Side 1 av 3

Sannan B13-1 Borettslag	Vår ref.: 1285/11	Fødselsdato eier:
Teglverksvegen 47	Type: Borettslag frittstående	Fødselsdato medeier:
7713 STEINKJER	Eiere: Asbjørn Hov, Turid Hov	
Organisasjonsnr: 918 026 665	Andelsnr: 11	

1: Felleskostnader**Tot. innv. måned:** 18 790

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Felleskostnader drift	4 156
	Felleskostnad renter IN	13 920
Tilleggsytelser:	Kontingent realsameie	100
	Tillegg elektroniske fellesavtaler	614

Kollektiv avtale med NTE/Altibox

Boligselskapet er med i sikringsordning.

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.

SIKRINGSORDNING. Ansvar for felleskostnader i borettslag: Andelseiere er ansvarlig for å for å dekke borettslagets kostnader. Dette gjøres ved betaling av månedlige felleskostnader. 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. Borettslaget har tegnet sikring, i henhold til borettslagsloven, mot denne type tap. Leverandør av sikring: Klare Finans AS. Varighet av avtalen / oppsigelsesvilkår: Gjensidig oppsigelsestid med 6 mnd skriftlig varsel. Etter borettslagslovens bestemmelser skal vedtak om oppsigelse av sikringen gjøres av borettslagets generalforsamling. Sikringselskapet kan til enhver tid si opp en avtale med sikringstaker dersom sikrede ikke oppfyller de krav som er stilt. Mer info om sikringsordningen: <http://klarefinans.no/tjenester>

2: Registrerte endringer felleskostnader

Neste endring:	01.08.2025	Tot. utg. i kr.:	19 249
Felleskostnader:	Felleskostnader drift		4 615
	Felleskostnad renter IN		13 920
Tilleggsytelser:	Kontingent realsameie		100
	Tillegg elektroniske fellesavtaler		614

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	2 880 000	Gjeld siste årsoppg.:	2 880 000
Klient ajourf. lån:	66 420 000	Klient gj. s. årsoppg.:	61 590 000

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 82105838197, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 07.07.2025: 5.58% pa.

Antall terminer til innfrielse: 173

Saldo per 07.07.2025: 59 590 000

Andel av saldo: 2 880 000

Første termin: 05.01.2024Neste avdrag: 05.01.2034 (siste termin 05.10.2068)

3mnd Nibor

Ut i fra dagens lånebetingelser vil neste avdrag som forfaller til betaling 05.01.2034 utgjøre ca kr 2 249,00 per måned for denne boligen

FELLESBJELD: 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.

Inngått avtale om IN-ordning

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Hilde Kjølstad Lundås

Dato utkjørt: 07.07.25 Side 2 av 3

Sannan B13-1 Borettslag

Vår ref.: 1285/11**Fødselsdato eier:**

Teglverksvegen 47

Type: Borettslag frittstående**Fødselsdato medeier:**

7713 STEINKJER

Eiere: Asbjørn Hov, Turid Hov**Organisasjonsnr:** 918 026 665**4: Særskilte opplysninger**

Klausuler:

Styreleder: Petter Andreas Øfsti

Adresse: Teglverksvegen 47

Postnr/-sted: 7713 STEINKJER

E-post: sannanb13_1@styrepost.no

5: Restanse felleskostnader pr. 07.07.2025

Felleskostnader: 0

Gebyr: 0

Rente: 0

6: Ligning - 2024

Annen formue: 54 678

Gjeld: 2 880 000

Andre inntekter: 1 252

Utgifter: 170 207

7: Pålydende

Pålydende: 5 000

Opprinnelig innskudd: 1 920 000

Andelsnr: 11

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr: 192/764

Bygningstype: Terrassehus

Feste/eiet tomt: Eiet

EIENDOMSINFO. Opplysningene ang gårds- og bruksnr samt tomtforhold 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 areal 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: If Skadeforsikring Nuf

Polisenr: SP0005364342

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

SSBnr: H0204

Etasje: 2

Oppvarmingstype: El og vannbåren

Heis: Ja

BRA 85

Parkeringsplass: Bruksrett til 1 parkeringsplass i felles p-kjeller - se vedtekter ()

Systemlås: Ja

Antall rom:

Husdyrhold: Se vedtekter

Oppr. antall rom: 3

Livsløp standard: Nei

Kategori: Leilighet

Fasiliteter:

DIVERSE UTSTYR. Brannslukningsapparat, 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: Hilde Kjølstad Lundås

Dato utført: 07.07.25 Side 3 av 3

Sannan B13-1 Borettslag

Vår ref.: 1285/11**Fødselsdato eier:**

Teglverksvegen 47

Type: Borettslag frittstående**Fødselsdato medeier:**

7713 STEINKJER

Eiere: Asbjørn Hov, Turid Hov**Organisasjonsnr:** 918 026 665**10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger**

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

Innkalling til ordinær generalforsamling i Sannan B13-1 Borettslag

Tid: Torsdag 03.04.2025 - kl. 18:00
Sted: Telthuset

Saksbehandling ifølge vedtektene etter følgende dagsorden:

1. Konstituering

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

2. Årsoppgjør for 2024

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

3. Styrets årsmelding for 2024

4. Godtgjørelse til styret for perioden 2024 - 2025

5. Saker fra styret/eierne

5.1 Ny bygge og finansieringsplan

Borettslaget er oppført med bruk av borettslagsmodellen. Utbyggere bruker denne modellen fordi det gir skattemessige fordeler.

Løsningen har ikke virkning på kjøpesummen, men gir en deling av det som vanligvis blir betalt i innskudd, på hhv innskudd og overkurs. Disse til sammen vil gi det samme beløpet for begge modellene.

I og med at borettslagsmodellen er benyttet her, må borettslaget vedta ny bygge- og finansieringsplan. Vedtaket om ny bygge- og finansieringsplan har ikke betydning for fremtidige felleskostnader eller salgspriser.

I regnskapet til borettslaget vil fellesgjeld og innskudd gå frem som langsiktig gjeld. Innskuddet er sikret i pant i eiendommen etter fellesgjelden. Summen av disse vil være bygningens kostpris i regnskapet.

Når borettsinnskuddet blir noe redusert vil også pant i eiendommen til kjøperne bli tilsvarende mindre. Dette kan ha betydning hvis eierne velger å la borettslaget gå konkurs. Men for borettslag som er med i en sikringsordning, slik Sannan B13-1 Brl. er, har det ikke skjedd på noe tidspunkt for et borettslag i Norge.

Forslag til vedtak: Ny bygge- og finansieringsplan vedtas som fremlagt.

Borettsinnskudd ihht. ny bygge- og finansieringsplan tinglyses

6. Valg

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

6.1 Styremedlem for 2 år

På valg:

Fridtjof Rannem

6.2 Varamedlem for 1 år

På valg:

Bjørn Åge Nilsen

6.3 Valgkomite for 1 år

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.

21.03.2025

Sannan B13-1 Borettslag

styret

Sannan B13-1 Borettslag - Resultatregnskap 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Driftsinntekter					
Felleskostnader driftsdel		704 520	1 016 404	704 558	1 140 500
Felleskostnader kapitaldel		3 711 500	0	3 985 380	3 562 419
Tillegg elektroniske fellesavtaler		150 948	32 808	150 948	154 728
Andre tillegg	1	25 200	5 478	25 200	25 200
Fjernvarme		209 952	45 499	209 952	0
Andre driftsinntekter		74 340	0	105 000	0
Innbetaling IN-ordning		4 830 000	0	0	0
Sum driftsinntekter		9 706 460	1 100 189	5 181 038	4 882 847
Driftskostnader					
Personalkostnader		0	0	0	-1 833
Styrehonorar		0	0	-15 000	-13 000
Forretningsførerhonorar		-74 148	-18 537	-65 240	-76 600
Honorar administrative tjenester		-9 665	-833	0	-8 264
Eksterne honorar	2	-68 822	-34 265	-12 000	-9 125
Kontingent/felleskostnader		0	0	-25 200	-25 200
Drifts- og serviceavtaler	3	-80 869	-3 241	-105 000	-70 800
Vaktmestertjenester		-131 250	0	0	-149 600
Løpende vedlikehold	4	8 302	0	-31 500	-15 000
Periodisk vedlikehold		0	0	0	-63 000
Elektroniske fellesavtaler		-185 443	0	-150 948	-154 728
Forsikring		-109 822	-16 980	-100 000	-124 332
Kommunale tjenester og renovasjon		-163 839	0	-138 970	-137 000
Eiendomsavgifter		0	0	-205 348	-205 348
Energi, felles		-264 808	0	-230 952	-214 500
Andre driftsutgifter	5	-53 000	-749	-10 500	-41 900
Sum driftskostnader		-1 133 362	-74 605	-1 090 658	-1 310 230
DRIFTSRESULTAT		8 573 097	1 025 584	4 090 380	3 572 617
Finansinntekter og kostnader					
Finansinntekter		28 656	8 290	0	0
Finanskostnader		-3 661 558	-999 990	-3 985 380	-3 562 419
Netto finansposter		-3 632 902	-991 700	-3 985 380	-3 562 419
Resultat før skattekostnad		4 940 195	33 885	105 000	10 198
Ordinært resultat etter skatt		4 940 195	33 885	105 000	10 198
ARSRESULTAT	6, 10	4 940 195	33 885	105 000	10 198
Disponering av totalresultat:		4 940 195	33 885	105 000	10 198
Overført til annen egenkapital		110 195	33 885	0	0
Overført til egenkapital IN ordning		4 830 000	0	0	0

Sannan B13-1 Borettslag - Balanse 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Bygninger og tomter	7, 11	96 739 741	96 739 741
Sum anleggsmidler		96 739 741	96 739 741
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Periodiserte kostnader	8	108 540	99 670
Mellomregning Klare Finans	8	42 010	1 098 998
Opptjente renter	8	28 656	3 314
Bankinnskudd og kontanter			
Bankinnskudd	9	1 287 693	90 376
Sum omløpsmidler		1 466 899	1 292 358
SUM EIENDELER		98 206 640	98 032 099

Sannan B13-1 Borettslag - Balanse 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	10	105 000	105 000
Opptjent egenkapital			
Egenkapital fra IN ordning	10	4 830 000	0
Annen egenkapital	10	-53 415	-163 610
Sum egenkapital		4 881 585	-58 610
GJELD			
Langsiktig gjeld			
Pantelån	11, 12	61 590 000	66 420 000
Borettsinnskudd	11, 13	30 617 921	30 617 921
Sum langsiktig gjeld		92 207 921	97 037 921
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		152 822	119 218
Forskudd kunder		101 139	0
Påløpte renter		841 593	933 570
Påløpte kostnader		21 580	0
Sum kortsiktig gjeld		1 117 134	1 052 788
Sum gjeld		93 325 055	98 090 709
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		98 206 640	98 032 099
Pantstillelser	11	92 207 921	97 037 921

Sted: _____, dato: _____

Petter Andreas Øfsti
Leder

Anne Kristin Hovd
Styremedlem

Fridjof Rannem
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.

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

Inntektsføring er foretatt ut fra opptjeningsprinsippet.

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

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

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

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

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

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

Brl. er etablert etter borettslagsmodellen og andelseierne kjøpte andelene høsten 2023.

Note 1 - ANDRE TILLEGGSINTEKTER

	2024	2023
Andre tillegg		
Kontingent	25 200	5 478
Sum andre tillegg	25 200	5 478

Borettslaget krever inn kontingent til realsameie som drifter og vedlikeholder utearealer og parkeringskjeller.

Note 2 - EKSTERNE HONORARER

	2024	2023
Revisjonshonorar (inkl. mva)	41 043	20 600
Honorar regnskapstjenester	7 247	13 665
Honorar rådgiving revisjon	20 531	0
Sum eksterne honorarer	68 822	34 265

Honorarer gjelder både revisjon og utarbeidelse av årsregnskap for 2023 utført av tidligere forretningsfører/revisor.

Note 3 - DRIFTS- OG SERVICEAVTALER

	2024	2023
Avtale om drifts- og serviceavtaler heis	17 369	0
Avtale om drift og kontroll port/garasje	3 084	0
Avtale om varme, ventilasjon og sanitærtjenester	43 313	0
Avtale om kontroll av el-anlegg	10 395	3 241
Avtale om kontroll og drift av branntekniske anlegg	6 709	0
Sum drifts- og serviceavtaler	80 869	3 241

Note 4 - LØPENDE VEDLIKEHOLD

	2024	2023
Reparasjon og vedlikehold bygningsmessig	2 046	0
Reparasjon og vedlikehold el-anlegg	-16 827	0
Reparasjon og vedlikehold VVS-anlegg	2 363	0
Reparasjon og vedlikehold uteområde	3 482	0
Reparasjon og vedlikehold annet	634	0
Sum vedlikehold	-8 302	0

Inntekt på posten rep. og vedlikehold el-anlegg skyldes at det er mottatt kreditnota fra Tensio vedr. målermontasje.

Note 5 - ANDRE DRIFTSUTGIFTER

	2024	2023
Verktøy, driftsmateriell, inventar	26 269	0
Generalforsamling/årsmøte	1 800	0
Kurskostnader	7 900	0
Bankgebyrer	1 094	570
Andre gebyrer	12 707	179
Tilskudd bomiljø	3 230	0
Sum andre driftsutgifter	53 000	749

Andre gebyrer gjelder etablering IN-ordning, avregning Klare Finans, banktransaksjoner, efaktura og avtalegiro.

Note 6 - DISPONIBLE MIDLER

	2024	2023
Disponible midler 01.01	239 570	-53 210 426
Endring i disponible midler:		
Årets resultat	4 940 195	33 885
Tilgang av anleggsmidler	0	-96 739 741
Opptak lån	0	66 420 000
Avdrag IN ordning	-4 830 000	0
Innbetalt innskudd	0	30 686 070
Innskudd kapital/fond	0	105 000
Årets endring i disponible midler	110 195	505 214
Disponible midler i periodens slutt	349 765	239 570
Disponible og øremerk. midler justert for langsiktige avsetninger	349 765	239 570

Note 7 - ANLEGGSMIDLER

	Tomter	Bygning
Anskaffelseskost pr.01.01 :	3 150 000	107 483 580
Årets tilgang :	0	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	3 150 000	107 483 580
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	13 893 839
Bokført verdi pr.31.12:	3 150 000	93 589 741

Antatt levetid i år :

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.

Bygninger er anskaffet i 2023.

Nedskrivning gjelder korreksjon av saldo mellom opprinnelig bygge- og finansieringsplan og tidligere årsregnskap avlagt iht. borettslagsmodellen.

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

	2024	2023
Bundne midler og bankinnskudd		
Bankinnskudd	1 287 693	90 376
Sum bankinnskudd	1 287 693	90 376

Note 10 - EGENKAPITAL

	2024	2023
SUM EGENKAPITAL 01.01	-58 610	-126 760
Andelskapital 01.01	105 000	105 000
Andelskapital 31.12	105 000	105 000
Annen egenkapital 01.01	-163 610	-231 760
Årets resultat	4 940 195	33 885
Justering for innbetaling IN-ordning	-4 830 000	0
Annen egenkapital 31.12	-53 415	-163 610
Innbetalt IN-ordning i år	4 830 000	0
Egenkapital fra IN-ordning 31.12	4 830 000	0
SUM EGENKAPITAL 31.12	4 881 585	-58 610

Andelskapitalen er kr 105 000 fordelt på 21 andeler à kr 5 000.

Hver andel har lik stemmerett på generalforsamlingen.

Note 11 - PANTSTILLELSER

2024

Bokført verdi pantsatte eiendeler 31.12	96 739 741
---	------------

Restgjeld 31.12	92 207 921
-----------------	------------

Pålydende pantstillelser var 110 700 000,- per 31.12.

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

Note 12 - PANTE- OG GJELDSBREVSLÅN

Kreditor:	DNB Bank ASA
Formål:	Oppføringslån
Lånenummer:	82105838197
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2023
Rentesats:	5.72 %
Betingelser:	3mnd Nibor + 1% margin
Beregnet innfridd:	05.10.2068
Opprinnelig lånebeløp:	66 420 000
Lånesaldo 01.01:	66 420 000
Avdrag i perioden:	4 830 000
Lånesaldo 31.12:	61 590 000
Saldo 5 år frem i tid:	60 590 000
Andelssaldo 01.01:	0
Innbetalt IN i perioden:	4 830 000
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	0
Andelssaldo 31.12:	4 830 000
Sum pantegjeld for lån:	66 420 000

PANTE- OG GJELDSBREVSLÅN

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 82105838197	1	3 750 000	3 750 000
	1	3 720 000	3 720 000
	1	3 660 000	3 660 000
	1	3 630 000	3 630 000
	1	3 600 000	3 600 000
	1	3 210 000	3 210 000
	3	2 955 000	8 865 000
	4	2 880 000	11 520 000
	4	2 850 000	11 400 000
	1	2 800 000	2 800 000
	1	2 480 000	2 480 000
	1	2 000 000	2 000 000
	1	955 000	955 000

Individuell nedbetaling av andel fellesgjeld

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

2023 opprinnelig stort kr 66 420 000,-.

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

Note 13 - INNSKUDD

	2024	2023
Borettsinnskudd	30 617 921	30 617 921
Sum innskudd	30 617 921	30 617 921

Resultat og balanse med noter for Sannan B13-1 Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sannan B13-1 Borettslag

Styreleder	Petter Andreas Øfsti (sign.)	27.02.2025
Styremedlem	Anne Kristin Hovd (sign.)	27.02.2025
Styremedlem	Fridjof Rannem (sign.)	27.02.2025

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i SANNAN B13-1 BORETTSLAG

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SANNAN B13-1 BORETTSLAG.

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS
Geir Ove Frostad
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

PENNEO

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

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

Frostad, Geir Ove

Partner

Serienummer: no_bankid:9578-5994-4-502323

IP: 188.95.xxx.xxx

2025-02-28 09:49:22 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 8J2AV-Y5WFD-EIFG4-UJJOH-V4XVB-P3NOH

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

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

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

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

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

Årsmelding 2024 for Sannan B13-1 Borettslag

Denne årsmeldingen er en omtale av virksomheten i Sannan B13-1 Borettslag for 2024.

Styrets sammensetning i siste periode

Leder, Petter Andreas Øfsti
Styremedlem, Anne Kristin Hovd
Styremedlem, Fridjof Rannem
Varamedlem, Bjørn Åge Nilsen

Styrets arbeid i siste periode

Styret har i 2024 gjennomført 6 styremøter og behandlet totalt 49 saker

Mye av dette er knyttet til oppfølging av reklamasjoner og henvendelser mot Grande Entreprenør. Dette er en vedvarende prosess som fortsetter også inn i 2025.

Vi har fått på plass flere service og vedlikeholdsavtaler:

- Abonnement på filter til ventilasjonsanlegg
- Drift og service på heis
- Service og vedlikehold på varmepumper til felles varme og varmtvann
- Service og oppfølging av sprinkleranlegget
- Service og vedlikehold på garasjeport
- Service og oppfølging av brannventilasjon
- Vaktmestertjenester ute. - Snømåking og strøing, feiing av asfalt og gressklipping
- Vasking av innvendige trapper en gang pr måned

I tillegg til vaktmestertjenestene har Tore stilt opp som hus vaktmester og vært behjelpelig med småting både inne og ute

Vi er også i dialog med kommunene om utfordringer med veg på begge sider av blokka, støvplager knyttet til vegen opp til "privaten" og utforminga av krysset mellom Teglverksvegen og Kroghbakken, samt bredden på vegen fra krysset og ned til blokkene. Dette er i samarbeid med de andre 2 borettslagene i Teglverksvegen.

Det er anskaffet benk til å ha på plena foran blokka og lagt ned betong heller under denne. På området mellom blokkene (lekeplassen) er det satt ut benk, bord og stoler på sommeren. Det er også innkjøpt blomster krukker til å ha her.

Det er etablert mulighet for bokbytte og boklån med en bokhylle i 2 etasje i heishuset. Dette er i regi av Trivselskomiteen, som i tillegg har kjøpt inn pynt og gjort det litt triveligere i trappeoppgangen her.

Anne og Petter deltok på styrekonferanse i regi av TOBB på Stiklestad Hotell i November

Petter og Tore deltok på felles møte med de øvrige borettslagene i Teglverksvegen.

Det har i løpet av året blitt avholdt 2 ekstraordinære generalforsamlinger, en for å få på plass ordning med individuell nedbetaling av fellesgjeld, og en etter formalkrav fra Brønnøysundregistrene for å godkjenne regnskap for 2023.

Det har blitt arrangert 2 sosiale samvær i borettslaget i løpet av året. Det første ble avholdt i parkeringsanlegget, men erfaringer fra dette tilsa at vi ikke bør bruke dette som møtelokale på grunn av akustikken. I november ble det samling i Telthuset med kaffe

servering i regi av Trivselskomiteen og informasjon fra styret, og mye god prat utover kvelden.

Styret i Sannan B13-1 Borettslag

Årsmeldingen er godkjent av styret 11.03.2025

***BYGGE-
OG
FINANSIERINGSPLAN
FOR
SANNAN B13-1 BL***

Vedlagte driftsbudsjett er et forslag. Det tas forbehold om endringer i stipulerte driftskostnader, organisering, priser, areal, gebyr og rentesatser.

Sikkerhet for finansieringen

Borettsinnskuddet fra andelseierne sikres med en felles pantobligasjon i borettslagets faste eiendom med prioritet etter avtalt lån. Lånet i bank sikres med en pantobligasjon i borettslagets faste eiendom.

Felleskostnader

Felleskostnader er fordelt på brøk (areal) på andelene, foruten kabel-tv/bredbånd, kontingent realsameiet og kostnad avregning vannbåren varme som fordeles flatt.

Lånekostnadene (rentene) er fordelt i henhold til andel fellesgjeld. Lånevilkår er basert på 5,75%rente, 10års avdragsfrihet og deretter 35års nedbetaling, total løpetid 45 år.

Inntekten til borettslaget sikres ved legalpant. Borettslaget kan søke om medlemsskap i borettslagenes sikringsordning. Med TOBB som forretningsfører, er årlig premie for dette inkludert i forretningsførerhonoraret.

Bygningforsikring

Stipulert premie. Det er ikke innhentet tilbud. Innboforsikring kommer i tillegg, og ordnes av hver enkelt andelseier.

Kabel-TV/Bredbånd

Pris pr leilighet/måned er stipulert til kr 599,-

Kommunale avgifter og renovasjon

Inkluderer vann, avløp, renovasjon og eiendomsskatt (estimert). Stipulert årlig forbruk (vann/avløp) på 70m³ pr andel.

Oppvarming

Det er stipulert en kostnad på kr. 9,- pr kvm for vannbåren varme. Dette avregnes en gang i året etter reelt forbruk.

Kontingent realsameie

Kostnaden knyttet til drift og vedlikehold av uteareal og parkeringskjeller er estimert til kr. 100,- pr enhet pr mnd

BOLIGBYGGELAGET TOBB												
SANNAN B13-1 BL												
BUDSJETT ÅR 1 - ÅR 10												
24.02.2025												
ANTALL LEILIGHETER PRISUTVIKLING 1 %												
21 2,50												
TOBB												
INNTEKTER		Fordeling	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 7	År 8	År 9	År 10
Innbetaling andelskapital	Flatt		105 000									
Felleskostnader drift	Areal		704 558	722 172	740 227	758 732	777 701	797 143	817 072	837 498	858 436	879 897
Tillegg Kabel-TV/Bredbånd	Flatt		150 948	154 722	158 590	162 554	166 618	170 784	175 053	179 430	183 915	188 513
Kontingent realsameie	Flatt		25 200	25 830	26 476	27 138	27 816	28 511	29 224	29 955	30 704	31 471
Vannbåren varme	Areal		209 952	215 201	220 581	226 095	231 748	237 541	243 480	249 567	255 806	262 201
Kapitalkostnader	Fellesgjeld		3 819 300	3 819 300	3 819 300	3 819 300	3 819 300	3 819 300	3 819 300	3 819 300	3 819 300	3 819 300
Sum inntekter			5 014 958	4 937 225	4 965 173	4 993 820	5 023 183	5 053 280	5 084 129	5 115 750	5 148 161	5 181 383
KOSTNADER												
Styrehonorar	Areal		15 000	15 375	15 759	16 153	16 557	16 971	17 395	17 830	18 276	18 733
Revisjonshonorar	Areal		12 000	12 300	12 608	12 923	13 246	13 577	13 916	14 264	14 621	14 986
Forretningsførerhonorar	Areal		65 240	66 871	68 543	70 257	72 013	73 813	75 659	77 550	79 489	81 476
Medlemskontingent TOBB	Flatt		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Kabel-TV/Bredbånd	Flatt		150 948	154 722	158 590	162 554	166 618	170 784	175 053	179 430	183 915	188 513
Kommunale avgifter (vann&avløp)	Areal		71 770	73 564	75 403	77 288	79 220	81 201	83 231	85 312	87 444	89 630
Eiendomsskatt	Areal		205 349	210 482	215 744	221 138	226 666	232 333	238 141	244 095	250 197	256 452
Renovasjon	Areal		67 200	68 880	70 602	72 367	74 176	76 031	77 931	79 880	81 877	83 924
Løpende vedlikehold	Areal		31 500	32 288	33 095	33 922	34 770	35 639	36 530	37 444	38 380	39 339
Bygningsforsikring	Areal		100 000	102 500	105 062	107 689	110 381	113 141	115 969	118 868	121 840	124 886
Strøm fellesareal	Areal		21 000	21 525	22 063	22 615	23 180	23 760	24 354	24 962	25 586	26 226
Vannbåren varme	Areal		209 952	215 201	220 581	226 095	231 748	237 541	243 480	249 567	255 806	262 201
Drifts- og serviceavtaler	Areal		105 000	107 625	110 316	113 074	115 900	118 798	121 768	124 812	127 932	131 131
Kontingent realsameie	Flatt		25 200	25 830	26 476	27 138	27 816	28 511	29 224	29 955	30 704	31 471
Andre driftsutgifter	Areal		10 500	10 763	11 032	11 307	11 590	11 880	12 177	12 481	12 793	13 113
Sum kostnader			1 090 658	1 117 925	1 145 873	1 174 520	1 203 883	1 233 980	1 264 829	1 296 450	1 328 861	1 362 083
DRIFTSRESULTAT												
			3 924 300	3 819 300	3 819 300	3 819 300	3 819 300	3 819 300	3 819 300	3 819 300	3 819 300	3 819 300
FINANS. INN-/UTBETALINGER												
Renter lån			3 819 300	3 819 300	3 819 300	3 819 300	3 819 300	3 819 300	3 819 300	3 819 300	3 819 300	3 819 300
Avdrag lån			0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Sum finansielle inn / utbetalinger			3 819 300	3 819 300	3 819 300	3 819 300	3 819 300	3 819 300	3 819 300	3 819 300	3 819 300	3 819 300
ÅRSRESULTAT												
			105 000	0	0	0	0	0	0	0	0	0
ENDR. I DISP. MIDLER			105 000	0	0	0	0	0	0	0	0	0
DISP. MIDLER 1.1.			0	105 000	105 000	105 000	105 000	105 000	105 000	105 000	105 000	105 000
DISPONIBL MIDLER 31.12.			105 000	105 000	105 000	105 000	105 000	105 000	105 000	105 000	105 000	105 000
ØKNING FELLESK. FRA 1.1. (DRIFT):												
			0,00	2,50	2,50	2,50	2,50	2,50	2,50	2,50	2,50	2,50

SANNAN B13-1 BL

24.02.2025

Privat finansiering

Lånebeløp:	66 420 000
Rente %:	5,75
Termingebyr:	75
Antall år avdragsfrie år:	10
Antall år lånetid totalt:	45
Antall leiligheter:	21
Antall innbet pr år:	2
Terminbeløp år 11:	2 214 006

År	Renter	Avdrag	Restgjeld	Rente %	Terminbeløp	Renter pr. år	Avdrag pr. år	Betaling pr. år	Gj.snitt. pr leiligh.pr.md
1	1 909 650	0	66 420 000	5,75	1 909 650				
1	1 909 650	0	66 420 000	5,75	1 909 650	3 819 300	0	3 819 300	15 156
2	1 909 650	0	66 420 000	5,75	1 909 650				
2	1 909 650	0	66 420 000	5,75	1 909 650	3 819 300	0	3 819 300	15 156
3	1 909 650	0	66 420 000	5,75	1 909 650				
3	1 909 650	0	66 420 000	5,75	1 909 650	3 819 300	0	3 819 300	15 156
4	1 909 650	0	66 420 000	5,75	1 909 650				
4	1 909 650	0	66 420 000	5,75	1 909 650	3 819 300	0	3 819 300	15 156
5	1 909 650	0	66 420 000	5,75	1 909 650				
5	1 909 650	0	66 420 000	5,75	1 909 650	3 819 300	0	3 819 300	15 156
6	1 909 650	0	66 420 000	5,75	1 909 650				
6	1 909 650	0	66 420 000	5,75	1 909 650	3 819 300	0	3 819 300	15 156
7	1 909 650	0	66 420 000	5,75	1 909 650				
7	1 909 650	0	66 420 000	5,75	1 909 650	3 819 300	0	3 819 300	15 156
8	1 909 650	0	66 420 000	5,75	1 909 650				
8	1 909 650	0	66 420 000	5,75	1 909 650	3 819 300	0	3 819 300	15 156
9	1 909 650	0	66 420 000	5,75	1 909 650				
9	1 909 650	0	66 420 000	5,75	1 909 650	3 819 300	0	3 819 300	15 156
10	1 909 650	0	66 420 000	5,75	1 909 650				
10	1 909 650	0	66 420 000	5,75	1 909 650	3 819 300	0	3 819 300	15 156
11	1 909 650	304 356	66 115 644	5,75	2 214 006				
11	1 909 900	313 107	65 802 537	5,75	2 214 006	3 810 550	617 463	4 428 013	17 571
12	1 891 898	322 109	65 480 428	5,75	2 214 006				
12	1 882 637	331 369	65 149 059	5,75	2 214 006	3 774 535	653 478	4 428 013	17 571
13	1 873 110	340 896	64 808 163	5,75	2 214 006				
13	1 863 310	350 697	64 457 466	5,75	2 214 006	3 736 420	691 593	4 428 013	17 571
14	1 853 227	360 779	64 096 687	5,75	2 214 006				
14	1 842 855	371 152	63 725 536	5,75	2 214 006	3 696 082	731 931	4 428 013	17 571
15	1 832 184	381 822	63 343 713	5,75	2 214 006				
15	1 821 207	392 800	62 950 914	5,75	2 214 006	3 653 391	774 622	4 428 013	17 571
16	1 809 914	404 093	62 546 821	5,75	2 214 006				
16	1 798 296	415 710	62 131 111	5,75	2 214 006	3 608 210	819 803	4 428 013	17 571
17	1 786 344	427 662	61 703 449	5,75	2 214 006				
17	1 774 049	439 957	61 263 491	5,75	2 214 006	3 560 394	867 619	4 428 013	17 571
18	1 761 400	452 606	60 810 885	5,75	2 214 006				
18	1 748 388	465 618	60 345 267	5,75	2 214 006	3 509 788	918 225	4 428 013	17 571
19	1 735 001	479 005	59 866 262	5,75	2 214 006				
19	1 721 230	492 776	59 373 485	5,75	2 214 006	3 456 231	971 781	4 428 013	17 571
20	1 707 063	506 944	58 866 541	5,75	2 214 006				
20	1 692 488	521 518	58 345 023	5,75	2 214 006	3 399 551	1 028 462	4 428 013	17 571
21	1 677 494	536 512	57 808 511	5,75	2 214 006				
21	1 662 070	551 937	57 256 574	5,75	2 214 006	3 339 564	1 088 449	4 428 013	17 571
22	1 646 202	567 805	56 688 769	5,75	2 214 006				
22	1 629 877	584 129	56 104 640	5,75	2 214 006	3 276 079	1 151 934	4 428 013	17 571
23	1 613 083	600 923	55 503 717	5,75	2 214 006				
23	1 595 807	618 200	54 885 517	5,75	2 214 006	3 208 890	1 219 123	4 428 013	17 571
24	1 578 034	635 973	54 249 545	5,75	2 214 006				
24	1 559 749	654 257	53 595 288	5,75	2 214 006	3 137 783	1 290 230	4 428 013	17 571
25	1 540 940	673 067	52 922 221	5,75	2 214 006				
25	1 521 589	692 418	52 229 803	5,75	2 214 006	3 062 528	1 365 485	4 428 013	17 571
26	1 501 682	712 325	51 517 478	5,75	2 214 006				
26	1 481 203	732 804	50 784 675	5,75	2 214 006	2 982 884	1 445 129	4 428 013	17 571
27	1 460 134	753 872	50 030 802	5,75	2 214 006				
27	1 438 461	775 546	49 255 257	5,75	2 214 006	2 898 595	1 529 418	4 428 013	17 571
28	1 416 164	797 843	48 457 414	5,75	2 214 006				
28	1 393 226	820 781	47 636 633	5,75	2 214 006	2 809 389	1 618 624	4 428 013	17 571
29	1 369 628	844 378	46 792 255	5,75	2 214 006				
29	1 345 352	868 654	45 923 601	5,75	2 214 006	2 714 981	1 713 032	4 428 013	17 571
30	1 320 379	893 628	45 029 973	5,75	2 214 006				
30	1 294 687	919 320	44 110 653	5,75	2 214 006	2 615 065	1 812 948	4 428 013	17 571
31	1 268 256	945 750	43 164 903	5,75	2 214 006				
31	1 241 066	972 940	42 191 962	5,75	2 214 006	2 509 322	1 918 691	4 428 013	17 571
32	1 213 094	1 000 913	41 191 050	5,75	2 214 006				
32	1 184 318	1 029 689	40 161 361	5,75	2 214 006	2 397 412	2 030 601	4 428 013	17 571
33	1 154 714	1 059 292	39 102 069	5,75	2 214 006				
33	1 124 259	1 089 747	38 012 322	5,75	2 214 006	2 278 974	2 149 039	4 428 013	17 571
34	1 092 929	1 121 077	36 891 245	5,75	2 214 006				
34	1 060 698	1 153 308	35 737 936	5,75	2 214 006	2 153 628	2 274 385	4 428 013	17 571
35	1 027 541	1 186 466	34 551 471	5,75	2 214 006				
35	993 430	1 220 577	33 330 894	5,75	2 214 006	2 020 970	2 407 042	4 428 013	17 571
36	958 338	1 255 668	32 075 226	5,75	2 214 006				
36	922 238	1 291 769	30 783 457	5,75	2 214 006	1 880 576	2 547 437	4 428 013	17 571
37	885 099	1 328 907	29 454 550	5,75	2 214 006				
37	846 893	1 367 113	28 087 437	5,75	2 214 006	1 731 993	2 696 020	4 428 013	17 571
38	807 589	1 406 418	26 681 019	5,75	2 214 006				
38	767 154	1 446 852	25 234 167	5,75	2 214 006	1 574 743	2 853 270	4 428 013	17 571
39	725 557	1 488 449	23 745 718	5,75	2 214 006				
39	682 764	1 531 242	22 214 476	5,75	2 214 006	1 408 322	3 019 691	4 428 013	17 571
40	638 741	1 575 265	20 639 211	5,75	2 214 006				
40	593 452	1 628 526	19 010 685	5,75	2 221 978	1 232 193	3 203 791	4 435 984	17 603

BOLIGBYGGELAGET TOB8											Totalkostnad				110 700 000	
SANNAN B13-I BL											Fellesgjeld		60 %	66 420 000		
											Innskudd		40 %	30 617 921		
24.02.25																
Enhet nr.	Lell nr.	Etg.	Areal BRA m2	Totalpris	Bygningsverdi og tomt	Fellesgjeld 60 %	Boretts-innskudd 28 %	Overkurs 12 %	Driftsdel felleskostn pr mnd.	Kontingent realsamele pr mnd	Kabel-TV/ Bredbånd pr mnd	Vannbåren varme (akonto) pr mnd	Lånedel renter pr mnd.	Lånedel avdrag pr mnd.	Total felleskostn pr mnd.	Netto felleskostn pr mnd. etter skatt år 1
									år 1	år 1	år 1	år 1	år 1	år 11	år 1	
1	H107	1	107	6 000 000	5 243 346	3 600 000	1 659 508	740 492	3 232	100	599	963	17 251	2 789	22 144	18 349
2	H106	1	85	4 750 000	4 150 983	2 850 000	1 313 777	586 223	2 567	100	599	765	13 657	2 208	17 688	14 683
3	H105	1	85	4 750 000	4 150 983	2 850 000	1 313 777	586 223	2 567	100	599	765	13 657	2 208	17 688	14 683
4	H104	1	85	4 750 000	4 150 983	2 850 000	1 313 777	586 223	2 567	100	599	765	13 657	2 208	17 688	14 683
5	H103	1	95	5 300 000	4 631 623	3 180 000	1 465 899	654 101	2 869	100	599	855	15 238	2 464	19 661	16 309
6	H102	1	85	4 750 000	4 150 983	2 850 000	1 313 777	586 223	2 567	100	599	765	13 657	2 208	17 688	14 683
7	H101	1	106	6 050 000	5 287 041	3 630 000	1 673 337	746 663	3 201	100	599	954	17 394	2 812	22 249	18 422
8	H207	2	107	6 050 000	5 287 041	3 630 000	1 673 337	746 663	3 232	100	599	963	17 394	2 812	22 288	18 461
9	H206	2	85	4 800 000	4 194 677	2 880 000	1 327 606	592 394	2 567	100	599	765	13 801	2 231	17 832	14 796
10	H205	2	85	4 800 000	4 194 677	2 880 000	1 327 606	592 394	2 567	100	599	765	13 801	2 231	17 832	14 796
11	H204	2	85	4 800 000	4 194 677	2 880 000	1 327 606	592 394	2 567	100	599	765	13 801	2 231	17 832	14 796
12	H203	2	95	5 350 000	4 675 317	3 210 000	1 479 728	660 272	2 869	100	599	855	15 382	2 487	19 805	16 421
13	H202	2	85	4 800 000	4 194 677	2 880 000	1 327 606	592 394	2 567	100	599	765	13 801	2 231	17 832	14 796
14	H201	2	106	6 100 000	5 330 735	3 660 000	1 687 166	752 834	3 201	100	599	954	17 538	2 835	22 393	18 534
15	H307	3	107	6 200 000	5 418 125	3 720 000	1 714 825	765 175	3 232	100	599	963	17 826	2 882	22 719	18 798
16	H306	3	85	4 925 000	4 303 913	2 955 000	1 362 179	607 821	2 567	100	599	765	14 160	2 289	18 191	15 076
17	H305	3	85	4 925 000	4 303 913	2 955 000	1 362 179	607 821	2 567	100	599	765	14 160	2 289	18 191	15 076
18	H304	3	85	4 925 000	4 303 913	2 955 000	1 362 179	607 821	2 567	100	599	765	14 160	2 289	18 191	15 076
19	H303	3	95	5 500 000	4 806 401	3 300 000	1 521 216	678 784	2 869	100	599	855	15 813	2 556	20 236	16 757
20	H302	3	85	4 925 000	4 303 913	2 955 000	1 362 179	607 821	2 567	100	599	765	14 160	2 289	18 191	15 076
21	H301	3	106	6 250 000	5 461 819	3 750 000	1 728 654	771 346	3 201	100	599	954	17 969	2 905	22 824	18 871
				1844	110 700 000	96 739 741	66 420 000	30 617 921	13 662 079	58 713	2 100	12 579	17 496	318 275	51 455	409 163

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Sannan B13-1 Borettslag torsdag 03.04.2025 kl. 18:00 - Telthuset .

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Valgt ble: Petter Andreas Øfsti

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:

Valgt ble: Sindre Husby Rosø

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

Vedtak:

Valgt ble: Bodil Vekseth

1.4 Registrering av antall stemmeberettigede inkl. ev. fullmakter

Vedtak:

Antall andelseiere med stemmerett: 14

Antall fullmakter: 0

Totalt stemmeberettigede: 14

1.5 Godkjenning og ev. bemerkninger til innkallingen

Vedtak:

Bemerkninger til innkallingen:

Generalforsamlingen ble erklært lovlig satt.

2. Årsoppgjør for 2024

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. Styrets årsmelding for 2024

Vedtak:

Årsmeldingen ble tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret for perioden 2024 - 2025

Vedtak:

Styrehonorar for perioden ble fastsatt til totalt kr:25000,-

5. Saker fra styret/eierne

5.1 Ny bygge og finansieringsplan

Borettslaget er oppført med bruk av borettslagsmodellen. Utbyggere bruker denne modellen fordi det gir skattemessige fordeler.

Løsningen har ikke virkning på kjøpesummen, men gir en deling av det som vanligvis blir betalt i innskudd, på hhv innskudd og overkurs. Disse til sammen vil gi det samme beløpet for begge modellene.

I og med at borettslagsmodellen er benyttet her, må borettslaget vedta ny bygge- og finansieringsplan. Vedtaket om ny bygge- og finansieringsplan har ikke betydning for fremtidige felleskostnader eller salgspriser.

I regnskapet til borettslaget vil fellesgjeld og innskudd gå frem som langsiktig gjeld. Innskuddet er sikret i pant i eiendommen etter fellesgjelden. Summen av disse vil være bygningens kostpris i regnskapet.

Når borettsinnskuddet blir noe redusert vil også pant i eiendommen til kjøperne bli tilsvarende mindre. Dette kan ha betydning hvis eierne velger å la borettslaget gå konkurs. Men for borettslag som er med i en sikringsordning, slik Sannan B13-1 Brl. er, har det ikke skjedd på noe tidspunkt for et borettslag i Norge.

Vedtak:

Ny bygge- og finansieringsplan vedtas som fremlagt.

Borettsinnskudd ihht. ny bygge- og finansieringsplan tinglyses

6. Valg

6.1 Styremedlem for 2 år

På valg:

Fridtjof Rannem

Vedtak:

Valgt som styremedlem for 2 år ble: Fridtjof Rannem

6.2 Varamedlem for 1 år

På valg:

Bjørn Åge Nilsen

Vedtak:

Valgt som varamedlem for 2 år ble: Tore Dyrstad

6.3 Valgkomite for 1 år

Vedtak:

Valgt som valgkomite for 1 år ble: Harald Grimstad, Bjørn Åge Nilsen og Solveig Sandvik.

Møte hevet 18:55

Protokoll for Sannan B13-1 Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder

Petter Andreas Øfsti (sign.)

04.04.2025

Protokollvitne

Bodil Vekseth (sign.)

04.04.2025

Protokoll

Fra ekstraordinær generalforsamling i Sannan B13-1 Borettslag tirsdag 30.01.2024 kl. 18:00
- Telthuset .

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Valgt ble: Petter Andreas Øfsti

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:

Valgt ble: Anne Kristin Hovd

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

Vedtak:

Valgt ble: Solveig Sandvik

1.4 Registrering av antall stemmeberettigede inkl. ev. fullmakter

Vedtak:

Antall eiere: 17

Antall fullmakter: 0

Totalt stemmeberettigede: 17

1.5 Godkjenning og ev. bemerkninger til innkallingen

Vedtak:

Bemerkninger:

Møtet ble erklært lovlig satt.

2. Saker fra styret/eierne

2.1 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 med forretningsfører og långiver.

Ved etablering av IN-ordning vil borettslaget inngå avtaler med henholdsvis långiver og TOBB om tilrettelegging av IN-ordning.
TOBB administrer ordningen på vegne av borettslaget. Administrasjon knyttet til avtalen mellom TOBB og borettslaget er kostnadsfri.
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.

Vedlagt er infoskrivene om IN, både til borettslaget og andelseier.

Øvrig info det er verdt å merke seg:

Minimumsbeløp for innbetaling er kr 100 000
Gebyr ved første gangs innbetaling kr 3 500, gebyr for påfølgende innbetalinger 2 000
IN-innbetaling kan kun gjøres på ordinære renteforfall, på nåværende lån i DNB er dette 05.01., 05.04., 05.07. og 05.10.

Ang spørsmål om hvem som oppretter avtalen med DNB, så er det vi som gjør dette etter at avtalen mellom borettslaget og Tobb er signert

Vedtak:

Generalforsamlingen vedtar at det på nåværende lån (lån 8210.58.38197 i DNB) inngås IN-avtaler og styret gis fullmakt til å etablere avtaler om tilrettelegging av IN-ordning for fremtidige lån med långiver og TOBB dersom det skulle vise seg hensiktsmessig for borettslaget.

2.2 Varemedlem for 1 år

Forslag på Bjørn Åge Nilsen

Vedtak:

Varemedlem for 1 år ble : Bjørn Åge Nilsen

Protokoll ekstraordinært møte for Sannan B13-1 Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Petter Andreas Øfsti (sign.)	31.01.2024
Sekretær	Anne Kristin Hovd (sign.)	31.01.2024
Protokollvitne	Solveig Sandvik (sign.)	31.01.2024

Vedtekter

for

Sannan B13-1 Borettslag

Vedtatt på stiftelsesmøtet den 01.11.16.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Sannan B13- 1 borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

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

1-3 Parkering

Hver leilighet har bruksrett til en parkeringsplass i parkeringskjeller. Plassene fordeles av utbygger. Plassen skal følge den enkelte andelsleilighet ved salg/overdragelse.

Andelseiere har rett til å leie ut sin parkeringsplass men kun til andre beboere i borettslaget. All utleie skal på forhånd meddeles styret.

Styret kan fastsette bruksreglement for bruk av parkeringskjeller.

Endringer av den enkelte andelseiers bruksrett etter denne bestemmelse krever 2/3 vedtak på generalforsamling og dessuten positiv tilslutning fra de berørte andelseiere.

Vedlagt disse vedtekter følger et oversiktskart som viser fordelingen av plassene merket med andelsnummer.

1-4 Utvidelse av borettslaget

Utbygger har rett til å endre antall andeler i borettslaget. Denne retten er videre regulert i egen avtale mellom borettslaget og utbygger.

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 5.000,-

(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 i samsvar med borettslagslovens § 4-2

(1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

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

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

2-2 Sameie i andel

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

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

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

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

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

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

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

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det blir 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. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
 - andelseieren er en juridisk person
 - andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
 - et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
 - det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.
 -
- Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.
- (3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året (korttidsutleie).
- (4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens 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 borettslagslovens § 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 tvangsfullbyrdsloven, 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 besluttet 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 en styreleder og 2 andre medlemmer. Varamedlemmer kan velges.

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

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

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 forretningsføreren 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 9-3 (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 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

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 pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 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 besluttet 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.



SANNAN B13-1 HOLDING AS
c/o Creditreform AS
7404 TRONDHEIM

Vår ref.:
2023/6771-17003/2025/BENELV1

Deres ref.:

Dato:
17.03.2025

Ferdigattest - Boligblokk med 21 boenheter og parkeringskjeller - Teglverksvegen - 192/749

Bygningsmyndigheten mottok den 20.02.2025 søknad om ferdigattest fra ansvarlig søker Praxis arkitekter as for tiltak nevnt over.

Ansvarlig søker bekrefter at tiltaket tilfredsstiller kravene til ferdigattest, og at det ikke er foretatt søknadspliktige endringer i forhold til gitt tillatelse datert 09.06.2022.

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 21-10 utsteder vi med dette ferdigattest for oppføring av boligblokk med 21 boenheter og parkeringskjeller.

Med hilsen

Simen Nygaard
enhetsleder

Benedicte Sofie Elvenes
rådgiver

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift.

Kopi til:

BRANNVESENET MIDT IKS
Praxis arkitekter as

Seilmakergata 10
Svein Jarls gate 2

7725	STEINKJER
7713	STEINKJER



Steinkjer kommune

Adresse: Seviceboks 2530, 7729 Steinkjer

Telefon: 74 16 90 00

Utskriftsdato: 04.07.2025

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Steinkjer kommune

Kommunenr.	5006	Gårdsnr.	192	Bruksnr.	764	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Teglverksvegen 47, 7713 STEINKJER								

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

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

Plantyper med treff

- ☒ Kommunedelplaner
- ☒ Reguleringsplaner under arbeid
- ☒ Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

- ☐ Kommuneplaner
- ☐ Kommunedelplaner under arbeid
- ☐ Reguleringsplaner over bakken
- ☐ Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- ☐ Bebyggelsesplaner over bakken
- ☐ Midlertidige forbud
- ☐ Kommuneplaner under arbeid
- ☐ Reguleringsplaner under bakken
- ☐ Reguleringsplaner bunn
- ☐ Bebyggelsesplaner
- ☐ Bebyggelsesplaner under bakken

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 3 182 m ² KPHensynsonenavn 1702380 KPDetaljering Reguleringsplan skal fortsatt gjelde

Delareal 83 m²
BestemmelseOmrådenavn Avlastningsområde d
KPBestemmelseHjemmel byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	50041702380
Navn	Sannan - område B12 og B13
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	16.12.2009
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/5006/dokumenter/262/1702380_best.pdf
Delarealer	Delareal 103 m ²
	Formål Felles grøntareal
	Feltnavn FGA
	Delareal 3 078 m ²
	Formål Boliger
	Feltnavn B

Reguleringsplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2022009
Navn	Sannan depottomta
Status	Planlegging igangsatt
Plantype	Detaljregulering



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Teglverksvegen 47
7713 STEINKJER

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Øyvind Krogstad

Telefon: 932 31 100
E-post: oyvind.krogstad@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre