

aktiv.



Sagmestervegen 12A, 7725 STEINKJER

**Dampsaga - Attraktiv  
hjørneleilighet mot elva |  
Garasjeplass | 23 m<sup>2</sup> innglasset  
terrasse | Heis | Inkl.Oppvarming**



Eiendomsmegler

## Georg Høin

**Mobil** 990 00 004

**E-post** georg.hoin@aktiv.no

### Aktiv Eiendomsmegling Steinkjer

Torggata 2, 7713 Steinkjer. TLF. 474 79 990

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 4 500 000,-  
**Fellesgjeld:** Kr 735 636,-  
**Omkostn.:** Kr 1 350,-  
**Total ink omk.:** Kr 5 236 986,-  
**Felleskostn.:** Kr 11 491,-  
**Selger:** Inger-Lise Baugh

**Salgsobjekt:** Andelsleilighet  
**Eierform:** Andel  
**Byggeår:** 2006  
**BRA-i/BRA Total** 104/109 kvm  
**Tomtstr.:** 16346 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 2  
**Antall rom:** 3  
**Gnr./bnr.** Gnr. 197, bnr. 1442  
**Andelsnr.:** 68  
**Oppdragsnr.:** 1708250054

# Din ny bolig?

Velkommen til Sagmestervegen 12A!

Tiltalende og attraktiv hjørneleilighet beliggende på populære Elvebredden på hele 104 kvm BRA + 23 kvm terrasse. Leiligheten ligger ytterst mot elva og har meget fin utsikt ut mot fjorden og oppover elva mot byen. Gode solforhold. Fine turmuligheter langs elva både oppover mot byen. Gangavstand Dampsaga senter og bysentrum.

- 2 romslige soverom
- Rikelig med garderobeskap
- Stor innglasset terrasse
- Parkeringsplass og bod i 1. etg
- Det er montert el-bil lader
- Heisadkomst
- Fastrente 2,68% på fellesgjeld

Fordeling fellesutg:

Renter og avdrag kr. 6009,-

Felleskostnad kr. 5361,- (Oppvarming, varmtvann, NTE-bredbånd, tv/internett, vedlikehold, felles strøm, renhold, lys, kom. avgifter, mm.)

Garasje kr. 121,-



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Plantegning .....	33
Egenerklæring .....	53
Energiattest .....	58
Nabolagsprofil .....	64
Generalforsamling 2024 .....	67
Vedtekter .....	94
Opplysninger fra forretningsfører .....	98
Sammendrag fra boligmappe .....	104
Midlertidig brukstillatelse .....	105
Tillatelse til innglassing av balkonger .....	106
Reguleringskart .....	108
Planopplysninger .....	110
Budskjema .....	118

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 104 m<sup>2</sup>

BRA - e: 5 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 109 m<sup>2</sup>

TBA: 23 m<sup>2</sup>

### Bruksareal fordelt på etasje

2. etasje

BRA-i: 104 m<sup>2</sup>

BRA-e: 5 m<sup>2</sup>

### TBA fordelt på etasje

2. etasje

23 m<sup>2</sup>

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

16346 m<sup>2</sup>

### Tomtebeskrivelse

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

### Beliggenhet

Leiligheten ligger ytterst mot elva og har meget fin utsikt ut mot fjorden og oppover elva mot byen. Gode solforhold hele dagen og året.

Fine turmuligheter langs elva både oppover mot byen, og mot sjøen og Bogen. Gangavstand Dampsaga senter og bysentrum.

### Barnehage/Skole/Fritid

Barnehager



Steinkjer Montessoribarnehage (1-5 år) 0.5 km  
Steinkjersannan barnehage (1-5 år) 1.6 km  
Steinkjer studentbarnehage (1-5 år) 1.6 km

#### Skoler

Steinkjer Montessoriskole (1-10 kl.) 0.5 km  
Steinkjer skole (1-7 kl.) 1.4 km  
Egge barneskole (1-7 kl.) 2.2 km  
Steinkjer ungdomsskole (8-10 kl.) 1.7 km  
Egge ungdomsskole (8-10 kl.) 2.5 km  
Steinkjer vgs. 1.7 km  
Mære landbruksskole 13.5 km

#### **Bygningssakkyndig**

Stian Stavrum

#### **Type takst**

Tilstandsrapport

#### **Byggemåte**

Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i betong kombinert med tre, og er forblendet med teglstein og er kledd med fasadeplater. Taket er et flatt tak tekket med papp eller lignende. Etasjeskille er betongdekker. Vinduer med 2-lags glass.

Informasjon er hentet fra Tilstandsrapport utført av Takst Midt AS v/Stian Stavrum, datert 11.03.2025. For nærmere informasjon om hver enkelt bygningsdel henvises til nevnte Tilstandsrapport.

#### **Innhold**

2. etasje:

Entré, gang, bod, kjøkken, stue, 3 soverom, bad. Sportsbod.

#### **Standard**

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

Forhold som har fått TG2:

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Innglasset balkong med gulv belagt med belegg og skyvbare glassvegger.

Tilkomst via stue og soverom.

Vurdering av avvik:

Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Sprekk i skyvbar glassvegg ved stue.

Konsekvens/tiltak:

Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Bad

Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Vurdering av avvik:

Det er påvist avvik i fuger.

Det er registrert oppsprukket fuger i overgang vegg/himling over dusjhjørne og toalett.

Skruehull i vegg ved badromsinnredning og oppsprukket silikonfuge gulv/vegg i dusj.

Konsekvens/tiltak:

Det må foretas lokal utbedring

Det anbefales å legge nye silikonfuge i våtsone.

Overflater Gulv - bad

Gulvet er flislagt. Rommet har gulvvarme.

Vurdering av avvik:

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Gulvet er tilnærmet flatt med lokalt fall ved sluk i våtsone.

Konsekvens/tiltak:

Våtrommet fungerer med dette avviket.

Elektrisk anlegg

Sikringsskap er plassert på bod.

Skapet inneholder automatsikringer og måler.

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

Forhold som har fått TG3:

Ingen.

Informasjon er hentet fra Tilstandsrapport utført av Takst Midt AS v/Stian Stavrum, datert 11.03.2025. For nærmere informasjon om hver enkelt bygningsdel henvises til nevnte Tilstandsrapport.

### **Innbo og løsøre**

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

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

### **Hvitevarer**

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

### **TV/Internett/Bredbånd**

Internett og tv-pakke inkludert i fellesutgiftene.

### **Parkering**

Parkeringsplass medfølger.

### **Forsikringsselskap**

Gjensidige

### **Polisenummer**

839336295

### **Diverse**

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

## **Energi**

### **Oppvarming**

Elektrisk. Fjernvarme.

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

**Energikarakter**

D

**Energifarge**

Grønn

## Borettslaget/Økonomi

**Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld**

Kr 4 500 000

**Info kommunale avgifter**

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

**Formuesverdi primær**

Kr 912 563

**Formuesverdi primær år**

2023

**Formuesverdi sekundær**

Kr 3 650 252

**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 11 491,- pr. måned inkluderer felleskostnader, kommunale avgifter, energi fellesareal, renter og avdrag fellesgjeld, garasje.

Kostnadene er fordelt som følger:



renter og avdrag: kr 6.009,-  
Fellesutgifter: kr 5.361,-  
Garasje: kr 121,-

Borettslaget har vedtatt IN-ordning (individuell nedbetaling) Ta kontakt med styret for nærmere informasjon.

**Felleskostnader pr. mnd**

Kr 11 491

**Andel Fellesgjeld**

Kr 735 636

**Andel fellesgjeld år**

2024

**Fellesgjeld pr. dato**

31.12.2024

**Kommentar fellesgjeld**

Långiver: Husbanken  
Rentesats: 2.682 %  
Saldo pr. 31.12.2024: 83.260.089,-  
Lånet løper til 2036  
Andel av saldo: kr. 735.636,-

**Andel fellesformue**

Kr 71 902

**Andel fellesformue dato**

31.12.2024

## Borettslaget

**Borettslagsnavn**

Borettslaget Elvebredden Steinkjer

**Organisasjonsnummer**

989609807

**Andelsnummer**

68

### **Sikringsordning fellesgjeld**

Borettslaget er ikke tilknyttet en sikringsordning mot tap av felleskostnader.

### **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. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

### **Dyrehold**

I hht. vedtektene er følgende opplyst:

Hundehold er tillatt når hundeholdet ikke er til særlig ulempe for andre i borettslaget.

Etter søknad kan styre tillate annet dyrehold.

## **Forretningsfører**

### **Forretningsfører**

Sparebank 1 Regnskapshuset Smn AS

# Offentlige forhold

## **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 197, bruksnummer 1442 i Steinkjer kommune. Andelsnr. 68 i Borettslaget Elvebredden Steinkjer med orgnr. 989609807

## **Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

5006/197/1442:

10.01.2007 - Dokumentnr: 211 - Erklæring/avtale  
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk

10.01.2007 - Dokumentnr: 212 - Erklæring/avtale  
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk

28.10.2004 - Dokumentnr: 5447 - Registrering av grunn  
Denne matrikkelenhet opprettet fra: Knr:5006 Gnr:197 Bnr:2

01.01.2018 - Dokumentnr: 103805 - Omnummerering ved kommuneendring  
Tidligere: Knr:1702 Gnr:197 Bnr:1442

01.01.2020 - Dokumentnr: 1424049 - Omnummerering ved kommuneendring  
Tidligere: Knr:5004 Gnr:197 Bnr:1442

09.12.2016 - Dokumentnr: 1146079 - Best. om adkomstrett  
Rettighet hefter i: Knr:5006 Gnr:197 Bnr:1522

## **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det er utstedt midlertidig brukstillatelse datert 06.12.2006. Det er i den midlertidige brukstillatelse anmerket følgende forhold: Arbeid gjenstår: Byggetrinn 4, Sagmestervegen 14.

## **Ferdigattest/brukstillatelse datert**

06.12.2006.

## **Vei, vann og avløp**

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

## **Regulerings og arealplaner**

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål.

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser for Nordsileiet datert 31.08.2005 kan sees hos megler.

#### **Adgang til utleie**

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

#### **Legalpant**

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

#### **Kommentar bo- og driveplikt**

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

#### **Kommentar konsesjon**

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

#### **Kommentar odelsrett**

Det er ikke odel på eiendommen.

## Kontraktsgrunnlag

### **Salgs- og betalingsvilkår**

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

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



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

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

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

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

### **Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

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

### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

#### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

4 500 000 (Prisantydning)

---

735 636 (Andel av fellesgjeld)

---

5 235 636 (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)

---

5 236 986 (Totalpris. inkl. omkostninger)

5 244 886 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

5 247 686 (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**

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

### **Hvitvaskingsreglene**

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

### **Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Boligselgerforsikring**

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

### **Boligkjøperforsikring**

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

### **Meglernes vederlag**

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,00% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgjøret.

I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

- 1 500 Kommunale opplysninger
- 16 500 Markedspakke
- 5 900 Oppgjørshonorar
- 1 500 Søk eiendomsregister og elektronisk signering
- 12 900 Tilretteleggingsgebyr
- 1 875 Visninger og overtakelse per stk.

5 775 Eierskiftegebyr  
545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet  
6 020 Utlegg fotograf  
2 775 Utlegg opplysninger forretningsfører avg pliktig  
260 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter (avg. fritt) pr stk

Totalt kr: 92 531

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

**Oppdragsansvarlig**

Georg Høin  
Eiendomsmegler  
georg.hoin@aktiv.no  
Tlf: 990 00 004

**Ansvarlig megler**

Georg Høin  
Eiendomsmegler  
georg.hoin@aktiv.no  
Tlf: 990 00 004

Boli Eiendomsmegling AS, Torggata 2  
7713 Steinkjer  
Tlf: 474 79 990

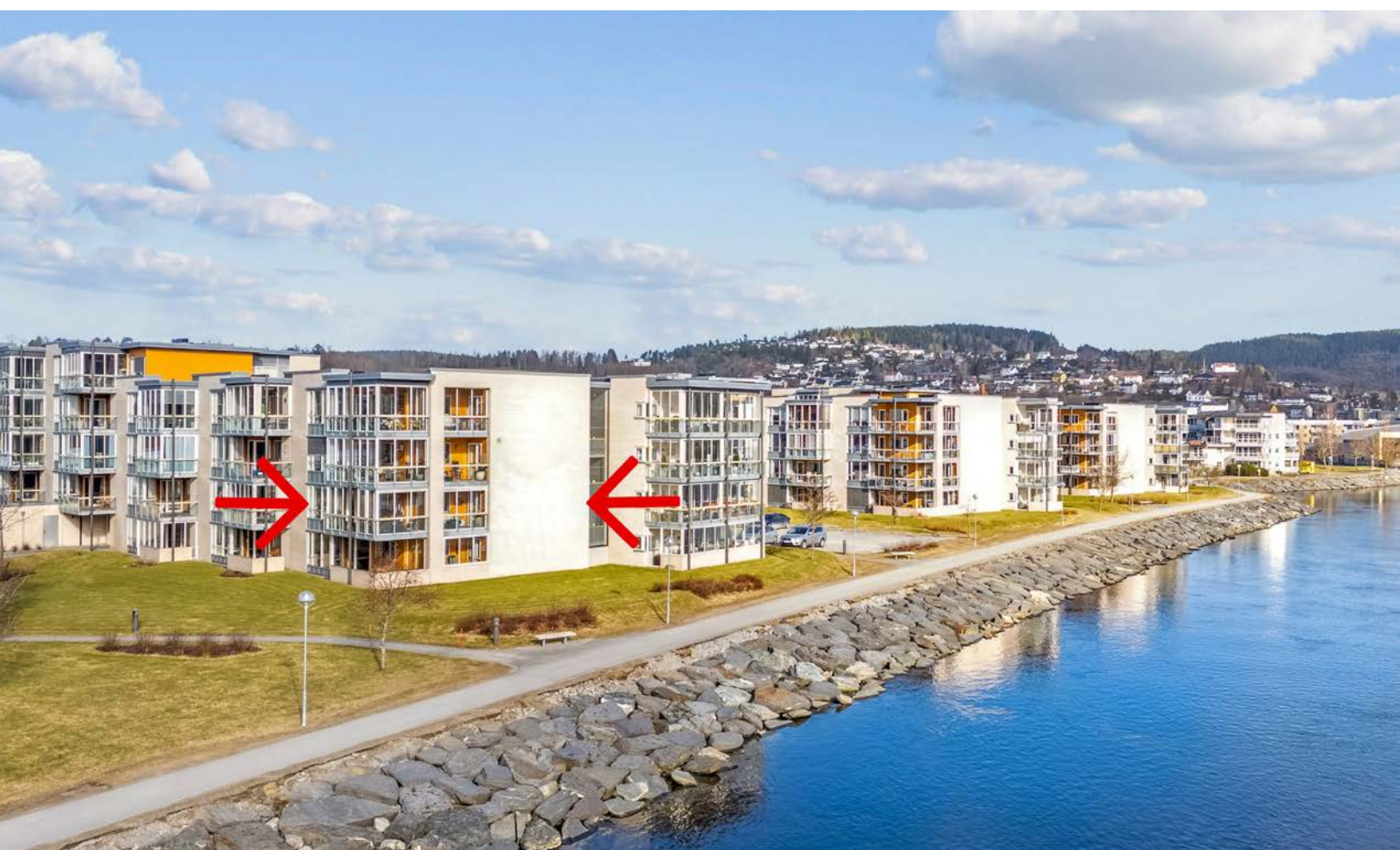
**Salgsoppgavedato**

15.03.2025













































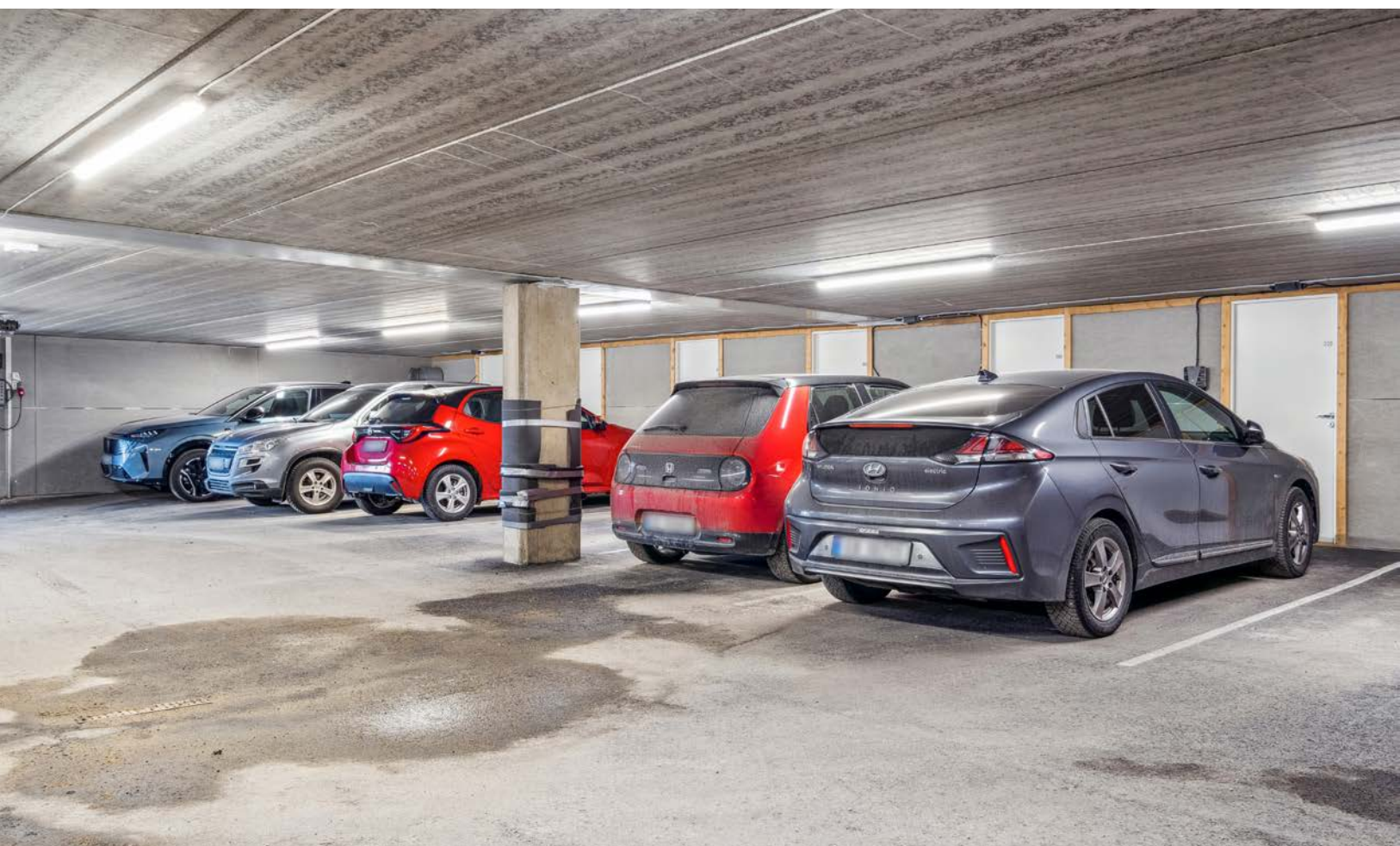




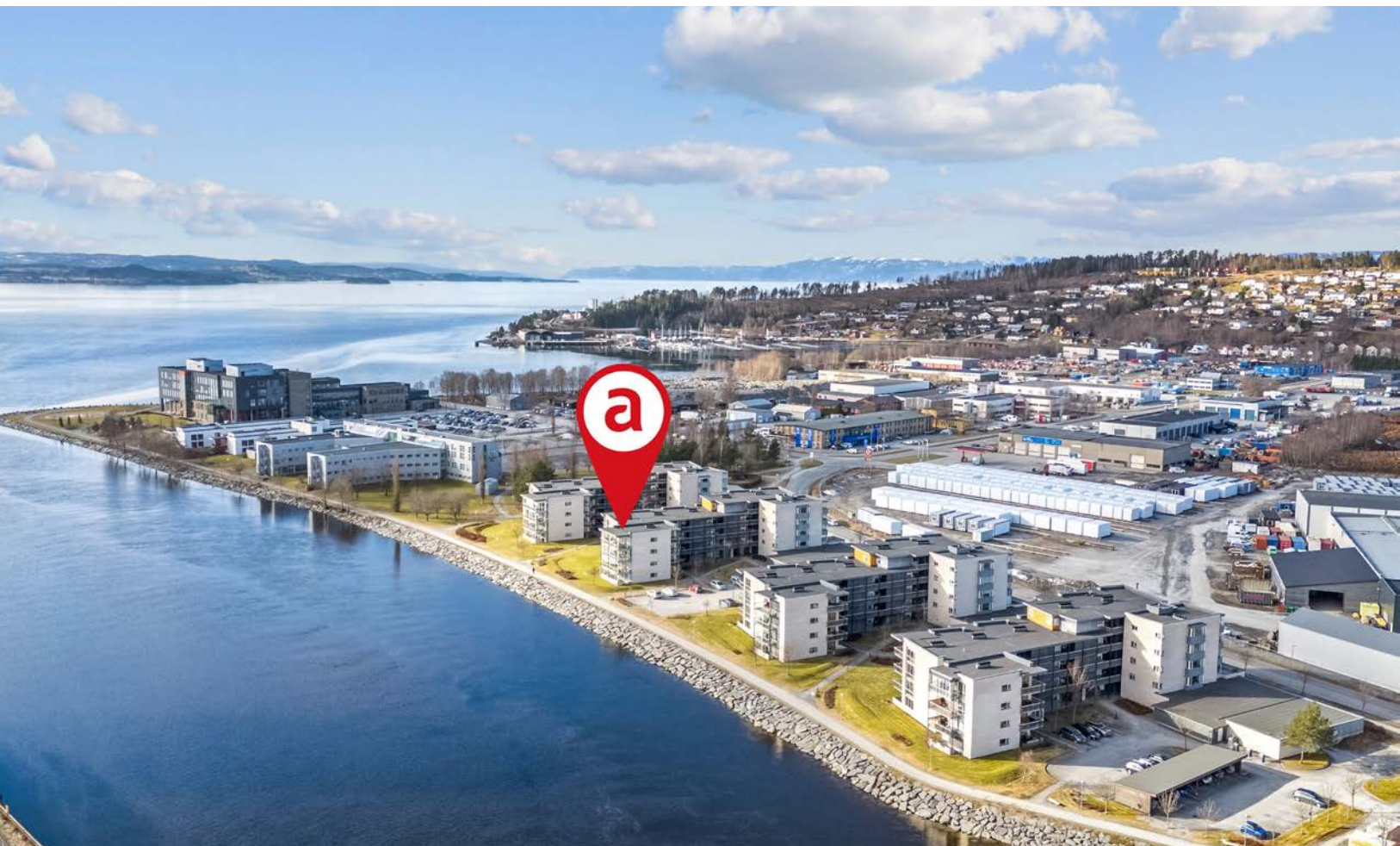




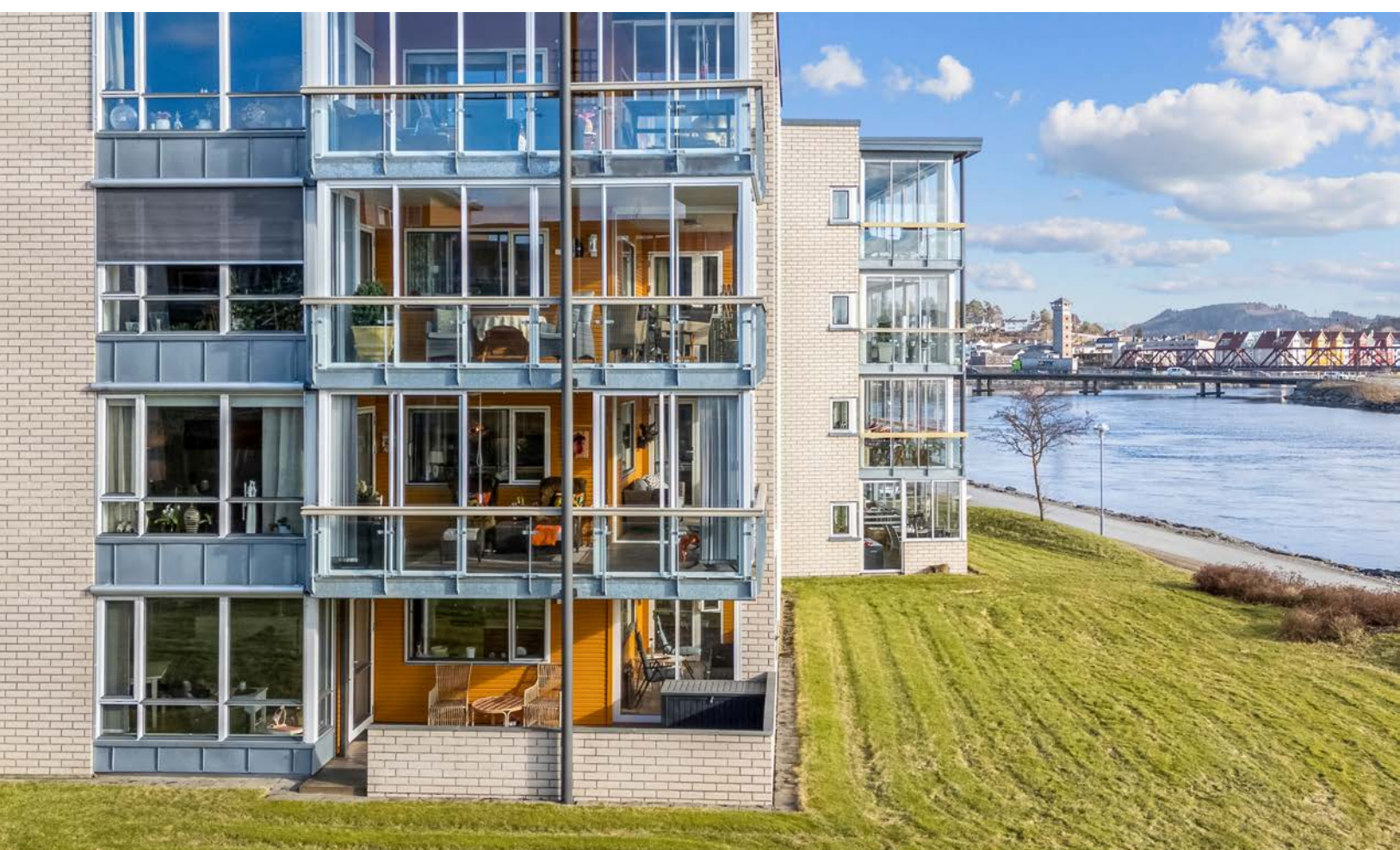






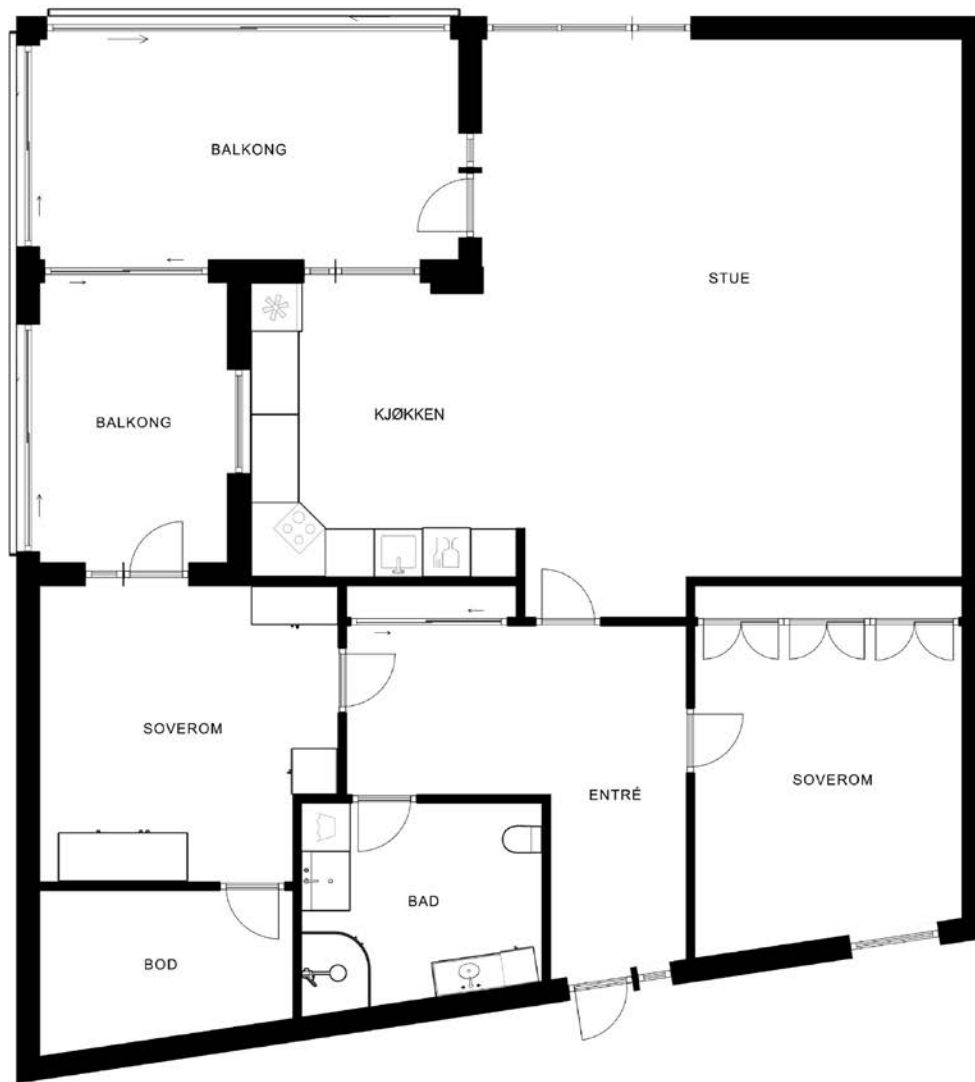








# Plantegning



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  
Tlf. 908 34 663  
iva@grong-sparebank.no



**TERJE BJÆRUM  
ERIKSEN**  
Aut. finansiell rådgiver  
Tlf. 990 24 144  
ter@grong-sparebank.no



**ELLEN MARIE  
TØRRING**  
Aut. finansiell rådgiver  
Tlf. 980 80 183  
emt@grong-sparebank.no



**INGRID  
EINANG**  
Aut. finansiell rådgiver  
Tlf. 916 24 816  
iei@grong-sparebank.no



**LISA GAMST  
AGLEN**  
Aut. finansiell rådgiver  
Tlf. 908 20 484  
lga@grong-sparebank.no



**INGUNN  
MERETHE SOLLI**  
Aut. finansiell rådgiver  
Tlf. 906 96 463  
iso@grong-sparebank.no

Grong Sparebank er til stede for deg  
som kunde, og for nærmiljøet.



VERDENS BESTE LOKALBANK – DER DU ER

# Vedlegg

# Tilstandsrapport

📍 Sagmestervegen 12A, 7725 STEINKJER

📖 STEINKJER kommune

# gnr. 197, bnr. 1442

# Andelsnummer

Sum areal alle bygg: BRA: 109 m<sup>2</sup> BRA-i: 104 m<sup>2</sup>



# TAKST midt

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

Befaringsdato: 11.03.2025

Rapportdato: 14.03.2025

Oppdragsnr.: 19298-1572

Referansenummer: XR1127

Autorisert foretak: Takst Midt AS

Sertifisert Takstingeniør: Stian Hallan Iversen



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.



## Norsk takst

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



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

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

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

## Takst Midt AS

Takst Midt AS ble etablert i 2019.

Takstgruppen består i dag av totalt 4 personer.

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

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

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

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

Vårt kontor ligger i sentrum av Verdal.

### Rapportansvarlig

Stian Hallan Iversen  
Intern Takstingeniør  
stian@takstmidt.no  
473 74 562

### Medansvarlig

Stian Stavrum  
Uavhengig Takstingeniør  
stians@takstmidt.no  
477 56 678



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige 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, annek, 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
- løspore 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 bygningsakkyndig, 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 bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

## Beskrivelse av eiendommen

Taksert objekt er en leiligheten oppført i 2006.  
Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i betong kombinert med tre, og er forblendet med teglstein og er kledd med fasadeplater.  
Taket er et flatt tak tekket med papp eller lignende. Etasjeskille er betongdekker.  
Vinduer med 2-lags glass.

### HOVEDKONKLUSJON:

Normalt vedlikeholdt eiendom.

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

For videre info. henvises det til rapportens enkeltpunkter.

### Arealer

[Gå til side](#)

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

### Lovlighet

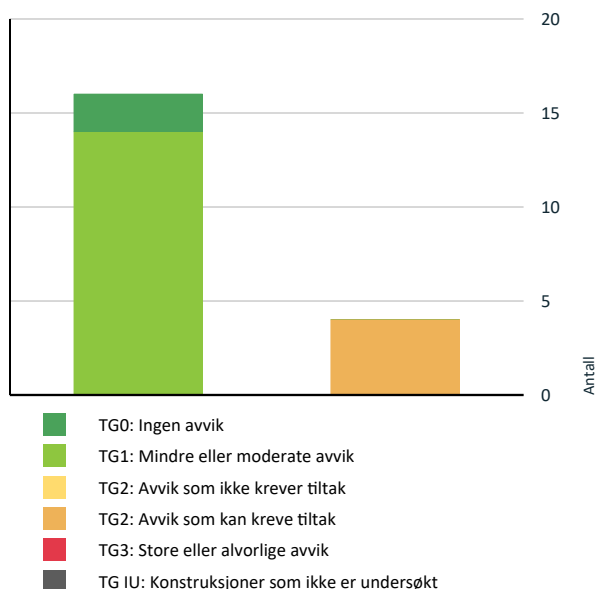
[Gå til side](#)

### 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.

! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

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

## Oppsummering av avvik

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

## Boligbygg med flere boenheter

### ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



**Byggeår**  
2006

**Standard**

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

**Vedlikehold**

Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

## UTVENDIG

### TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

### TG 1 Dører

Utadslående ytterdør fra byggeår.

Utadslående balkongdører på stue og soverom med 2-lags isolerglass i lav brystning.

### TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Innglasset balkong med gulv belagt med belegg og skyvbare glassvegger.  
Tilkomst via stue og soverom.

**Vurdering av avvik:**

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Sprekk i skyvbar glassvegg ved stue.

**Konsekvens/tiltak**

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

## INNVENDIG

### TG 1 Overflater

Gulv: Laminat og belegg.  
Vegger: Malt strie.  
Himlinger: Malt betongdekke.

Normale alder og bruksslittasjer på leilighetens innvendige overflater.

### TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

# Tilstandsrapport

Etasjeskiller er av betongdekke.  
Lokale ujevnheter, målt ca. 14mm på stue.  
Bemerkes om at det er utført tilfeldige målinger i ulike rom, dette medfører at avvik utover målinger kan forekomme.

## 1 TG 1 Radon

Bygget er utført med radonsperre.  
Ingen dokumentasjon foreligger.

## 1 TG 1 Innvendige dører

Formpressede dører i hvit utførelse.  
Dør med glass og utenpåliggende sprosser i dør til stue.

Normale bruksslittasjer på innvendige dører.

## VÅTROM

### ETASJE > BAD

#### Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.  
Bad fra byggeår.  
Rommet har gulvvarme.  
Gulv og vegger er belagt med flis. Himling har malt betong.  
Innredet med vegghengt toalett, dusjhjørne med glassdører, utslagsvask, opplegg til vaskemaskin og baderomsinnredning med heldekkende servanttopp.  
Mekanisk avtrekk, tilluftspalte i dør.  
Plastsluk i gulv.

### ETASJE > BAD

#### 1 TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

##### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fuger.

Det er registrert oppsprukket fuger i overgang vegg/himling over dusjhjørne og toalett.  
Skruerhull i vegg ved badromsinnredning og oppsprukket silikonfuge gulv/vegg i dusj.

##### Konsekvens/tiltak

- Det må foretaes lokal utbedring

Det anbefales å legge nye silikonfuge i våtsone.

### ETASJE > BAD

#### 1 TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har gulvvarme.

##### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Gulvet er tilnærmet flatt med lokalt fall ved sluk i våtsone.

##### Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

# Tilstandsrapport

## ETASJE > BAD

### TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

## ETASJE > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

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

## ETASJE > BAD

### TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

## ETASJE > BAD

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i bod.

## KJØKKEN

## ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med folierte skrog og profilerte fronter.  
Benkeplater med vask.  
Integrerte hvitevarer.

Det er registrert en sprekke i benkeplate ved platetopp ellers normale bruksslittasjer.

## ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.

### TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

### TG 1 Ventilasjon



# Tilstandsrapport

Leiligheten har naturlig ventilasjon via ventiler på vegg og vinduer.  
Mekanisk avtrekk fra kjøkken og bad.

## Varmesentral

Leiligheten har vannbåren oppvarming via radiatorer på stue, entre og kjøkken.  
Felles anlegg for varmtvann.

## Varmtvannstank

Bygget har felles anlegg for varmt vann.

## Elektrisk anlegg

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

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

Sikringskap er plassert på bod.  
Skapet inneholder automatsikringer og måler.

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

**Nei**

### Spørsmål til eier

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

**Nei**

3. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

**Nei**

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

**Nei**

### Generelt om anlegget

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

**Nei**

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

**Nei**

### Inntak og sikringskap

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

**Nei**

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

**Ja**

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

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

# Tilstandsrapport

## TG 0 **Branntekniske forhold**

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

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

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

# 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

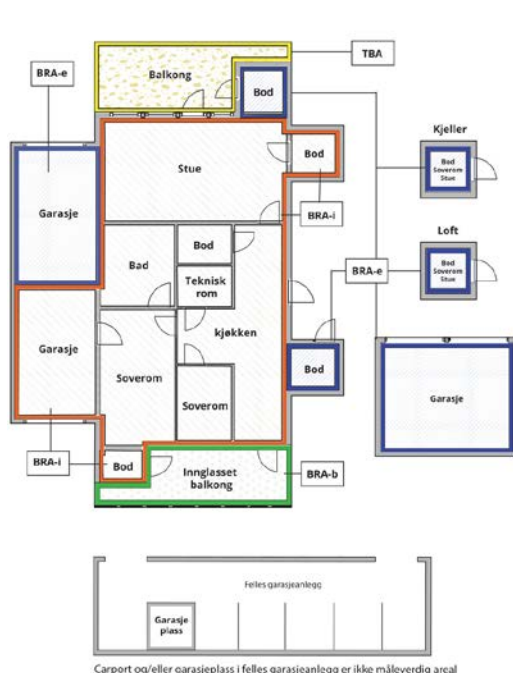
## Hva er måleverdig areal?

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 en 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.



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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk 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 bygningsakkyndige 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

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	104	5		109	23
<b>SUM</b>	<b>104</b>	<b>5</b>			<b>23</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>109</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Bod, Soverom, Soverom 2, Entré, Gang, Bad, Stue, Kjøkken	Sportsbod	Innglasset balkong, Innglasset balkong 2

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:*

### Brannceller

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

Ja  Nei

### 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)
<b>Boligbygg med flere boenheter</b>	99	5



# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
11.3.2025	Stian Stavrum	Takstingeniør

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5006 STEINKJER	197	1442		0	16346.3 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Sagmestervegen 12A

### Hjemmelshaver

Borettslaget Elvebredden Steinkjer

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Leilighet beliggenhet Steinkjerelva på Elvebredden/Dampsaga.  
Kort avstand inn til Steinkjer sentrum, kjøpesenter mm.

## Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
50 350 054	2006	Annet

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	13.03.2025		Gjennomgått		Nei
Tegninger	13.03.2025		Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.		Det foreligger midlertidig brukstillatelse	Gjennomgått		Nei
Infoland.no	11.03.2025		Gjennomgått		Nei

# Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	14.03.2025	
2	14.03.2025	
3	14.03.2025	

# 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.

## TILLEGGSENDERSØKELSER

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 funksjonsprøving 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 fuktinnhold 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 befaringsstidspunktet 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/XR1127>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemd.no](http://www.takstklagenemd.no) for mer informasjon



# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

<b>Meglerfirma</b>	
Aktiv EM Steinkjer	
<b>Oppdragsnr.</b>	
1708250054	
<b>Selger 1 navn</b>	
Inger-Lise Baugh	
<b>Gateadresse</b>	
Sagmestervegen 12A	
<b>Poststed</b>	<b>Postnr</b>
STEINKJER	7725
Er det dødsbo? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2021
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	4
Antall måneder	0
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1708250054

## Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: IB

1

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?  
Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?  
 Nei  Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?  
Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?  
 Nei  Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?  
 Nei  Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?  
 Nei  Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?  
 Nei  Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?  
 Nei  Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?  
 Nei  Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?  
Svar
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?  
 Nei  Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?  
 Nei  Ja  
Beskrivelse
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?  
 Nei  Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?  
 Nei  Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?  
Svar
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?  
 Nei  Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?  
 Nei  Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?  
 Nei  Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?  
 Nei  Ja

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

**Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:**

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

## Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

- Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total 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: 1708250054

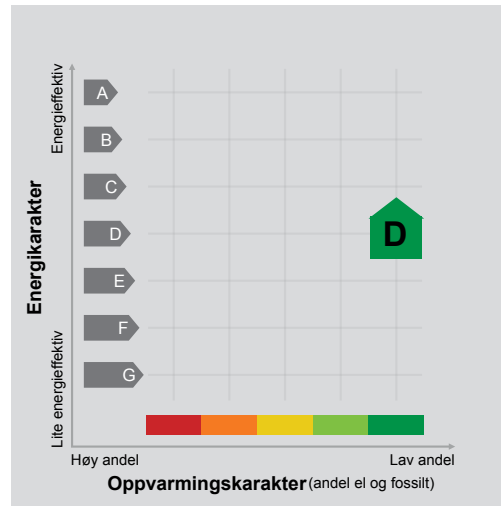
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Inger Lise Baugh	1addddacdfb884e5c97cd7e 3e413b1bb1441089	10.03.2025 12:14:27 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1708250054

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



Adresse	Sagmestervegen 12A
Postnummer	7725
Sted	STEINKJER
Kommunenavn	Steinkjer
Gårdsnummer	197
Bruksnummer	1442
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	18324296
Bruksenhetsnummer	H0206
Merkenummer	Energiattest-2025-92028
Dato	14.03.2025



**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.

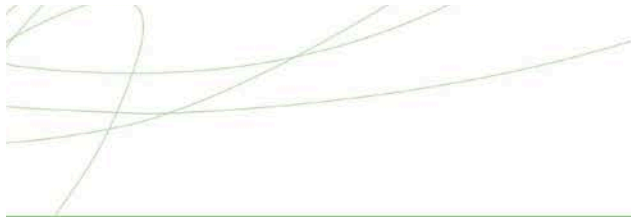
**Oppvarmingskarakteren** forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper,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

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.enova.no/energimerking](http://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 innetemperaturen**

**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Skifte til sparepærer på utebelysning
- Slå av lyset og bruk sparepærer

- Montering tetningslister
- Montere urbryter på motorvarmer

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

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima 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.

<b>Bygningskategori:</b>	Småhus
<b>Bygningstype:</b>	Enebolig
<b>Byggeår</b>	2006
<b>Bygningsmateriale:</b>	Betong
<b>BRA:</b>	104
<b>Ant. etg. med oppv. BRA:</b>	1
<b>Detaljert vegger:</b>	Nei
<b>Detaljert vindu:</b>	Nei

### Teknisk installasjon

<b>Oppvarming:</b>	Elektrisk Fjernvarme
<b>Ventilasjon</b>	Periodisk avtrekk

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





## Om grunnlaget for energiattesten

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

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

## Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking).

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se [www.enova.no/hjemme](http://www.enova.no/hjemme) eller ring Enova svarer på tlf. **24 24 08 95**.





## Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

---

### Tiltak utendørs

#### Tiltak 1: 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 2: Montere urbryter på motorvarmer

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

#### Tiltak 3: 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 4: 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.

### Brukertiltak

#### Tiltak 5: 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 6: 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 7: 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 8: Bruk varmtvann fornuftig

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

#### Tiltak 9: 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 10: 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. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persiener om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

#### Tiltak 11: 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 12: 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 13: 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 14: Tiltak utendørs**

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

## **Bygningsmessige tiltak**

### **Tiltak 15: Montering tetningslister**

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

## **Tiltak på elektriske anlegg**

### **Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

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

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

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

## **Tiltak på luftbehandlingsanlegg**

### **Tiltak 18: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator**

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

### **Tiltak 19: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring**

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

# Nabolagsprofil

Sagmestervegen 12A - Nabolaget Nordsidleiret - vurdert av 15 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Godt voksne
- Eldre



## Offentlig transport

🚗 Nordsileiret	3 min 🚶
Linje 640, 680, 722, 732, 733	0.2 km
🚗 Steinkjer stasjon	15 min 🚶
Linje F7, R70	1.3 km
✈️ Namsos lufthavn	1 t 7 min 🚗
✈️ Trondheim Værnes	1 t 23 min 🚗

## Skoler

Steinkjer Montessoriskole (1-10 kl.)	6 min 🚶
113 elever, 9 klasser	0.5 km
Steinkjer skole (1-7 kl.)	16 min 🚶
342 elever, 21 klasser	1.4 km
Egge barneskole (1-7 kl.)	4 min 🚗
314 elever, 21 klasser	2.2 km
Steinkjer ungdomsskole (8-10 kl.)	20 min 🚶
499 elever, 37 klasser	1.7 km
Egge ungdomsskole (8-10 kl.)	4 min 🚗
293 elever, 17 klasser	2.5 km
Steinkjer vgs	20 min 🚶
750 elever, 44 klasser	1.7 km
Mære landbruksskole	13 min 🚗
165 elever	13.5 km



## Kvalitet på skolene

Veldig bra 78/100



## Opplevd trygghet

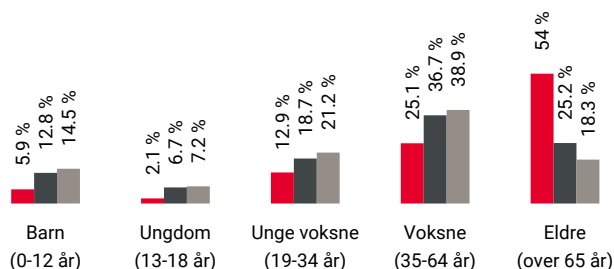
Veldig trygt 77/100



## Naboskapet

Godt vennskap 68/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
🔴 Nordsidleiret	800	581
⬛ Steinkjer	13 365	6 815
⬜ Norge	5 425 412	2 654 586




## Barnehager


Steinkjer Montessoribarnehage (1-5 år)	6 min 🚶
45 barn	0.5 km
Steinkjersannan barnehage (1-5 år)	19 min 🚶
82 barn	1.6 km
Steinkjer studentbarnehage (1-5 år)	19 min 🚶
16 barn	1.6 km


## Dagligvare


Spar Dampsaga	6 min 🚶
PostNord, søndagsåpent	0.5 km
Rema 1000 Nordsia	8 min 🚶
Post i butikk	0.6 km

## Primære transportmidler









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

 **Turmulighetene**  
Nærhet til skog og mark 82/100

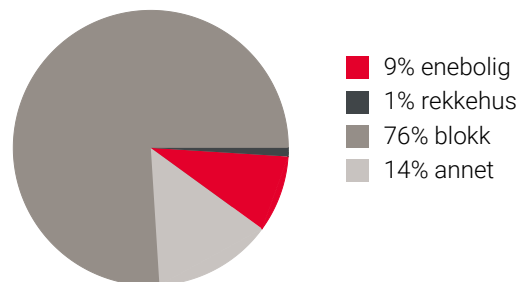
 **Kvalitet på barnehagene**  
Veldig bra 80/100

 **Gateparkering**  
Lett 80/100





## Sport

-  Bogen ballbinge 13 min   
Ballspill 1.2 km
-  Steinkjer skole ballfelt 2 18 min   
Ballspill 1.5 km
-  Care Treningssenter Steinkjer 14 min 
-  3T-Steinkjer 16 min 

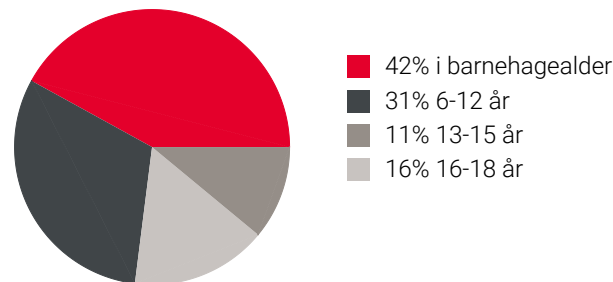
## Boligmasse



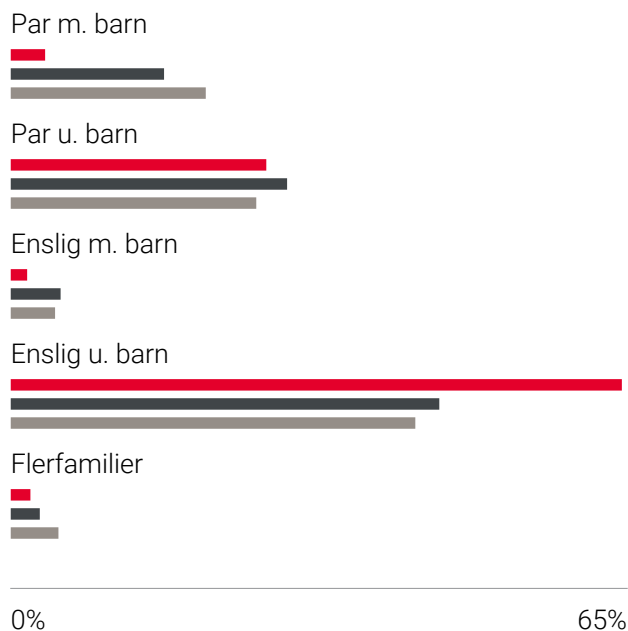
## Varer/Tjenester




-  Dampsaga Senter 6 min 
-  Vitusapotek Medisinsk Senter Steinkjer 13 min 

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



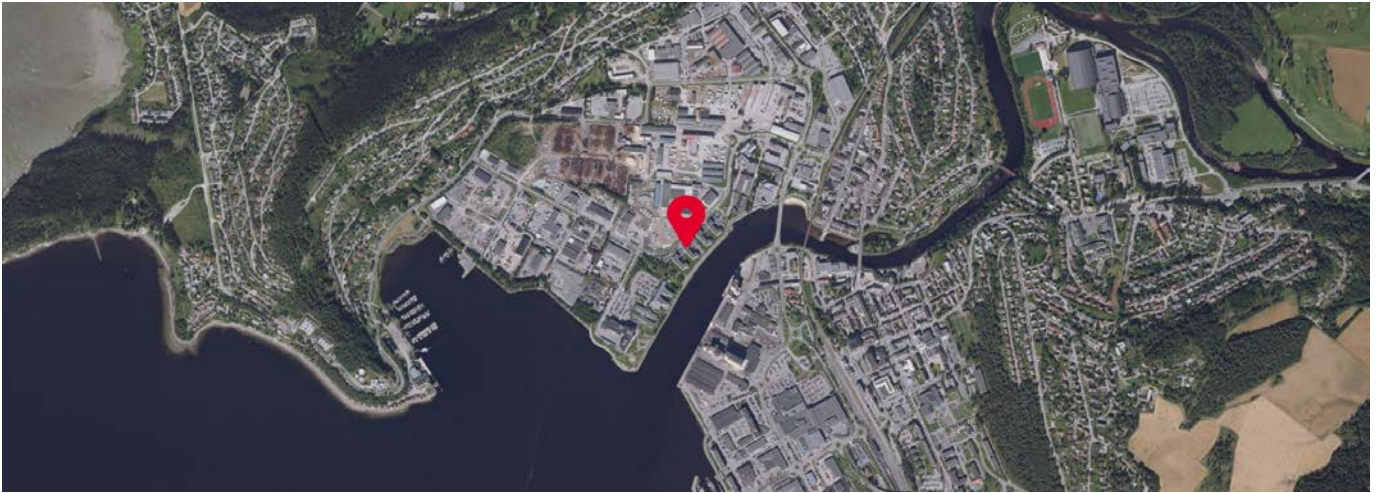
## Familiesammensetning



-  Nordsidleiret
-  Steinkjer
-  Norge

## Sivilstand

		Norge
Gift	35%	33%
Ikke gift	31%	54%
Separert	15%	9%
Enke/Enkemann	19%	4%



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





**Generalforsamlingen  
Borettslaget Elvebredden  
Steinkjer  
24.april 2024**

# Sakliste Generalforsamlingen 24.april 2024

---

## 1. Konstituering

- Valg av møteleder
- Valg av sekretær
- Valg av to personer til å underskrive protokollen
- Godkjenning av innkalling og sakliste

## 2. Styrets årsberetning, vedlegg

## 3. Årsregnskap med noter for 2023. Vedlegg Styrets forslag til dekning av underskudd. Revisors beretning

## 4. Styrets budsjett for 2024 – orientering

## 5. Energiøkonomisering – orientering fra styret og fra NTE - vedtak om videre arbeid.

## 6. Innkomne saker - ingen

## 7. Valg – valgkomitéens forslag

### 7.1 Valg av styremedlemmer 2024

Styrets sammensetning i 2023 – rødt avmerket er på valg i år, alle velges for 2 år

Dieter Manka	Styreleder – på valg	Forslag - gjenvalg
Grete Hojem Grubbmo	Styremedlem – ikke på valg	
Undis Westerhus	Styremedlem – ikke på valg	
Tore Olsen	Styremedlem – på valg	Forslag - gjenvalg
Jon Steinar Rognan	Styremedlem – på valg	Forslag - gjenvalg

## Styrets årsberetning 2023

### Møter:

- Generalforsamlingen ble avholdt på Høveln, Dampsaga, 20.04.2023
- Styret avholdt 10 møter og behandlet 98 saker. I tillegg har det vært 5 interne samhandlingsmøter, 3 med vaktmestrene, 1 med Semi Elektro og 1 med Steinkjer kommune.

### Sosiale møter:

- Grillaften: 06.07.2023
- Juletilstelning: 29.11. 2023

### Nye andelseiere:

Det har kommet 7 nye andelseiere i 2023:

Nye andelseier 2023
Anita Forås Derås og Bjørn Derås
Råde, Elfrid og Jan
Torgunn og Øyvind Jørstad
Lisbet Austmo
Jo Morten Nerdal
Strøm, Terje
Hammervold, Brit og Ole Jørgen

### Dugnad:

Det er avholdt dugnad i forbindelse med lauvraking både vår og høst. I tillegg har det vært flere beboerorganiserte dugnader.

### Vedlikehold og reparasjoner:

Maling av gule fasadeflater på blokk D ble utført i august. Det ble også startet opp vindusmaling på blokk A.

Vi hadde i år en god del ekstra vedlikeholdskostnader forbundet med tiltak grunnet høyt varmeforbruk til oppvarming og innføring av el-kontroll. Faste rutiner for videre intervall for el-kontroll er nå annethvert år.

Det har vært 20 innmeldte skader med oppfølging og kontroll, derav ble 5 skader innmeldt som forsikringssaker.

Samlet kostnad for reparasjons- og vedlikeholdsarbeidet har i 2023 beløpt seg på kr. 1 044 000.-

### Energikartlegging:

De 3 siste årene har vi registrert et stigende energiforbruk når det gjelder oppvarming til leilighetene og til tappevann. I denne forbindelse har vi inngått avtale med Enova for en energikartlegging der Enova gir borettslaget 50 % støtte til en endelig rapport. Rapporten skal gi oss konkrete forslag til ulike tiltak for å redusere energiforbruket i fremtida. NTE og Enøk er godkjente konsulenter for utarbeidelse denne rapporten. Rapporten skal foreligge våren 2024. Borettslagets utgifter til energikartlegging er avtalt med et rammebeløp på kr. 100 000.-. Enovastøtten er tilsvarende ca. kr. 100000, når rapporten er ferdigstilt. Totalt koster komplett utarbeidet rapport kr. 200000 inkl. moms.

### Økonomi:

Regnskapet viser et driftsunderskudd for 2023 på kr. 1 023 511.-  
Hovedsaken til underskuddet skyldes økt energiforbruk for oppvarming av leiligheter og tappevann, ca. kr.500000, økte kommunale avgifter ca. kr.170000 og økte reparasjons- og velikeholdskostnader, ca. kr. 300000. Alle tall i forhold til budsjettet i 2023.

Borettslagets disponible midler pr. 31.12.2023 er kr. 7 361 028.-

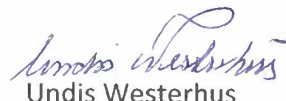
Styret i Borettslaget Elvebredden Steinkjer, 22.02.2024



Dieter Manka



Grete Højem Grubbmo



Undis Westerhus



Tore Olsen



Jon Steinar Rognan



**Årsregnskap for**  
**BORETTSLAGET ELVEBREDDEN STEINKJER**

989609807

Regnskapsår  
01.01.2023 - 31.12.2023

## Resultatregnskap

	Note	2023	2022
<b>Driftsinntekter</b>			
Annen driftsinntekt	1	13 225 759	12 927 710
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>13 225 759</b>	<b>12 927 710</b>
<b>Driftskostnader</b>			
Lønnskostnader	2, 3, 4	-638 546	-680 739
Avskrivning		-51 500	0
Annen driftskostnad	4, 5	-5 826 984	-4 692 281
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>-6 517 030</b>	<b>-5 373 020</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>6 708 729</b>	<b>7 554 690</b>
<b>Finansinntekter</b>			
Renteinntekter		359 313	219 801
Annen finansinntekt		31 849	31 075
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>391 162</b>	<b>250 876</b>
<b>Finanskostnader</b>			
Rentekostnader		-2 470 733	-2 615 231
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>-2 470 733</b>	<b>-2 615 231</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-2 079 571</b>	<b>-2 364 355</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>4 629 158</b>	<b>5 190 335</b>
<b>Arsresultat</b>		<b>4 629 158</b>	<b>5 190 335</b>
<b>Overføringer</b>			
Annen egenkapital	6, 7	4 629 158	5 190 335
<b>Sum overføringer</b>		<b>4 629 158</b>	<b>5 190 335</b>

## Balanse

	Note	31.12.2023	31.12.2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Bygninger	8, 9	217 563 316	217 563 316
Maskiner		463 500	515 000
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>218 026 816</b>	<b>218 078 316</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>218 026 816</b>	<b>218 078 316</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		49 391	39 906
Forskuddsbetalt forsikring		111 762	95 903
<b>Sum fordringer</b>		<b>161 153</b>	<b>135 809</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd	10	7 361 028	8 806 695
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>7 361 028</b>	<b>8 806 695</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>	11	<b>7 522 181</b>	<b>8 942 503</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>225 548 997</b>	<b>227 020 819</b>

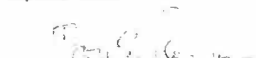


## Balanse

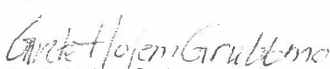
	Note	31.12.2023	31.12.2022
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Andelskapital		580 000	580 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>580 000</b>	<b>580 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	6, 7	61 036 947	56 407 789
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>61 036 947</b>	<b>56 407 789</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>61 616 947</b>	<b>56 987 789</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner, Husbanken	12, 13	89 068 685	94 726 391
Borettslaginnskudd	9	73 767 898	73 767 898
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>162 836 583</b>	<b>168 494 289</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		341 179	760 899
Skyldige offentlige avgifter	10	50 908	23 675
Annen kortsiktig gjeld		703 379	754 167
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	11	<b>1 095 467</b>	<b>1 538 741</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>163 932 050</b>	<b>170 033 030</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>225 548 997</b>	<b>227 020 819</b>

Steinkjer, 26.02.2024

  
Dieter Manka  
styrets leder

  
Jon Steinar Rognan  
styremedlem

  
Undis Westerhus  
styremedlem

  
Grete Højem Grubbmo  
styremedlem

  
Tore Olsen  
styremedlem

## Noter

### Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk. Borettslaget har videre fulgt relevante bestemmelser i Norsk Regnskaps Standard utarbeidet av Norsk Regnskaps Stiftelse.

De regnskapsprinsipper som er gjengitt i regnskapslovens kap. 4 om grunnleggende prinsipper og god regnskapsskikk og kap. 5 om vurderingsregler er ikke gjengitt i denne innledende noten om regnskapsprinsipper dersom det ikke foreligger forhold ved regnskapsposten eller prinsippene og vurderingsreglene som fordrer en presisering (valgdrag mv).

Unntaksreglene i regnskapsloven for små foretak er anvendt der annet ikke er angitt spesielt.

Videre er forskrift for Borettslag fastsatt av Finansdepartementet 30. juni 2005 lagt til grunn for de særkrav som gjelder for borettslag.

Inntekter blir bokført i trå med opptjening, opptjeningsprinsippet

Avsetning til vedlikeholdsfond og vindusfond er en disponering av resultat og framkommer som en del av egenkapital

Selskapet har ikke endret regnskapsprinsipp fra 2022 til 2023.

### Note 1 - Driftsinntekter

Regnskapsposten 3900 Andre driftsinntekter består av følgende poster, som er slått sammen:

Eierskriftegebyr 1 x 5 200	5 200
Eierskriftegebyr 3 x 4 972	14 916
Skiltgebyr 8 x 1 000	8 000
Purregebyr 5 x 35	175
<b>Totalt</b>	<b>28 291</b>

### Note 2 - Antall årsverk

Borettslaget har 1 vaskehjelp og 2 vaktmestre, pensjonister. Ingen OTP

### Note 3 - Lønnskostnader

Spesifikasjon av lønnskostnader	2023	2022
Lønn	599 429	546 224
Arbeidsgiveravgift	84 519	77 003
Pensjonskostnader	0	0
Andre relaterte ytelser	-45 402	57 512
<b>Sum</b>	<b>638 546</b>	<b>680 739</b>

### Note 4 - Ytelser til ledende personer og honorar til revisor og regnskapsfører

	2023	2022
Styrehonorar	125 692	114 785
Revisjon	35 793	31 365
Regnskapstjenester	166 763	142 117

### Note 5 - Spesifikasjon av vedlikehold

Regnskapsposten 6600 består av følgende poster, som er slått sammen:

Heisservice, avgift, kontroll	49 446
Brøyting, strøing, kosting	67 500
Skadedyr	10 077
Varmeanlegg	217 262
Døraut. + port	110 412
Brannalarm	38 514
El. arbeid	141 594
Maling	203 062
Skade, egenandeler	38 000
Skilting	8 759
Elbil ladeanlegg	50 877
Utenomhus m/rep. utstyr	108.383
<b>Sum</b>	<b>1 043 886</b>

### Note 6 - Nedbetalingsplan Husbanken/overskuddsjustering

Annutetslån fastrente - renter/avdrag utgjør 8 122 270 pr.år

Overført kr 200 000 fra vedlikeholdsfondet

Årets overskudd	4 629 158
Avdrag betalt i år	-5 657 706
Reelt underskudd i 2023	-1 028 548

### Note 7 - Fond for renhold vinduer

Utbetalt fra utbygger for framtidig renhold vinduer	725 587
Reg. tidligere (kostn. + renter)	-186 924
Fond pr 01.01.	538 663
Kostnader 2023	-40 362
Renter 2023 godskrevet andel	26 409
<b>Avsatt renholdsfond</b>	<b>524 710</b>

### Note 8 - Eiendeler

	Eiendel	Byggeår
Boligblokk A	49 850 068	2006
Boligblokk B	53 381 935	2006
Boligblokk C	53 409 549	2006
Boligblokk D	56 766 346	2007
Sum boligblokker	213 407 898	
Carporter	2 043 010	2019-2020
Tomt	2 112 408	2006-2020
<b>Totalt</b>	<b>217 563 316</b>	

Ved normal vedlikehold vil faktisk verdien øke.

Borettslaget benytter ikke avskrivning.

I desember 2022 ble det kjøpt brøyteutstyr for kr 515.000 som vil bli avskrevet over 10 år. I januar 2023 ble en gammel snøfres solgt for kr 10.000, den var nedskrevet, så det ble en gevinst.

### Note 9 - Borettsinnskudd, andelenes størrelse mv.

	Bygning	Tomt	Borettsinnsk.	Lån
Blokk A	49 850 068	500 000	15 665 068	34 685 000
Blokk B	53 381 935	500 000	16 916 935	36 965 000
Blokk C	53 409 549	500 000	19 004 549	34 905 000
Blokk D	56 766 346	500 000	20 081 346	37 185 000
Tinglysning		55 418		
Carporter	2 043 010	56 990	2 100 000	
	215 450 908	2 112 408	73 767 898	143 740 000

Andelskapital 116 leiligheter a kr 5 000 til sammen 580 000

### Note 10 - Bankinnskudd

	31.12.2023
I posten for bankinnskudd inngår egen konto for bundne skattetrekksmidler med	31 676
Skyldig skattetrekk	-28 217

### Note 11 - Disponible midler

Disponible midler pr 01.01.	7 403 762
Endring disponible midler:	
Årets resultat	4 629 158
Avdrag lån Husbanken	- 5 657 706
Avskrivning brøyteutstyr	51 500
Sum endring disponible midler	-977 048
Disponible midler pr 31.12.	6 426 714



**Note 12 - Langsiktig gjeld, pantestillelser**

	<b>31.12.</b>	
Pantelån, Husbanken, fra 2006 og 2007		143 740 000
Nedbetalt tidligere		49 013 609
Nedbetalt i år		5 657 706
1. prioritet fastrente 2,682% fra 01.07.2012, 20 år nedbet.		
Løpetid 30 år		
Gjeld som forfaller etter 5 år kr 71 633 479		
<b>Pantesikret lån på 31.12.</b>		<b>89 068 685</b>

**Note 13 - Fordeling av lån**

Andelseierne har ulik belåning.

Fordeling av felleslån spesifisert for hver andel:

	<b>Fordelt lån</b>	<b>Sum</b>
Andel: 1-11-19-31-41-49-59-77-89-107	10 x 743 582	7 435 820
Andel: 2-26-32-56-60-84-90-114	8 x 768 368	6 146 944
Andel: 4-34	2 x 694 010	1 388 020
Andel: 5-35-63-93	4 x 669 223	2 676 892
Andel: 6-36-64-94	4 x 734 287	2 937 148
Andel: 7-37-65-95	4 x 777 662	3 110 648
Andel: 3-8-9-10-14-15-16-17-18-20-21-22-23-24-25-27-33-38-39-40-44-45-46-47-48- 50-51-52-53-54-55-57-61-62-66-67-68-69-72-73-74-75-76-78-79-80-81-82-83-85- 91-92-96-97-98-99-102-103-104-105-106-108-109-110-111-112-113-115	68 x 786 957	53 513 076
Andel: 12-42-70-100	4 x 718 796	2 875 184
Andel: 13-43-71-101	4 x 783 859	3 135 436
Andel: 28-58-86-116	4 x 755 975	3 023 900
Andel: 29-87	2 x 684 714	1 369 428
Andel: 30-88	2 x 728 090	1 456 180
	<b>116</b>	<b>89 068 676</b>

## Kontospesifisert årsregnskap

	2023	2022
<b>Resultatregnskap</b>		
<b>Annen driftsinntekt</b>		
3600 Leieinntekter	4 916 248,00	4 626 672,00
3610 Renter / Avdrag	8 161 200,00	8 161 116,00
3620 Garasje	92 100,00	72 670,00
3630 Felles strøm	17 920,00	14 160,00
3800 Gevinst ved avgang av anleggsmidler	10 000,00	12 000,00
3900 Andre driftsinntekter	28 291,00	41 092,00
	<b>13 225 759,00</b>	<b>12 927 710,00</b>
<b>Sum driftsinntekter</b>		
	<b>13 225 759,00</b>	<b>12 927 710,00</b>
<b>Lønnskostnader</b>		
5000 Lønninger	-422 384,92	-351 317,69
5012 Lønn Renhold	0,00	-33 180,00
5090 Periodiseringskonto lønn	47 166,15	-52 203,29
5092 Feriepenger	-43 083,16	-43 183,65
5093 Feriepenger over 60 år	-8 269,49	-3 758,13
5330 Styrehonorar	-125 691,50	-114 785,00
5400 Arbeidsgiveravgift	-77 278,72	-70 385,00
5405 Arb.giv.avg av pål. feriepenger	-7 240,74	-6 617,85
5920 Yrkesskadeforsikring	-1 764,00	-5 308,36
	<b>-638 546,38</b>	<b>-680 738,97</b>
<b>Avskrivning</b>		
6015 Avskrivning på maskiner	-51 500,00	0,00
	<b>-51 500,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Annen driftskostnad</b>		
6300 Garasjeleie redskapslager	0,00	-1 500,00
6340 Lys og varme, strøm	-420 910,05	-585 713,57
6345 Sentralvarme	-1 342 464,43	-619 448,22
6360 Renhold	-8 160,70	-1 757,99
6370 Vinduvask	-40 362,50	0,00
6390 Kommunale avgifter	-819 186,25	-588 888,40
6420 Leie datasystemer	-2 598,00	0,00
6440 Leie transportmidler	-750,00	0,00
6500 Motordrevet verktøy	-13 033,00	-1 499,00
6510 Håndverktøy	-2 115,50	0,00
6550 Driftsmateriale	-609,00	0,00
6560 Rekvisita	-2 085,40	0,00
6570 Arbeidsklær og verneutstyr	-3 590,30	-1 725,80
6600 Reperasjoner og vedlikehold	-1 043 886,16	-757 247,04

## Kontospesifisert årsregnskap

	2023	2022
6700 Revisjonshonorarer	-35 792,51	-31 366,25
6710 Regnskapstjenester	-166 763,45	-142 117,37
6715 Systemkostander regnskap	-29 099,05	-46 453,85
6800 Kontorrekvisita	-12 951,00	-4 439,16
6820 Trykksak	0,00	-3 825,00
6860 Møte, kurs, oppdatering o.l.	-20 895,75	0,00
6900 Telefon	-1 242,00	0,00
6910 Mobiltelefon	-139,00	-3 540,18
6930 Tv-Dekoder,NTE bredband	-659 610,22	-659 808,00
6940 Porto	0,00	-4 858,75
7340 Faglige møter og kurs	-15 248,70	-36 666,00
7500 Forsikringspremier	-295 481,38	-277 735,00
7710 Styremøter	-6 200,00	-2 500,00
7740 Øreavrundning	-79,00	0,00
7750 Eiendomsavgift	-869 337,60	-908 590,80
7770 Bankkostnader	-10 492,85	-12 600,90
7790 Andre kostnader	-3 900,00	0,00
	<b>-5 826 983,80</b>	<b>-4 692 281,28</b>
<b>Sum driftskostnader</b>	<b>-6 517 030,18</b>	<b>-5 373 020,25</b>
<b>Driftsresultat</b>	<b>6 708 728,82</b>	<b>7 554 689,75</b>
<b>Renteinntekter</b>		
8050 Renteinntekter bankinnskudd	359 313,00	219 696,00
8055 Renteinntekter kundefordringer	0,00	105,00
	<b>359 313,00</b>	<b>219 801,00</b>
<b>Annen finansinntekt</b>		
8079 Andre finansinntekter	31 849,00	31 075,00
	<b>31 849,00</b>	<b>31 075,00</b>
<b>Sum finansinntekter</b>	<b>391 162,00</b>	<b>250 876,00</b>
<b>Rentekostnader</b>		
8150 Rentekostnader	0,00	-322,27
8151 Rente pantelån	-2 464 564,46	-2 614 310,58
8155 Rentekostnad leverandørgjeld	-6 168,09	-598,36
	<b>-2 470 732,55</b>	<b>-2 615 231,21</b>
<b>Sum finanskostnader</b>	<b>-2 470 732,55</b>	<b>-2 615 231,21</b>
<b>Netto finans</b>	<b>-2 079 570,55</b>	<b>-2 364 355,21</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>	<b>4 629 158,27</b>	<b>5 190 334,54</b>

## Kontospesifisert årsregnskap

	2023	2022
<b>Arsresultat</b>	<b>4 629 158,27</b>	<b>5 190 334,54</b>
<b>Annen egenkapital</b>		
8910 Overføringer fond for vedlikehold	-200 000,00	-220 000,00
8920 Overført fond for renhold	-13 953,00	13 133,00
8960 Overføringer annen egenkapital	4 843 111,27	0,00
8990 Udekket tap	0,00	5 397 201,54
	<b>4 629 158,27</b>	<b>5 190 334,54</b>
<b>Sum overføringer</b>	<b>4 629 158,27</b>	<b>5 190 334,54</b>



## Kontospesifisert årsregnskap

	31.12.2023	31.12.2022
<b>Balanse</b>		
<b>Bygninger</b>		
1100 Bygning A	49 850 068,00	49 850 068,00
1110 Bygning B	53 381 935,00	53 381 935,00
1120 Bygning C	53 409 549,00	53 409 549,00
1130 Bygning D	56 766 346,00	56 766 346,00
1140 Carport	2 043 010,00	2 043 010,00
1150 Tomter	2 112 408,00	2 112 408,00
	<b>217 563 316,00</b>	<b>217 563 316,00</b>
<b>Maskiner</b>		
1200 Maskiner og anlegg	463 500,00	515 000,00
	<b>463 500,00</b>	<b>515 000,00</b>
<b>Sum varige driftsmidler</b>	<b>218 026 816,00</b>	<b>218 078 316,00</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>	<b>218 026 816,00</b>	<b>218 078 316,00</b>
<b>Kundefordringer</b>		
1500 Kundefordringer	49 390,75	39 906,00
	<b>49 390,75</b>	<b>39 906,00</b>
<b>Forskuddsbetalt forsikring</b>		
1730 Forskuddsbet. forsikring	111 762,26	95 902,64
	<b>111 762,26</b>	<b>95 902,64</b>
<b>Sum fordringer</b>	<b>161 153,01</b>	<b>135 808,64</b>
<b>Bankinnskudd</b>		
1920 Sparebanken 4202.05.08064	7 329 351,64	8 792 737,53
1950 Skattetrekk 4202.05.08072	31 676,00	13 957,00
	<b>7 361 027,64</b>	<b>8 806 694,53</b>
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>	<b>7 361 027,64</b>	<b>8 806 694,53</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>	<b>7 522 180,65</b>	<b>8 942 503,17</b>
<b>Sum eiendeler</b>	<b>225 548 996,65</b>	<b>227 020 819,17</b>

## Kontospesifisert årsregnskap

	31.12.2023	31.12.2022
<b>Andelskapital</b>		
2000 Andelskapital	-580 000,00	-580 000,00
	<b>-580 000,00</b>	<b>-580 000,00</b>
<b>Sum innskutt egenkapital</b>	<b>-580 000,00</b>	<b>-580 000,00</b>
<b>Annen egenkapital</b>		
2040 Fond vedlikehold	-3 470 000,00	-3 670 000,00
2045 Fond renhold	-524 710,00	-538 663,00
2050 Egenkapital	-57 042 237,07	-52 199 125,80
	<b>-61 036 947,07</b>	<b>-56 407 788,80</b>
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>-61 036 947,07</b>	<b>-56 407 788,80</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>-61 616 947,07</b>	<b>-56 987 788,80</b>
<b>Borettslaginnskudd</b>		
2020 Borettslaginnskudd A	-15 665 068,00	-15 665 068,00
2021 Borettslaginnskudd B	-16 916 935,00	-16 916 935,00
2022 Borettslaginnskudd C	-19 004 549,00	-19 004 549,00
2023 Borettslaginnskudd D	-20 081 346,00	-20 081 346,00
2024 Borettsinnskudd carport	-2 100 000,00	-2 100 000,00
	<b>-73 767 898,00</b>	<b>-73 767 898,00</b>
<b>Gjeld til kredittinstitusjoner, Husbanken</b>		
2240 Lån Husbanken A	-89 068 685,00	-94 726 391,00
	<b>-89 068 685,00</b>	<b>-94 726 391,00</b>
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>-162 836 583,00</b>	<b>-168 494 289,00</b>
<b>Leverandørgjeld</b>		
2400 Leverandørgjeld	-341 178,89	-760 899,16
	<b>-341 178,89</b>	<b>-760 899,16</b>
<b>Skyldige offentlige avgifter</b>		
2600 Skyldig skattetrekk	-28 217,00	-11 790,00
2770 Skyldig arb.g.avg.	-15 450,95	-5 265,00
2785 Påløpt arbeidsgiveravgift feriepenger	-7 240,51	-6 620,00
	<b>-50 908,46</b>	<b>-23 675,00</b>
<b>Annen kortsiktig gjeld</b>		
2910 Gjeld til ansatte og eiere	-212,75	0,00
2930 Skyldig lønn	-5 037,14	-52 203,29
2940 Påløpne feriepenger	-51 351,65	-46 951,00
2950 Påløpne rentekostnader	-602 114,00	-640 360,00
2990 Annen kortsiktig gjeld	-44 663,69	-14 652,92
	<b>-703 379,23</b>	<b>-754 167,21</b>

## Kontospesifisert årsregnskap

	31.12.2023	31.12.2022
Sum kortsiktig gjeld	-1 095 466,58	-1 538 741,37
Sum gjeld	-163 932 049,58	-170 033 030,37
Sum egenkapital og gjeld	-225 548 996,65	-227 020 819,17

## Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Borettslaget Elvebredden Steinkjer

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Borettslaget Elvebredden Steinkjer.

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

### 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.

### Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder 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 borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli 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

Stig Forr  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Revisors Deklarasjonsplikt i HRS, art. 83, Vedlegg 1, 15/11/16, 1/12/2016, 1/12/2017

# PENNEO

Signeringen i dette dokument er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo" - riktig digital signatur. De signerende parters identitet er registrert og er listet opp nedenfor.

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

## Stig Forr

Partner

På vegne av: BDO AS

Serienummer: 9578-5997-4-33001

IP: 188.95.xxx.xxx

2024-03-20 08:22:21 UTC



Penneo DokumentID: JH855-0/AS3-V606s+SYH6-37YZ0-P6KXX

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

### Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

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

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

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

## Uttalelse fra styret

Dette brevet sendes i forbindelse med deres revisjon av regnskapet for Borettslaget Elvebredden Steinkjer for året som ble avsluttet den 31. desember 2023, med det formål å kunne konkludere om hvorvidt regnskapet i det alt vesentlige gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Vi bekrefter, etter beste evne og overbevisning at:

1. Det har ikke forekommet noen uregelmessigheter hvor styret eller evt. ansatte med betydningsfull rolle i regnskaps- og intern kontroll- systemene er involvert, eller andre uregelmessigheter som kunne ha hatt vesentlig betydning for årsregnskapet.
2. Vi har gitt fullstendige opplysninger om selskapets nærstående parter.
3. Vi har fulgt lover, forskrifter og offentlige reguleringer som kan medføre økonomisk eller strafferettslig ansvar for boligselskapet. Det er gitt opplysninger om mulige lovbrudd vi er kjent med og alle faktiske og mulige konsekvenser av disse.
4. Vi erkjenner vårt ansvar for at formuesforvaltningen er gjenstand for betryggende kontroll, herunder for implementering og opprettholdelse av intern kontroll som skal forebygge og avdekke misligheter og feil. Vi har gitt dere informasjon om eventuelle mangler i intern kontrollen som styret kjenner til. Vi kjenner ikke til at det foreligger mangler eller feilinformasjon. Vi har gitt dere alle opplysninger om eventuelle påstander om misligheter eller mistanke om misligheter som kan ha påvirket selskapets regnskap og som er kommunisert av styret, ansatte, tidligere ansatte, analytikere, tilsynsmyndigheter eller andre. Vi har gitt dere alle opplysninger om eventuelle misligheter eller mistanker om misligheter som vi er kjent med og som kan ha påvirket selskapet, og som involverer styret, ansatte som har en betydningsfull rolle i intern kontroll, eller andre hvor misligheten kunne hatt en vesentlig virkning på regnskapet.
5. Vi har gitt dere tilgang til alle opplysninger som er relevante for utarbeidelsen av regnskapet, som regnskapsregistreringer, dokumentasjon, styrereferater, generalforsamlingsprotokoll mv.
6. Vi har gitt dere opplysninger om alle kjente tilfeller av manglende overholdelse eller mistanke om manglende overholdelse av lover og forskrifter som kan ha betydning for utarbeidelsen av regnskapet.
7. Vi har ingen planer eller intensjoner som vil påvirke bokførte verdier og klassifiseringen av eiendeler eller gjeld i årsregnskapet.
8. Boligselskapet har eiendomsretten til alle eiendeler som er oppført i balansen. Det er ikke knyttet noen heftelser eller pantsettelser, herunder eiendomsforbehold, til disse eiendeler ut over det som fremgår av årsregnskapet.
9. Det foreligger ikke forpliktelser, verken faktiske og mulige, som ikke er bokført eller opplyst om i note.
10. Alle hendelser etter balansedagen som medfører korrigerende eller omtale, er korrigert eller omtalt.
11. Boligselskapet er ikke involvert i eller må påregne og bli involvert som part i rettstvister av økonomisk betydning som ikke fremgår av årsregnskapet.
12. Alle transaksjoner er registrert i regnskapsposter og reflektert i regnskapet. Årsregnskapet inneholder ikke vesentlig feil. Dette inkluderer at det ikke mangler opplysninger av betydning.
13. Vi bekrefter at det er vår vurdering at boligselskapet har evne til fortsatt drift.
14. Vi er ansvarlige for og har oppfylt vår plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av boligselskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.
15. Vi har gitt dere:
  - a. tilleggsopplysninger som revisor har bedt om fra oss for revisjonsformål, og

- b. ubegrenset tilgang til personer i selskapet som det etter revisors vurdering er nødvendig å innhente revisjonsbevis fra.

*Dieter Manka*

Dieter Manka  
Styreleder



## Budsjettforslag 2024

Knt.nr	Tekst	Budsjett 2023	Driftsresultat 2023	Budsjett 2024
3 600	Leieinntekter	4 920 000	4 916 248	6 200 000
3 610	Renter/avdrag i årsregnskap	8 160 000	8 161 200	8 160 000
3 620	Garasje/Carporter	80 000	92 100	95 000
3 630	Felles strøm	14 000	17 920	20 000
3 800	Gevinst ved avgang av anlegg		10 000	6 000
3 900	Andre driftsinntekter	40 000	28 291	30 000
	<b>Sum Inntekter</b>	<b>13 214 000</b>	<b>13 225 759</b>	<b>14 511 000</b>
	Lønnskostnader 5000-5920	700 000	633 509	670 000
6 010	Avskrivning transportmiddel		51 500	51 500
6 340	Strøm	100 000	420 910	200 000
6 340	Varme	1 200 000	1 342 464	1 600 000
6 360	Renhold	2 500	8 161	8 000
6 370	Vindusvask (av fond)	30 000	40 363	30 000
6 390	Kommunale avgifter	650 000	819 186	820 000
6 420	Leie av datamaskin		2 598	
6 440	Leie av transportmiddel		750	
6 500	Verktøy, ikke aktiverte	2 000	13 033	10 000
6 510	Håndverktøy		2 116	
6 550	Driftsmateriale		609	
6 560	Rekvisita		2 085	
6 570	Arbeidsklær, verneutstyr	2 500	3 590	2 500

6 600	Vedlikehold, spes	766 000	1 043 886	1 000 000
6 700	Revisjon	60 000	35 793	60 000
6 710	Regnskap, forr. fører	120 000	166 763	170 000
6 715	Systemkostnader regnskap		29 099	
6 800	Kontorrekvisita	5 000	12 951	5 000
6 860	Møte, kurs oppdatering		20 896	0
6 900	Telefon og mobil	4 000	1 381	4 000
6 930	TV, bredbånd	660 000	659 610	660 000
6 940	Porto	4 000	0	4 000
7 340	Sosiale møter	40 000	15 249	40 000
7 500	Forsikring	290 000	295 481	310 000
7 710	Styremøter	3 000	6 200	3 000
7 740	Øreavrunding		79	
7 750	Eiendomsavgift	869 338	869 338	869 338
7 770	Bankkostnader	12 500	10 493	12 500
7 790	Andre kostnader	3 000	3 900	3 000
	<b>Sum kostnader</b>	<b>5 523 838</b>	<b>6 511 993</b>	<b>6 532 838</b>
	Driftsresultat	7 690 162	6 713 766	7 978 162
8 050	Renteinntekter, utbytte fors.	260 000	359 313	300 000
8 079	Andre finansinntekter	30 000	31 849	30 000
8 151	Rente pantelån		-2 470 733	-2 500 000
	fra vedlikeholdsfond	220 000	220 000	0
		-8 160 000		
			-5 657 706	-5 660 000

	Over/underskudd	55 162	-804 361	148 162
--	-----------------	--------	----------	---------

## 7.2 Valg av valgkomité

Roar Solli
Marit Råen
Tormod Bratberg
Knut Ivar Hermansen

## 7.3 Styrehonorar 2023

Styreleder	Kr. 73000
Sekretær	Kr. 17600
Styremedlem	Kr. 11435

Samlet utbetaling styrehonorar i 2023 – ca. kr. 125000.

Styrehonorar 2024 justeres årlig etter konsumprisindeksen, slik vedtatt tidligere.

## 7.4 Valg av revisor

Revisor BDO AS: Fortsetter med samme revisor også til neste år.



## V E D T E K T E R

for

### Borettslaget Elvebredden Steinkjer

Vedtatt på generalforsamling 20.05.2021

#### 1. BORETTSLAGETS NAVN

Borettslagets navn er Borettslaget Elvebredden Steinkjer.

#### 2. BORETTSLAGETS ADRESSE

Borettslagets adresse er Sagmestervegen 8-14, 7725 Steinkjer.

#### 3. BORETTSLAGETS FORMÅL

Borettslagets formål er å gi andelseierne bruksrett til egen leilighet og bruksrett til garasje plass og carportplass i borettslagets eiendom. Borettslaget kan også delta i, samt organisere og forvalte andre tiltak som har sammenheng med andelseiernes bointeresse.

#### 4. ANDELSKAPITAL, ANDELER OG ANDELSEIERE

Borettslagets andelskapital er kr 580 000 fordelt på 116 andeler hver pålydende kr 5 000. Borettslaget har 116 andelseiere som hver eier en andel som er nummerert 1-116.

#### 5. BRUKSRETT TIL LEILIGHET OG BOD

Til hver andel er det knyttet bruksrett til bestemt og nummerert leilighet i bestemt etasje i bestemt bygning i borettslagets eiendom. Andelen og bruksretten til leiligheten kan ikke skilles fra hverandre. Sammen med bruksretten til leiligheten følger også bruksrett til bestemt og nummerert bod utenfor leiligheten.

#### 6. INNSKUDD FOR LEILIGHET

Det er satt som vilkår for å eie andel i borettslaget og dermed gi bruksrett til bestemt leilighet, at andelseieren har betalt et innskudd med et beløp som er fastsatt med grunnlag i leilighetens beliggenhet og størrelse. Innskuddet og andelen kan ikke skilles fra hverandre.

#### 7. OVERDRAGELSE AV ANDEL, BOD OG INNSKUDD FOR LEILIGHET

Andelen med bruksrett til leiligheten og boden samt innskuddet for leiligheten, kan overdras til ny eier som må søke styret om å bli godkjent som nye andelseier.

#### 8. GARASJEPLASS OG CARPORTPLASS

Det er satt som vilkår for bruksrett til plass for bil i garasje og carport at andelseieren har betalt innskudd med et beløp som er fastsatt med grunnlag i beliggenhet og teknisk utstyr. Innskuddet og bruksretten kan ikke skilles fra hverandre. Hver andelseier har bare rett til å erverve eller leie bruksrett til 1 garasje plass eller 1 carportplass.

Bruksrett til hver garasje plass og hver carportplass er knyttet til bestemt andel og bruksretten kan overdras til ny eier sammen med andelen og innskuddet. Etter samtykke av styret kan bruksretten og innskuddet overdras separat til annen andelseier i borettslaget som ikke har garasje plass eller carportplass eller leies ut til slik andelseier. Ved utleie er andelseieren fortsatt ansvarlig for sin andel av fellesutgifter.

## **9. BRUK AV GARASJE, CARPORT OG UTVENDIG PARKERINGSPLASS**

Garasje og carport skal brukes til parkering av personbil. Biltilhenger, snøskuter og andre redskaper kan parkeres i garasje og carport etter samtykke av styret. Bobil, campingvogn, biltilhenger, snøskuter og andre redskaper kan parkeres på utvendig parkeringsplass anvist av styret.

## **10. GENERALFORSAMLING**

I samsvar med bestemmelsene i borettslagsloven skal andelseierne holde ordinær generalforsamling hvert år innen utgangen av juni måned. Følgende saker skal behandles av generalforsamlingen:

Konstituering.

Styrets årsmelding.

Årsregnskapet for foregående kalenderår.

Valg av valgkomité

Valg av styreleder og styremedlemmer etter forslag fra valgkomité.

Fastsetting av vederlag til styremedlemmene.

Andre saker oppført i innkallingen., herunder til orientering styrets budsjett.

## **11. BORETTSLAGETS STYRE**

Borettslaget skal ha et styre med ansvar og myndighet slik som fastsatt i borettslagsloven. Styret skal ha minst tre og høyst fem medlemmer hvorav ett medlem velges særskilt av generalforsamlingen som styreleder. Styret bør bestå av en representant fra hver av borettslagets fire boligblokker. Styret velger nestleder og sekretær blant sine medlemmer. Styreleder og styremedlemmer tjenestegjør i to år og kan gjenvelges.

## **12. FORPLIKTENDE UNDERSKRIFT**

To styremedlemmer i fellesskap forplikter borettslaget med sin underskrift.

## **13. REGISTER OVER ANDELSEIERNE – ELEKTRONISK KOMMUNIKASJON**

Styret skal opprette og ajourholde ett eller flere dataregistre over andelseierne. Registrene skal minst inneholde opplysninger om andelseierens navn og telefonnummer, andelsnummer, leilighetens nummer og adresse, innskuddet for leiligheten, garasjens eller carportens nummer, innskuddet for garasjen eller carporten og eventuelt e-postadresse. For andelseier som har oppgitt e-postadresse, kan all kommunikasjon skje elektronisk.

## **14. FORRETNINGSFØRER OG REVISOR**

Styret skal ansette forretningsfører for borettslaget og skal delegere til forretningsføreren oppgaver som styret ikke selv skal utføre. Borettslaget skal ha revisor som velges av generalforsamlingen etter forslag fra styret.

## **15. ANDELSEIERENS VEDLİKHOLD**

Andelseieren skal holde leiligheten i forsvarlig stand og skal vedlikeholde, reparere og foreta utskiftninger når det blir nødvendig av alle indre flater i leiligheten, innvendige dører med karmen, alt av fast montert innredning, herunder all baderomsinnredning og sanitærutstyr, varmekabler, all kjøkkeninnredning med fastmonterte maskiner og utstyr, innvendige rør og

ledning med tilbehør som går ut i leiligheten fra sikringsskap og inntaksskap for strøm og vann, og alt av glass og rammer som er brukt ved privat innglassing av veranda og balkong, samt tregulvet.

Når skade på glass og rammer på innglasset veranda dekkes av borettslagets forsikring, skal andelseieren betale forsikringens egenandel. Andelseieren skal rense og stake opp alle avløpsledninger i leiligheten og skal rense sluk på verandaene. Andelseieren skal holde leiligheten fri for innsekter og skadedyr og kan pålegges av borettslaget å bekoste skadedyrfirmas utrydding av skadedyr i leiligheten.

#### **16. BYGNINGSMESSIGE ENDRINGER**

Andelseieren har ikke adgang til å foreta bygningsmessige endringer i leiligheten som endrer leilighetens karakter eller planløsning, uten samtykke av styret. Samtykke kan nektes når endringen vil redusere leilighetens verdi eller andelseierens bruk av leiligheten etter endringen på urimelig eller unødvendig vis er til skade eller ulempe for annen andelseier.

#### **17. BORETTSLAGETS VEDLIKEHOLD**

Borettslaget skal vedlikeholde, reparere og skifte ut alt vedrørende eiendommen, bygningene og tomten når det blir nødvendig, herunder bygningskonstruksjon, tak og fasader og alle felles installasjoner som vann-, varme- og ventilasjonsanlegg med rør, ledninger og kanaler som går gjennom leilighetene og frem til og med sikringsskap og inntaksskap i leilighetene for strøm og vann. Borettslaget har samme ansvar for vinduer, ytterdører, verandadører, varmerør og radiatorer i leilighetene. Hvis det oppstår skade på gulv i leiligheten på grunn av vannlekkasje oppstått i leiligheten, skal borettslaget bekoste reparasjon og utskifting av gulvet ved bruk av borettslagets forsikring, mot at andelseieren betaler forsikringens egenandel. Oppdager andelseieren skade i leiligheten som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å melde fra til styret.

#### **18. INNGLASSING AV VERANDA**

Innglassing av veranda kan foretas av hver enkelt andelseier etter søknad til og samtykke av styret i borettslaget. Styret kan innhente tilbud fra flere glassmestre og kan velge det tilbud som fremstår som mest seriøst og som oppfyller de nødvendige krav til pris, utførelse og kvalitet. Det er et vilkår at innglassingen utføres slik at detaljering, farger og utforming av fasadene gjøres likt hos alle. Innglassingen kan iverksettes så snart styret har gitt samtykke til innglassingen.

Andelseieren betaler selv alle utgifter vedrørende innglassingen. Styret har innhentet samtykke fra Steinkjer kommune til fasadeendring etter Plan- og bygningsloven, og betalt kommunens gebyr for saksbehandling. Styret kan kreve at andelseieren dekker en fastsatt del av dette gebyret.

#### **19. SKILTING OG NØKLER**

Navneskilt ved ringeklokken ved hovedinngangsdøren til hver boligblokk og ved inngangsdøren til leiligheten, skal være likeartet for alle andelseierne. Ny andelseier skal bestille nye navneskilt hos vaktmesteren og skal selv dekke utgiften ved anskaffelsen.

Andelseieren har ikke adgang til å skifte lås i inngangsdøren til leiligheten. Bortkommet nøkkel meldes til vaktmesteren og erstattes av andelseieren.

## **20. LADING AV EL-BIL**

Montering av el-billader kan foretas på garasjeplass og carportplass av hver enkelt andelseier etter søknad til og samtykke av styret som bestemmer hvilken el-installatør som skal foreta monteringen. Andelseieren betaler selv alle utgifter ved montering og forbruket av elektrisitet.

## **21. DYREHOLD**

Hundehold er tillatt når hundeholdet ikke er til særlig ulempe for andre i borettslaget. Etter søknad kan styret tillate annet dyrehold.

## **22. FELLESGJELD**

Borettslaget har tatt opp lån som fellesgjeld til dekning av byggekostnader. Borettslaget betaler avdrag og renter på fellesgjelden som er fordelt forholdsmessig på alle andelseierne som leilighetens andel av fellesgjelden. Andelseierne er forpliktet til å betale sin andel av avdrag og renter av fellesgjelden som er fordelt på leilighetene.

## **23. INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD**

Andelseierne kan foreta individuell nedbetaling av egen andel av borettslagets fellesgjeld når både borettslaget og andelseieren oppfyller de krav og vilkår som er fastsatt av långivende bank for slik individuell nedbetaling.

## **24. FELLESUTGIFTER**

Borettslaget skal betale alle fellesutgifter til forvaltning, drift og vedlikehold av eiendommen. Styret skal fordele fellesutgiftene mellom andelseierne etter størrelsen på leilighetene. Styret kan fordele særskilte utgifter etter nytten for den enkelte andelseier eller etter forbruk når det foreligger særlige grunner for slik fordeling. Slike særlige grunner foreligger for andelseiere som har montert særskilt utstyr i boden, som disponerer garasjeplass og carportplass og som har innglasset veranda.

## **25. INNBETALING TIL BORETTSLAGET FRA ANDELSEIERNE**

Andelseierne skal hver måned innbetale til borettslaget et forskuddsbeløp til dekning av renter og avdrag på andelseierens andel av fellesgjeld, andelseierens andel av fellesutgiftene og særskilte utgifter som andelseieren skal betale. Styret fastsetter forskuddsbeløpet som hver andelseier skal betale. Styret kan fastsette forskuddsbeløpet slik at årsregnskapet for borettslaget hvert år går med overskudd som kan avsettes til vedlikeholdsfond til dekning av større og fremtidige vedlikeholdsutgifter.

## **26. FORSIKRING**

Borettslaget skal holde forsikret bygningsmassen og alt annet av fellesanlegg og fellesareal som borettslaget skal vedlikeholde, reparere og foreta utskifting av.

## **27. BORETTSLAGSLOVEN**

Lov av 6.6.2003 nr. 39 om burettslag (burettslagslova) har detaljerte bestemmelser om andelseiernes bruksrett til leilighetene, om administrasjon og forvaltning av borettslagets eiendom, om styret og generalforsamlingen og om regnskap og revisjon. Alle bestemmelsene i burettslagslova gjelder fullt ut for forhold som det ikke er bestemmelser om i disse vedtektene.



## Sparebank 1 Regnskapshuset Smn AS

Søndre gate 4  
7011 Trondheim

Vår ref: 1708250054  
Namsos, 07.03.2025

### Megleropplysninger på Sagmestervegen 12A - andelsnr. 68 i Borettslaget Elvebredden Steinkjer, org.nr. 989 609 807 i Steinkjer kommune

Vårt firma har for salg ovennevnte eiendom tilhørende:

<b>Navn</b>	<b>Adresse</b>	<b>Fødselsdato</b>
Inger-Lise Baugh	Sagmestervegen 12 A, 7725 Steinkjer	31.01.1952

Under henvisning til eiendomsmeglingsloven § 6-7, ber vi om følgende opplysninger:

Navn på andelseier(e):		Inger-Lise Baugh			
Styreleder	Navn	Tlf.	E-post.		
	Dieter Manka	93464755	borettslaget@ntebb.no		
Informasjon om eiendommen					
Borettslagets eiendommer:	Gnr.	Bnr.	Snr.	Kommune	
	5006	197	1442	Steinkjer	
Borettslagets org.nr:	989609807		Tomten er <input checked="" type="checkbox"/> eiet <input type="checkbox"/> festet		
Navn på bortfester:	-		Festekontrakten utløper:	-	
Har borettslaget mottatt nabovarsel?	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei		Hvis ja, hvem har sendt varselet?		
Foreligger det ferdigattest?	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei		Følger det særskilte forpliktelser med denne andelen?		<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei
Forsikring for borettslaget	Forsikringsselskap og polisenr.				
	Gjensidige Polisenr. 839336295				
Har borettslaget hussoppforsikring?	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei		Hvis ja, oppgi forsikringsselskap og polisenr.		
			?		

Parkering og garasje					
Medfølger det p-/garasjeplass?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Plassens nummer:	?		
Hvordan blir kjøper eier av plassen?					
Er det mulig for el-bil lading i borettslaget?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Evt. ekstra kostnad:	Beløp kr ?		
Dyrehold					
Er dyrehold tillatt?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Hvis ja, hvordan praktiseres dyreholdet? <i>Om man har dyr når en flytter inn</i>			
Godkjenning/forkjøpsrett					
Er det forkjøpsrett i borettslaget?	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei	Antall dagers forkjøpsrett:			
Er det spesielle forhold knyttet til utprøving av forkjøpsretten?	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Hvis ja, hvilke?			
Er fremleie tillatt?	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei	Evt. vilkår for fremleie?			
Kreves styregodkjenning av ny eier?	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei	Hvis ja, hvor skal søknaden sendes?			
Lån, andel fellesgjeld og formue					
Borettslagets långiver(e):	Saldo:	Nedbet. dato:	Rentesats:	Avdrag:	Bet. f.o.m.:
1 <i>Husbanken</i>	<i>83.260.089</i>		<i>2,602</i>	<i>Ja</i>	
2					
Betaler borettslaget avdrag på fellesgjelden?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Hvis ja, hvor mye gjenstår av nedbetalingstiden? <i>Til 2036</i>			
Hvis nei, når begynner det å løpe avdrag?	Hvis nei, hva blir de månedlige felleskostnadene etter avdragsfri periode?				
Hva er andelens andel fellesgjeld?	Kr <i>735.636 pr 31/12-24</i>				
Har borettslaget formue?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Hvis ja: Hva er total formue?	Hva er andelens andel formue? Kr <i>71.902</i>		
IN-ordning					
Har Borettslaget vedtatt IN-ordning (individuell nedbetaling)?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Hvis ja, har denne andelen benyttet seg av ordningen?		<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei	
Er IN-ordningen pantesikret i borettslaget sin eiendom?				<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei	

Fellesutgifter og andre kostnader			
Fellesutgifter pr. mnd.	Kr 11.491	Er det restanse?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei Hvis ja, restanse kr 11.491
Forfallsdato:	20/3-25	Fellesutgiftene inkluderer: Felleskostnader, renter og avdrag, gebyr	
Felleskostnadenes fordeling på ulike poster pr. mnd. hhv. renteutgifter, avdrag og driftsutgifter: Renter og avdrag: kr 6009,- Felleskostn. kr 5.361, Gebyr: kr 121			
Avregnes fellesutg.?	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei	Er det planlagt endringer av fellesutg.?	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei
Hvis ja, ny fellesutgift:	kr	Når trer eventuell endring i kraft?	Dato
Har borettslaget sikringsfond?	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei	Hvis ja, i hvilken bank/forsikringssselskap?	
Poster til skattemeldingen			
Andelens renteinntekter kr:	4.569	Andelens renteutgifter kr:	20.877
Gebyr			
Tas det et gebyr for eierskiftet?	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei	Hvis ja, kr	Kontonummer for betaling:
Tas det et gebyr for opplysningene?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Hvis ja, kr 5.256	Kontonummer for betaling: 4202.05.08064
Eventuelle andre gebyrer:	Beskrivelse:	kr	Kontonummer for betaling:
Andre viktige opplysninger av interesse for ny eier			
Skriv her:			

## For Sparebank 1 Regnskapshuset Smn AS

Steinkjer, 10/3-25  
Sted, dato

Bent T. Benin  
Signatur

I tillegg ber vi om å få tilsendt:

- Kopi av siste års regnskap/budsjett/årsberetning
- Kopi av siste innkalling og referat fra siste årsmøte/generalforsamling
- Kopi av vedtekter/husordensregler
- Kopi av nedbetalingsplanen for fellesgjelden
- Kopi av styrevedtak som kan være av interesse for interessenter/ny eier

Opplysningene bes returnert til vårt kontor snarest mulig, gjerne på e-post  
trine.calligaro.ingebrigtsen@aktiv.no.

På forhånd takk!

Vennlig hilsen  
for Aktiv Eiendomsmegling Namsos

Trine Calligaro Ingebrigtsen  
Koordinator/Eiendomsmegler  
tci@aktiv.no

Inger-Lise Baugh  
Sagmestervegen 12 LEIL. NR. H0206  
7725 STEINKJER

Kopi av årsoppgave-24

## Årsoppgave for 2024

Andel av boligselskapets skattemessige poster

Borettslaget Elvebredden Steinkjer  
Organisasjonsnr: 989609807

<b>Inntekter</b> (Kontrolleres mot/føres i skattemeldingens post 2.8.1)	4569
<b>Fradragsberettigede kostnader</b> (Kontrolleres mot/føres i skattemeldingens post 3.3.4)	20877
<b>Formue</b> (Kontrolleres mot/føres i skattemeldingens post 4.5.3)	71902
<b>Gjeld</b> (Kontrolleres mot/føres i skattemeldingens post 4.8.2)	735636
<b>Formuesverdi</b> (Kontrolleres mot/føres i skattemeldingens post 4.3.3 eller post 4.6.1)	*

### Inger-Lise Baugh

Andel 068  
Eiertid: Fra 2024-01-01 Til 2024-12-31  
Eierandel: 100/100

Ovennevnte informasjon er også sendt Skatteetaten.

Årsoppgaven skal kontrolleres mot tema «Bolig og eiendeler» i din skattemelding. Selvstendig næringsdrivende skal selv fylle ut tallene i skattemeldingen.

Boligens formuesverdi fastsettes av Skatteetaten. Eventuelle spørsmål om formuesverdi må rettes direkte til Skatteetaten.

\* Forretningsfører innrapporterer kun formuesverdi dersom boligselskapet består av fritidsboliger og boliger i utlandet. For andre boligselskaper fastsettes formueverdi ut fra arealbasert takseringssystem, og er et forhold direkte mellom boligeier og skattemyndighetene.

Med vennlig hilsen  
Borettslaget Elvebredden Steinkjer  
v/ Sparebank 1 SMN  
Postboks 4796 Torgarden  
7467 TRONDHEIM



Inger-Lise Baugh  
Sagmestervegen 12 LEIL. NR. H0206  
7725 STEINKJER  
Norge

Borettslaget Elvebredden Steinkjer  
c/o Sparebank 1 Regnskapshuset  
SMN Strandvegen 25,  
7713 Steinkjer, Norge

Foretaksregisteret:  
NO 989609807

Telefon: 92013578

E-post:

Web:

### FAKTURA

Fakturanr: 13849  
Fakturadato: 01.03.2025  
Vår ref:  
Kundenr: 10340  
Side: 1

### BETALINGSINFORMASJON

Forfallsdato: 20.03.2025  
Kontonr: 4202 05 08064  
KID: 1000103400138491

Deres ref: Inger-Lise Baugh  
Leveransestед: Sagmestervegen 12, LEIL. NR. H0206, 7725 STEINKJER

*Kopi av siste  
faktura*

BESKRIVELSE	ANT.	ENHET	ENH.PRIS	RAB.	MVA	BELØP
Andel felleskostnader	1	stk	5 361,00			5 361,00
Renter og avdrag	1	stk	6 009,00			6 009,00
Garasje	1	stk	121,00			121,00
Gjelder Andel 068 for periode 2025.03.01 til 2025.03.31.						
					Sum eks. MVA	11 491,00
					0% mva av 11 491,00	0,00
					<b>Beløp å betale NOK</b>	<b>11 491,00</b>



# SAMMENDRAG



**Boligmappennummer:** AQU1497  
**Matrikkel:** 5006-  
**Bruksenhet:** H0206  
**Andelsnr:** 138/1442/0/0



**Hjemmelshavere:**  
Inger-Lise Baugh



**Adresse:**  
Sagmestervegen 12  
A, 7725 STEINKJER

## LASTET OPP AV KVALIFISERT HÅNDVERKER (Total: 8 dokumenter)

Tittel	Oppdatert av	Fagområde	Dato
NELFO Rapport fra risiko. og slutt	E-NOR INSTALLASJON AS	Elektriker	2018-05-04
NELFO Samsvarserklæring	E-NOR INSTALLASJON AS	Elektriker	2018-05-04
©NELFO Samsvarserklæring	E-NOR INSTALLASJON AS	Elektriker	2017-03-08
©NELFO Rapport fra risiko. og slutt.	E-NOR INSTALLASJON AS	Elektriker	2017-03-08
NH001 - Risikovurdering v.240703.pdf	ELEKTRO NORD AS	Ikke spesifisert	2024-11-07
NH003 - Sluttkontroll v.240703.pdf	ELEKTRO NORD AS	Ikke spesifisert	2024-11-07
NH004 - Samsvarserklæring v.240703.pdf	ELEKTRO NORD AS	Ikke spesifisert	2024-11-07
NH011 - Verifikasjon ladepunkt v.240703.pdf	ELEKTRO NORD AS	Ikke spesifisert	2024-11-07

## LASTET OPP AV BOLIGEIER (Total: 0 dokumenter)

Boligeier har ikke lastet opp dokumenter. Det kan være lurt å laste opp fargekoder, kvitteringer og annet nyttig som har med boligen å gjøre.



**Post og besøk:**  
Postboks 2923 Solli  
Dronning Mauds gate 10  
0230 Oslo

**Kontakt:**  
Telefon: 919 18 400  
kundeservice@boligmappa.no

RG-prosjekt AS  
Kongens gate 27

7713 Steinkjer

Vår ref:  
2005/861-17289/2006/ODVE

Arkiv  
197/1442/L42

Deres ref:

Dato:  
06.12.2006

### **Elvebredden Steinkjer AS - Sagmestervegen 12, 197/1442 – Midlertidig brukstillatelse for boligblokk**

Fra ansvarlig søker har kommunen mottatt anmodning om midlertidig brukstillatelse på ovennevnte bygg.

Følgende arbeid gjenstår:  
Byggetrinn 4, Sagmestervegen 14.

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 99 nr.2 utstedes med dette midlertidig brukstillatelse for ovennevnte bygg. Tiltaket finnes utført i samsvar med bestemmelser og tillatelse gitt den 29.04.2005.

Med hilsen

Geir Gilde  
tjenesteenhetsleder

Odd Vengstad  
avd. ingeniør

Kopi:  
Folkeregistret

Statens Hus

7734 STEINKJER

Elvebredden Steinkjer AS  
Kongens gate 27

7713 Steinkjer

Vår ref:  
2005/861-16544/2007/RISM

Arkiv  
197/1442/L42

Deres ref:

Dato:  
24.10.2007

### Tillatelse til innglassing av svalgang med godkjent ansvarsrett.

Gnr/Bnr/Fnr/Snr.: <b>197/1442</b>	Adresse: <b>Sagmestervegen 8A, 10A, 12A, 14A</b>	
Tiltakshaver: <b>Elvebredden Steinkjer AS</b>		
Ansvarlig søker: <b>RG-prosjekt AS</b>		
Tiltakets art: <b>Innglassing av svalgang og godkjenning av ansvarsrett knytta til tiltaket.</b>	Bruksareal i m <sup>2</sup>	Byggets art: <b>4 boligblokker</b>

Det vises til søknad om tiltak, registrert mottatt 21.02.07.

Bygningsmyndigheten har fattet følgende

#### Vedtak:

Det gis tillatelse til oppføring av glass i ender av svalgang på eiendommen gnr. 197/1442. Sagmestervegen 8A, 10A, 12A, 14A.

Tillatelsen gis på følgende vilkår:

- Det gis ansvarsrett i henhold til godkjente ansvarsprofiler.
- Fotomontasje i henhold til godkjent saksvedlegg.

Vedtaket er hjemlet i plan- og bygningslovens § 93.

**Saksopplysninger:**

**Tiltaket:** Innglassing av svalgang, endevegger, av Sagmestervegen 8a, 10a, 12a, 14a, gnr. 197, bnr. 1442.

**Planstatus:** Reguleringsplan Nordsileiret.

**Planformål:** Byggeområder (B 24)

**Ansvarsprofiler:** Th. Grøtan & Sønn AS – PRO, UTF tkl 1, KUT tkl 1,- prosjektering, montering og kontroll av glassfasademontasje.

**Tegningsliste:**

- Fotomontasje, reg. mottatt 21.02.07.

**Saksvurdering:**

Det gis ansvarsrett i henhold til godkjente ansvarsoppgaver. Det gis tillatelse til tiltak som omsøkt.

**Øvrige opplysninger:**

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

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

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

For behandling av søknaden skal det betales gebyr for saksbehandling jfr. gjeldende betalingsregulativ og vedlagte fakturagrunnlag.

Beløpet bes innbetalt til Steinkjer kommune med vedlagte giroblankett.

Vedtaket kan påklages, jfr. Forvaltningslovens § 28.

Saken refereres i førstkommende møte i Hovedutvalg for teknisk, miljø og naturforvaltning.

Med hilsen

Geir Gilde  
tjenesteenhetsleder

Rita Stein Melhus  
saksbehandler

Vedlegg: Fakturagrunnlag/giroblankett

Kopi til:  
RG-prosekt AS Kongens gate 27 7713 Steinkjer





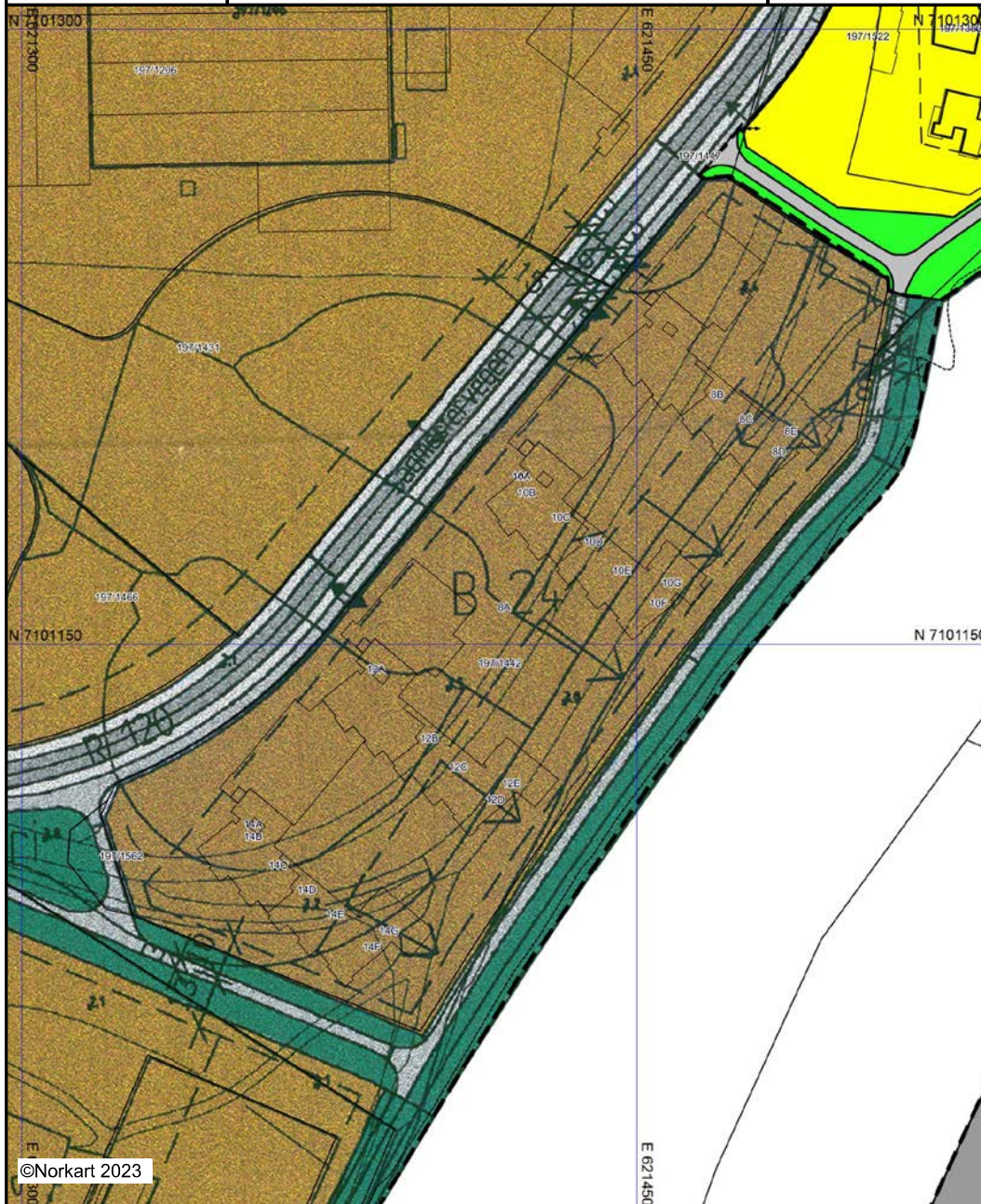
Steinkjer kommune

## Reguleringsplankart

Eiendom: 197/1442  
Adresse: Sagmestervegen 12A  
Utskriftsdato: 30.11.2023  
Målestokk: 1:1500



UTM-32



©Norkart 2023



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

## Tegnforklaring

### *Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985*

-  Regulerings- og bebyggelsesplan - arealbruks
-  Område for boliger med tilhørende anlegg
-  Offentlige trafikkområder
-  Kjøreveg
-  Annen veggrunn
-  Gang-/sykkelveg
-  Havneområde (landdelen)
-  Friområder

### *Reguleringsplan PBL 2008*

-  Kombinert bebyggelse og anleggsformål
-  Kjøreveg

### *Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008*

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Byggegrense
-  Bebyggelse som inngår i planen
-  Målelinje/Avstandslinje
-  Avkjørsel
-  Påskrift feltnavn
-  Påskrift utnytting
-  Påskrift bredde



# Steinkjer kommune

Adresse: Seviceboks 2530, 7729 Steinkjer

Telefon: 74 16 90 00

Utskriftsdato: 30.11.2023

## Planopplysninger

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

<b>Kommunenr.</b>	5006	<b>Gårdsnr.</b>	197	<b>Bruksnr.</b>	1442	<b>Festenr.</b>		<b>Seksjonsnr.</b>	
<b>Adresse</b>	Sagmestervegen 12A, 7725 STEINKJER								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen. Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik. Spesielt gjelder dette for eiendommer med usikre eiendomsgrenser, eller der eiendommen ikke er oppmålt.

### Plantyper med treff

Kommunedelplaner

Reguleringsplaner

### Plantyper uten treff

Kommuneplaner

Kommunedelplaner under arbeid

Reguleringsplaner over bakken

Reguleringsplaner bunn

Bebyggelsesplaner

Bebyggelsesplaner under bakken

Kommuneplaner under arbeid

Reguleringsplaner under bakken

Reguleringsplaner under arbeid

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten

Bebyggelsesplaner over bakken

Midlertidige forbud

## Kommunedelplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

<b>Id</b>	50042018002		
<b>Navn</b>	Kommunedelplan Sentrum		
<b>Plantype</b>	Kommunedelplan		
<b>Status</b>	Endelig vedtatt arealplan		
<b>Ikrafttredelse</b>	25.10.2018		
<b>Bestemmelser</b>	- <a href="https://www.arealplaner.no/5006/dokumenter/1473/2018001_bestemmelser.pdf">https://www.arealplaner.no/5006/dokumenter/1473/2018001_bestemmelser.pdf</a>		
<b>Delarealer</b>	<b>Delareal</b>	16 320 m <sup>2</sup>	<b>BestemmelseOmrådenavn</b> Avlastningsområde a
	<b>KPBestemmelseHjemmel</b>	byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav	
	<b>Delareal</b>	16 346 m <sup>2</sup>	<b>KPHensynsonenavn</b> 1702316
	<b>KPDetaljering</b>	Reguleringsplan skal fortsatt gjelde	
	<b>Delareal</b>	27 m <sup>2</sup>	<b>BestemmelseOmrådenavn</b> Bykjerne
	<b>KPBestemmelseHjemmel</b>	byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav	

## Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

---

<b>Id</b>	50041702316
<b>Navn</b>	Nordsileiret
<b>Plantype</b>	Eldre reguleringsplan
<b>Status</b>	Endelig vedtatt arealplan
<b>Ikkraftredelse</b>	31.08.2005
<b>Bestemmelser</b>	- <a href="https://www.arealplaner.no/5006/dokumenter/2049/1702316_best.pdf">https://www.arealplaner.no/5006/dokumenter/2049/1702316_best.pdf</a>

---



## 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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tunerer/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.



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

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

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

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

# 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:	<b>Kr 7 900</b>
Selveierleilighet/rekkehus:	<b>Kr 10 900</b>
Ene-/tomannsbolig, tomt:	<b>Kr 15 900</b>

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 kontraktsignering 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 kostnads godtgjørelse, 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](http://help.no/minside),  
telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto: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](http://help.no).

# HELP Renteforsikring

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


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

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

**For HELP kundesenter kontakt [post@help.no](mailto:post@help.no) eller tlf. 22 99 99 99.**



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



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

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

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

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

**aktiv.** +  **SOS  
BARNEBYER**



# Forbrukerinformasjon om budgivning

*Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.*

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

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

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

## Gjennomføring av budgivning

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

## Viktige avtalerettslige forhold

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



For eiendommen:

**Adresse:** Sagmestervegen 12A  
7725 STEINKJER

**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Georg Høin

**Oppdragsnummer:**

**Telefon:** 990 00 004  
**E-post:** georg.hoin@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_

**Beløp med bokstaver:** Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

**Eventuelle forbehold:** \_\_\_\_\_

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

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

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf nr.: \_\_\_\_\_

Lånt kapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

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

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon:  Ja  Nei

Navn: \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre