



aktiv.

Sagmestervegen 4, 7725 STEINKJER

**Dampsaga - Meget pen 3-roms
selveierleilighet. Renvert bad og
kjøkken. Heis. Lave felleskostander
Innglasset terrasse**



Eiendomsmegler

Tomas Høin

Mobil 481 45 822

E-post tomas.hoin@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Steinkjer

Torggata 2, 7713 Steinkjer. TLF. 474 79 990

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 950 000,-
Omkostn.: Kr 75 140,-
Total ink omk.: Kr 3 025 140,-
Felleskostn.: Kr 4 983,-
Selger: Tor Arne Helge
Marit Annie Valøen Helge

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 1989
BRA-i/BRA Total 69/92 kvm
Tomtstr.: 4166 kvm
Soverom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 197, bnr. 1325
Snr. 10
Oppdragsnr.: 1708260010

Dampsaga - Meget pen 3-roms selveierleilighet. Renvert bad og kjøkken. Heis. Lave felleskostander.

Meet pen 3-roms selveierleilighet

Gjennomgående god standard med nyere kjøkken med hvitevarer,
nyere flislagt bad

Lave felles kostnader

Romslig innglasset terrasse

Velkommen på visning



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Plantegning	28
Tilstandsrapport	30
Energiattest	48
Egenerklæring	52
Kommunale avgifter	57
Kommunal tilknytning	59
El-rapport Tensio	60
Boligopplysninger	61
Vedtekter	63
Husordensregler	73
Innkalling årsmøte 2025	75
Protokoll 2025	88
Matrikkelrapport	91
Bygningsskisser	98
Ferdigattest fasadeendring	106
Modlertidig brukstillatelse	107
Planopplysninger	117
Kart	119
Nabolagsprofil	123
Budskjema	131

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 69 kvm

BRA - e: 4 kvm

BRA - b: 19 kvm

BRA totalt: 92 kvm

TBA: 7 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

3. etasje

BRA-i: 69 kvm Entré, bad/vaskerom, stue/kjøkken, bod og 2 soverom

BRA-e: 4 kvm Kjellerbod

BRA-b: 19 kvm Innglasset balkong

TBA fordelt på etasje

3. etasje

7 kvm Terrasse- og balkongareal

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

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

Kommentar: Leiligheten fremstår som på tegning, bortsett fra at enkelte innvendige dører er tatt bort.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

4166 kvm

Tomtebeskrivelse

Felles eiertomt for eierseksjonssameiet.

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

kan derfor ikke påberopes. Tomten er formflat og opparbeidet med plen, busker og asfalt.

Beliggenhet

Sagmestervegen 4 ligger i det attraktive området Nordsileiret i Steinkjer, som er spesielt anbefalt for enslige, godt voksne og eldre. Nabolaget er kjent for sin trygghet og gode vennskap, med en opplevd trygghetsscore på 79/100.

Offentlig transport er lett tilgjengelig med Dampsaga bussholdeplass kun 3 minutters gange unna, hvor du kan ta linjene 455, 640, 680, 690, 722 og 732. Steinkjer stasjon ligger 11 minutters gange fra eiendommen, med tilgang til linjene F7 og R70.

For daglige innkjøp er Spar Dampsaga kun 2 minutters gange unna, og Rema 1000 Nordsia ligger 6 minutters gange fra eiendommen. Dampsaga Senter, med et bredt utvalg av butikker og tjenester, er også lett tilgjengelig.

Barnefamilier vil sette pris på nærheten til flere skoler, inkludert Steinkjer Montessoriskole og Steinkjer skole, som ligger henholdsvis 9 og 13 minutters gange unna. For de yngre barna er Steinkjer Montessoribarnehage kun 9 minutters gange fra eiendommen.

Området byr på gode turmuligheter med nærhet til skog og mark, og det er lett å komme seg rundt både til fots og med sykkel. Det er også flere treningssentre i nærheten, inkludert Care Treningssenter og 3T-Steinkjer, som ligger henholdsvis 11 og 13 minutters gange unna.

Samlet sett tilbyr Sagmestervegen 4 en ideell beliggenhet med enkel tilgang til både natur og byens fasiliteter, perfekt for de som ønsker en balansert livsstil.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bygningssakkyndig

Tommy Berg v/Norconsult

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Leiligheten er en del av et boligbygg med flere boenheter fra 1989. Etasjeskiller er av betongdekke. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Den har en brann- og lydklassifisert entrédør og en skyvebalkongdør i malt tre. Det er etablert en balkong i betong med fliser lagt over betongdekket. Store deler av balkongen er innglasset, og denne delen har teppegulv over flisene.

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.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.

Det er ukjent om det er etablert membran, men om det er det er mer enn halvparten av forventet brukstid passert.

Det registreres sprekker i enkelte fliser.

Deler av balkongen er dekket av snø, og innglasset del har teppegulv som begrenser muligheten for inspeksjon.

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Etasjeskille/gulv mot grunn

Avvik: • Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

• Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det registreres retningsavvik på 33 mm på stuen.

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- Varmtvannstank

Avvik: Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 2022.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

Ja

Innhold

BRA-i 69 kvm: Entré, bad/vaskerom, stue/kjøkken, bod og 2 soverom

BRA-e 4 kvm: Kjellerbod

BRA-b 19 kvm: Innglasset balkong

TBA 7 kvm: Terasse og balkongareal

Standard

Kjøkken

Kjøkkenet er i en åpen løsning med stuen. Det er avtrekk via et mekanisk avtrekksanlegg. Varmtvannsberederen er innebygd i kjøkkeninnredningen, og det er etablert et vannstoppsystem.

Innvendige overflater

Gulv: Laminat.

Vegger: Malte plater.

Himling: Himlingsplater og malt betong.

Tekniske installasjoner

- Vannledninger: Innvendige vannledninger er av rør-i-rør og kobber. Rør-i-rør-systemet er fra 2022/2023, og gjenstående kobberrør er fra byggeår. Hovedstoppekran og rørfordelingsskap er plassert på bod.
- Avløpsrør: Det er avløpsrør av plast. Deler av avløpsrørene ble skiftet i 2022/2023.
- Ventilasjon: Boligen har mekanisk ventilasjon. Anlegget er et enkelt avtrekksanlegg med viftemotor plassert på bod, som sørger for avtrekk fra kjøkken og våtrom.
- Varmtvannstank: Varmtvannstanken er på ca. 120 liter og er innebygd i kjøkkeninnredningen. Det er etablert et vannstoppsystem. Alder på bereder er ukjent.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Moderniseringer og påkostninger

Arbeid utført i boligen:

2022:

- Bad: fall til sluk, nye varmekabler, flis på gulv og vegger, ny sluk, ny innredning, rør-i-rør, ny himling.
- Elektriker: Nytt fordelingsskap, omlegging av kurser, nye kurser, spotter i tak gang, spotter stue ++
- Kjøkken: Ny kjøkkeninnredning.
- Generelt: Nytt gulv i gang, stue og kjøkken, alle vegger oppmalte, nye dører.
- Dørene ble skiftet i 2022.
- Rør i rør systemet er fra 2022/2023.
- Deler av avløpsrør ble skiftet i 2022/2023.

Arbeid utført i regi av Sameie:

2024:

- utskifting av avløpsrørene i bygningen.
- Røyklukestyringen i de to trappeløpene ble på tidlig høst skiftet og modernisert og digitalisert.
- Helt mot slutten av året ble også samtlige 161 lysarmaturer i fellesområdene skiftet ut til moderne LED-armaturer.

2022:

- Balkong: Innglasset, elektrisk installasjon, gulvbelegg.

2019:

- videre har vi i styremøte i januar vedtatt en nødvendig oppgradering av brannsikkerheten.

TV/Internett/Bredbånd

Kollektiv avtale på TV/Internett

Parkering

Parkeringsplass på felles tomt

Forsikringsselskap og Polisenummer

If skadeforsikring Nuf, polisenummer SP1234562

Diverse

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen.

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

- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Fremtind leverer boligselgerforsikring
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømlleverandører)

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten. Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen

kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting.

Energi

Oppvarming

Elektrisitet, elektriske varmekabler

Energimerke

Ikke angitt

Informasjon om energiklasse

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

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 2 950 000

Omkostninger kjøper

2 950 000 (Prisantydning)

Omkostninger

73 750 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

11 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

75 140 (Omkostninger totalt)

87 040 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

89 840 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

3 025 140 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 037 040 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 039 840 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Kommunale avgifter

Kr 11 683 for år 2025

Informasjon om kommunale avgifter

Kommunale avgifter inkluderer:

Renovasjon: 3414,52,-

Vann: 1592,29,-

Avløp: 1682,16,-

Eiendomsskatt: 4994,44,-

Totalt: kr 11 683,41,-

Eiendomsskatt

Kr 4 995 for år 2025

Formuesverdi primærbolig

Kr 550 826 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 2 203 305 for år 2024

Informasjon om formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for primærbolig fra skatteåret 2026. Modellen gir vesentlig høyere formuesverdier for boliger over 10 millioner kroner, noe som kan medføre betydelig skatteøkning. Det tas forbehold om at formuesverdien kan endres ved endelig fastsettelse.

Regel for primærbolig:

25 % av markedsverdi opptil 10 millioner

70 % av overskytende beløp

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Andre utgifter

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

Tilbud om lånefinansiering

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

Boenheten

Eierbrøk

71/4792

Felleskostnader inkluderer

- Totalbeløp felleskostnader: 4 983 kr i måneden
- Felleskostnader: 4 287 kr i måneden
- TV/Internett: 696 kr i måneden

Felleskostnader pr. mnd

Kr 4 983

Andel fellesgjeld år

2026

Fellesgjeld pr. dato

20.01.2026

Kommentar fellesgjeld

Ingen lån registrert

Andel fellesformue

Kr 39 530

Andel fellesformue dato

20.01.2026

Sameiet

Sameienavn

Sagmesterveien 4 sameiet

Organisasjonsnummer

971528907

Om sameiet

Sameiet består av 55 boligseksjoner på eiendommen.

Sikringsordning fellesgjeld

Sameiet er ikke tilknyttet en sikringsordning mot tap av felleskostnader.

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

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

Det foreligger krav om styregodkjennelse av ny erverver i sameiets vedtekter.

Risikoen for å bli godkjent som ny erverver påhviler kjøper og kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om slik godkjennelse foreligger på overtakelsestidspunktet.

Kjøper kan gå til søksmål mot sameiet dersom kjøper mener manglende styregodkjennelse ikke er saklig begrunnet, jf. eierseksjonsloven § 24 tredje ledd.

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

Hunder er ikke tillatt uten styrets samtykke. De som ved innflytting har hund kan få dispensasjon fra denne bestemmelsen i hundens levetid. Katter kan ikke tillates iht. sameiet husordensregler.

Forretningsfører

Forretningsfører

Bomidt

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 197, bruksnummer 1325, seksjonsnummer 10 i Steinkjer kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

5006/197/1325/10:

26.03.1990 - Dokumentnr: 2390 - Erklæring/avtale

Div. best. i skjøtet, bl.a. panterett for Sameiet

Sagmesterv. 4 for økon. forpl. overfor sameiet. Pantekrav

kr. 25.000,- med prior. etter 80% ved 1.gangs salg.

Plikt til å stå som medlem i sameiet.

03.11.1989 - Dokumentnr: 8784 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 10

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 71/4153

22.12.1989 - Dokumentnr: 10315 - Resek/tilleggssek

Nye seksjoner:

Snr: 41

Formål: Næring

Sameiebrøk: 734/4887

Formål/ sameiebrøk for denne seksjon:

Snr: 10

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 71/4153

22.12.1989 - Dokumentnr: 10315 - Resek/endring formål/brøk/tilleggsdel

Endret seksjon:

Snr: 10

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 71/4887

14.12.1990 - Dokumentnr: 8944 - Målebrev

Gjelder denne registerenheten med flere

27.06.1991 - Dokumentnr: 3697 - Grensejustering

Nytt areal 4164,1 kvm

Gjelder denne registerenheten med flere

28.01.1999 - Dokumentnr: 395 - Resek/tilleggssek

Nye seksjoner:

Snr: 42

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 91/4792

Snr: 43

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 71/4792

Snr: 44

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 71/4792

Snr: 45

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 84/4792

Formål/ sameiebrøk for denne seksjon:

Snr: 10

Formål: Uoppgitt

Sameiebrøk: 71/4887

28.01.1999 - Dokumentnr: 395 - Resek/endring formål/brøk/tilleggsdel

Endret seksjon:

Snr: 10

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 71/4792

01.01.2018 - Dokumentnr: 117660 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1702 Gnr:197 Bnr:1325 Snr:10

01.01.2020 - Dokumentnr: 1482263 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:5004 Gnr:197 Bnr:1325 Snr:10

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ekspedisjonsdokument for "nybygg (boligblokk)" på gnr. 197 bnr. 1325, datert 14.12.1988.

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for "Dampsaga Boliger" på gnr. 197, bnr. 1325, datert 23.11.1989.

Det foreligger ekspedisjonsdokument for "rammetillatelse for ombygging av næringsareal til 4 boligenheter" på gnr. 197, bnr. 1325, Sagmestervegen 4, datert 29.06.1998.

Det foreligger ekspedisjonsdokument for "igangsettingstillatelse for ombygging av næringsareal til 4 boligenheter" på gnr. 197, bnr. 1325, Sagmestervegen 4, datert 28.09.1998.

Det foreligger ferdigattest for "deler av fasadeendring, dvs. tak over balkonger i 3

leilighetsplan og utskifting av balkongrekkverker på boligblokk" på gbnr. 197/1325, Sagmestervegen 4, datert 05.03.2014.

Det er foretatt undersøkelser hos kommunen, men kommunen kan ikke bekrefte hvorvidt ferdigattest foreligger.

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest. Det er innført bestemmelser i plan- og bygningsloven som sier at ferdigattest ikke vil bli gitt for oppførte bygg som er søkt før 1. januar 1998. Det kan dermed ikke søkes om ferdigattest for slike bygg. Dette betyr ikke at ulovlig oppførte bygg blir lovlige, men bare at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Midlertidig brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk. Manglende midlertidig brukstillatelse betyr da at bygget ikke er lovlig tatt bruk. Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Vei, vann og avløp

Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

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

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

Private stikkledninger-/veier som vedlikeholdes for eiers regning frem til påkoblingspunkt.

Nedklassifisering av kommunale veier i Steinkjer kommune.

Steinkjer kommune har vedtatt å nedklassifisere 59 kommunale veier. Dette innebærer at drifts- og vedlikeholdsansvaret for veiene overlates til brukerne. Grunnen forblir i utgangspunktet kommunal, men det kan forhandles om eierforhold for hver enkelt vei.

Hele eller deler av adkomstvegen for denne eiendommen er vedtatt nedklassifisert til privat veg hvor brukerne må dele på kostnadene knyttet til drifts- og vedlikeholdsansvaret. Pr i dag er kostnaden estimert til kr. xx,- pr husstand pr år. Det tas forbehold om eventuelle endringer rundt kostnad og hvorvidt man må opprette veglag m.m. Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle endringer/pålegg relatert til dette, herunder risikoen for alle kostnader forbundet med dette.

Regulerings- og arealplaner

Regulert til: Område for boliger med tilhørende anlegg

Følger reguleringsplan Nordsileiret - Dampsagaområdet, vestre del. (plan-ID 50041702371). Dette er en eldre reguleringsplan hvor 4163 kvm av eiendommen er avsatt til boliger (felt B3) og 2 kvm er avsatt til gang-/sykkelvei.. 03.09.2008

Eiendommen følger Kommunedelplan Sentrum (ID 50042018002), med ikrafttredelse 25.10.2018. Hele eiendommen på 4166 kvm er i kommuneplanen omfattet av

bestemmelsesområde Bykjerne, hvor det er spesifisert at gjeldende reguleringsplan fortsatt gjelder.

Eiendommen berøres av hensynssone H320_1 Flomfare for et areal på 7 kvm. I henhold til kommuneplanens arealdel må flomfaren ivaretas ved utbygging i dette området.

Adgang til utleie

Det følger av eierseksjonsloven § 24 at korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig ikke er tillatt. Bestemmelsen gjelder ikke for fritidsboliger. Med korttidsutleie menes utleie inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet. Ta kontakt med megler dersom du ønsker kopi av vedtektene for nærmere informasjon om hvilke vedtak som er fattet i dette sameiet om korttidsleie.

Legalpant

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

Boplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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

fagkyndig før det legges inn bud.

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

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

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

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

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

Overtakelse

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

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken

11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

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

Betalingsbetingelser

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

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt fastprisbasert vederlag tilsvarende 48 500,- av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

- 1 875 Betalingsutsettelse
- 1 250 Digital annonsering
- 3 524 Kommunale opplysninger
- 17 900 Markedspakke
- 5 900 Oppgjørshonorar
- 5 000 Søk eiendomsregister og elektronisk signering
- 2 500 Visninger per stk.
- 5 500 Eierskiftegebyr
- 545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet
- 3 500 Utlegg fotograf
- 4 900 Utlegg opplysninger forretningsfører avg pliktig
- 290 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter (avg. fritt) pr stk

Totalt kr: 86 449

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

Ansvarlig megler

Tomas Høin
Eiendomsmegler

tomas.hoin@aktiv.no
Tlf: 481 45 822

Ansvarlig megler bistås av

Tomas Høin
Eiendomsmegler
tomas.hoin@aktiv.no
Tlf: 481 45 822

Oppdragstaker

Boli Eiendomsmegling AS, organisasjonsnummer 993609145
Torggata 2, 7713 Steinkjer

Salgsoppgavedato

28.01.2026





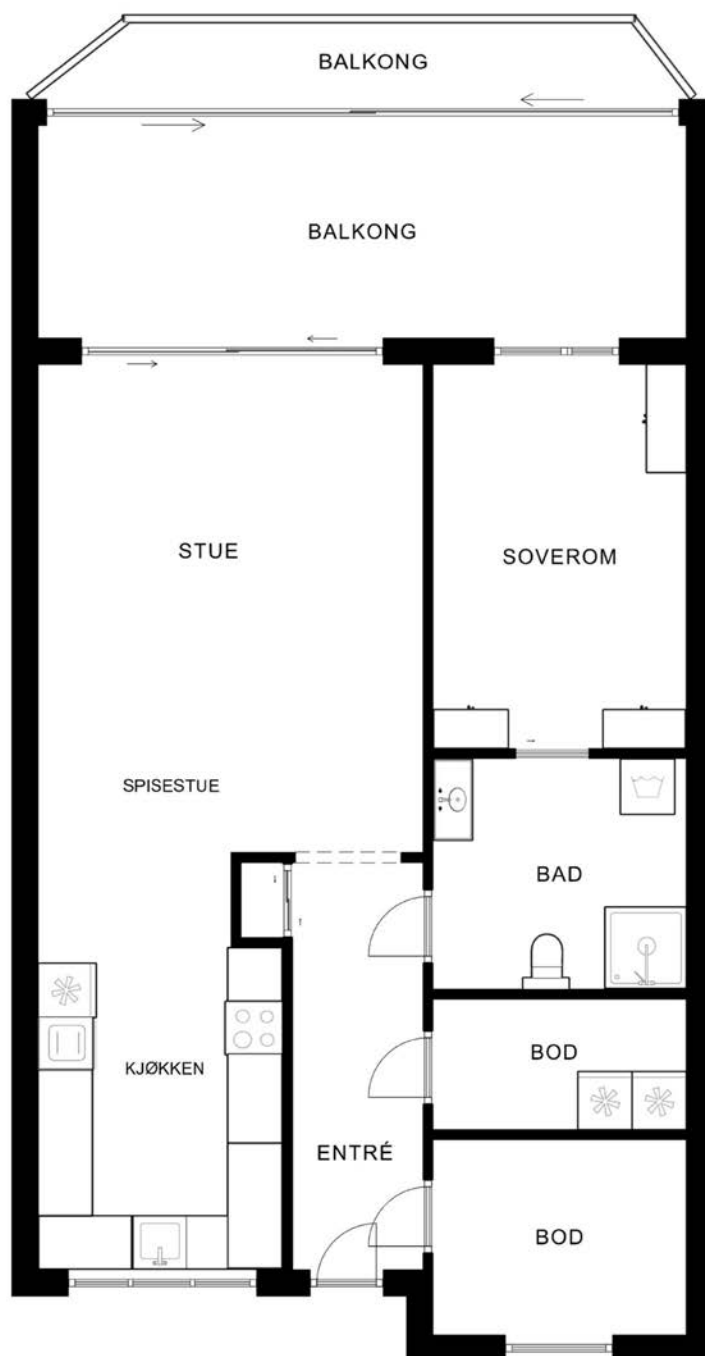








Plantegning



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

EFXIT

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

Vedlegg

Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Sagmestervegen 4, 7725 STEINKJER

 STEINKJER kommune

 gnr. 197, bnr. 1325, snr. 10

Sum areal alle bygg: BRA: 92 m² BRA-i: 69 m²



Befaringsdato: 23.01.2026

Rapportdato: 26.01.2026

Oppdragsnr.: 21983-1173

Referansenummer: UF1597

Autorisert foretak: Norconsult Norge AS

Sertifisert Takstingeniør: Tommy Berg

Vår ref: Tommy Berg



Norconsult 

Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

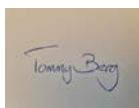
Norconsult Norge AS

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

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

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

Rapportansvarlig



Tommy Berg

Uavhengig Takstingeniør

tommy.berg@norconsult.com

413 01 188

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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 • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. 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 iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet fra 1989.

Se rapportens enkeltpunkter for detaljer.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1989

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Bygningen har brann- og lydklassifisert entrédør og skyvebalkongdør i malt tre.

Det er etablert en balkong i betong.

Det er lagt flis over betongdekke.

Store deler av balkongen er innglasset. Innglasset balkong har teppegulv over flisene

Deler av balkongen er dekket av snø, så inspeksjonen er begrenset av dette, samt av overliggende teppegulv i innglasset del.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har malte plater.

Innvendige tak har himlingsplater og malt betong.

Etasjeskiller er av betongdekke.

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Dørene ble skiftet i 2022.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.

Dokumentasjon fra Steinkjer bad og våtrom og Enor installasjon på Boligmappa.no

Veggene har fliser. Mdf panel i himlingen.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 48 mm inklusive 13 mm nedsenk i dusjsone.

Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 48 mm.

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

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

Det er mekanisk avtrekk.

Det er en luke til sjakt med rørføringer i boden. Denne sjakten er bak dusjsonen på badet. Det er brukt stålstendere og stålsviller, så piggmåling etter fukt er ikke mulig. Det er i stedet foretatt søk med kapasitiv fuktmåler i dusjsonen og i sjakt bak dusjen. Dette i tillegg til visuell kontroll etter tegn til fukt i sjakt bak dusjsone.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn og vannstoppsystem.

Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av rør i rør og kobber.

Hovedstoppekran og rørfordelingsskap er plassert på bod.

Rør i rør systemet er fra 2022/2023.

Gjenstående kobberrør er fra byggeår.

Det er avløpsrør av plast.

Deler av avløpsrør ble skiftet i 2022/2023.

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Enkelt avtrekksanlegg med viftemotor plassert på bod. Anlegget

sørger for avtrekk fra kjøkken og våtrom.

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.

Bereder i innebygd i kjøkkeninnredningen, og ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Alder på bereder er ukjent.

Det er etablert vannstoppsystem ifm. kjøkken og bereder.

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

Sikringsskap med automatsikringer plassert på bod.

Skjult og åpen installasjon.

Eier informerte om at det er nylig foretatt en elkontroll, og ingen avvik er avdekket.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

[Gå til side](#)

Se eget punkt om HMS i rapporten.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

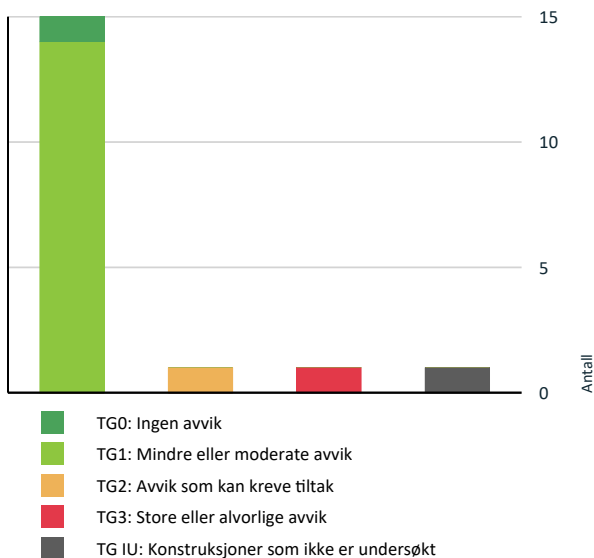
Boligbygg med flere boenheter

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

Leiligheten fremstår som på tegning, bortsett fra at enkelte innvendige dører er tatt bort.

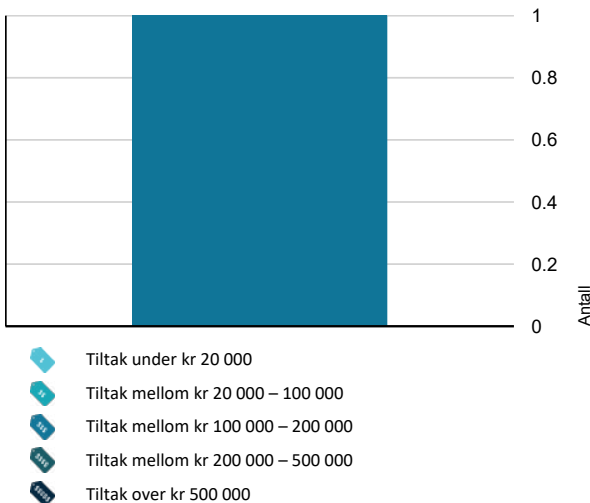
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

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

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

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

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

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

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det registreres retningsavvik på 33 mm på stuen.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

[Gå til side](#)

Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.

Det er avvik:

Sammendrag av boligens tilstand

Det er ukjent om det er etablert membran, men om det er det er mer enn halvparten av forventet brukstid passert.
Det registreres sprekker i enkelte fliser.
Deler av balkongen er dekket av snø, og innglasset del har teppegulv som begrenser muligheten for inspeksjon.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet > Helse, miljø og sikkerhet



Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller [Gå til side](#) ikke utført med radonsperre.

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1989

Kommentar
Tatt fra annen takstrappport på samme bygg.

Anvendelse
Boligformål

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2022	Modernisering	I perioden 2022 - 2023 er følgende renoveringer utført i leiligheten: Bad: fall til sluk, nye varmekabler, flis på gulv og vegger, ny sluk, ny innredning, rør-i rør, ny himling. Elektriker: Nytt fordelingsskap, omlegging av kurser, nye kurser, spotter i tak gang, spotter stue ++ Kjøkken: Ny kjøkkeninnredning. Generelt: Nytt gulv i gang, stue og kjøkken, alle vegger oppmalte, nye dører. Balkong: Innglasset, elektrisk installasjon, gulvbelegg. Alt opplyst av eier på epost. Dokumentasjon på boligmappa.no
------	---------------	--

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

TG 1 Dører

Bygningen har brann- og lydklassifisert entrédør og skyvebalkongdør i malt tre.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er etablert en balkong i betong.
Det er lagt flis over betongdekke.
Store deler av balkongen er innglasset. Innglasset balkong har teppegulv over flisene
Deler av balkongen er dekket av snø, så inspeksjonen er begrenset av dette, samt av overliggende teppegulv i innglasset del.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.

Tilstandsrapport

- Det er avvik:

Det er ukjent om det er etablert membran, men om det er det er mer enn halvparten av forventet brukstid passert.
Det registreres sprekker i enkelte fliser.
Deler av balkongen er dekket av snø, og innglasset del har teppegulv som begrenser muligheten for inspeksjon.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.

Det bør om mulig kontrolleres om det er membran/tettesjikt.
Nærmere inspeksjon anbefales utført når balkongen er snøfri, og eventuelt ved å kontrollere under teppegulv. Uoppdagede avvik kan ikke utelukkes.
Sprukne fliser bør skiftes.

INNENDIG

TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har malte plater. Innvendige tak har himlingsplater og malt betong.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det registreres retningsavvik på 33 mm på stuen.

Konsekvens/tiltak

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

Forholdet bør kontrolleres over tid for å se om det er stabilt, eller om det er under utvikling.

Det anses ikke som nødvendig med umiddelbare tiltak, men det skal settes et kostnadsoverslag på TG-3 avvik.

Kostnadsoverslag knyttes til en de/remontering av laminatgulv og avretting av gulvet med avrettingsmasse. Tiltak ut over dette er ikke med i kostnadsoverslaget.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



TG 1 Innvendige dører

Innendig har boligen malte fyllingsdører.
Dørene ble skiftet i 2022.

Årstall: 2022

Kilde: Eier

Tilstandsrapport

VÅTROM

3. ETASJE (2. BOLIGETASJE) > BAD/VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.
Dokumentasjon fra Steinkjer bad og våtrom og Enor installasjon på Boligmappa.no

Årstall: 2022

Kilde: Eier

3. ETASJE (2. BOLIGETASJE) > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Mdf panel i himlingen.

Årstall: 2022

Kilde: Eier

3. ETASJE (2. BOLIGETASJE) > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 48 mm inklusive 13 mm nedsenk i dusjsone. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 48 mm.

Årstall: 2022

Kilde: Eier

3. ETASJE (2. BOLIGETASJE) > BAD/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

Årstall: 2022

Kilde: Eier



3. ETASJE (2. BOLIGETASJE) > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

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

Årstall: 2022

Kilde: Eier

Tilstandsrapport

3. ETASJE (2. BOLIGETASJE) > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

Årstall: 2022

Kilde: Eier

3. ETASJE (2. BOLIGETASJE) > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er en luke til sjakt med rørføringer i boden. Denne sjakten er bak dusjsone på badet. Det er brukt stålstendere og stålsviller, så piggmåling etter fukt er ikke mulig. Det er i stedet foretatt søk med kapasitiv fuktmåler i dusjsone og i sjakt bak dusjen. Dette i tillegg til visuell kontroll etter tegn til fukt i sjakt bak dusjsone.

Årstall: 2022

Kilde: Eier



KJØKKEN

3. ETASJE (2. BOLIGETASJE) > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn og vannstoppssystem.

Årstall: 2022

Kilde: Eier

3. ETASJE (2. BOLIGETASJE) > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av rør i rør og kobber.
Hovedstoppekran og rørfordelingsskap er plassert på bod.
Rør i rør systemet er fra 2022/2023.
Gjenstående kobberrør er fra byggeår.

Tilstandsrapport

TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.
Deler av avløpsrør ble skiftet i 2022/2023.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon.
Enkelt avtrekksanlegg med viftemotor plassert på bod. Anlegget sørger for avtrekk fra kjøkken og våtrom.

TG IU Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.
Bereder i innebygd i kjøkkeninnredningen, og ikke tilgjengelig for inspeksjon.
Alder på bereder er ukjent.
Det er etablert vannstoppsystem ifm. kjøkken og bereder.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

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.

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

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

Sikringsskap med automatsikringer plassert på bod.

Skjult og åpen installasjon.

Eier informerte om at det er nylig foretatt en elkontroll, og ingen avvik er avdekket.

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

Ja

Spørsmål til eier

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Se på boligmappa.no for informasjon og dokumentasjon.

Inntak og sikringsskap

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

Nei

Tilstandsrapport

Generell kommentar

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke.

Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET



Helse, miljø og sikkerhet

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringsstidpunktet.

Se eget punkt om HMS i rapporten.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

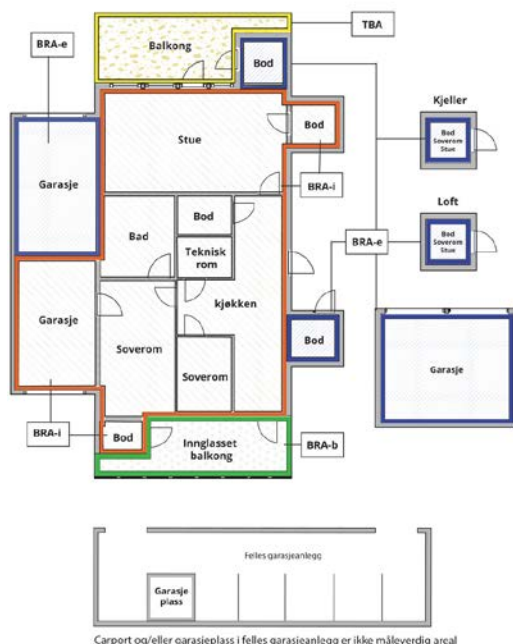
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
3. etasje (2. boligetasje)	69	4	19	92	7
SUM	69	4	19		7
SUM BRA	92				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
3. etasje (2. boligetasje)	Entré, bad/vaskerom, soverom, soverom 2, stue/kjøkken, bod	Kjellerbod	Innglasset balkong

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Leiligheten fremstår som på tegning, bortsett fra at enkelte innvendige dører er tatt bort.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Se eget punkt om "Tilbygg/modernisering" i rapporten.

☒ Ja ☐ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
23.1.2026	Tommy Berg	Takstingeniør
	Tor Arne Helge	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5006 STEINKJER	197	1325		10		IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant
Adresse Sagmestervegen 4							
Hjemmelshaver Helge Marit Annie Valøen, Helge Tor Arne							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten ligger på Nordsileiret. Det er gangavstand til legekontor, treningssentre, svømmebasseng, kjøpesenter og alle sentrumsfunksjoner.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

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

Om tomten

Tomten er formflat og opparbeidet med plen, busker og asfalt.

Tinglyste/andre forhold

Se grunnboken.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	19.01.2026		Gjennomgått		Nei
Ordregrunnlag			Ikke gjennomgått		Nei
Tegninger	10.11.1988		Gjennomgått		Nei
Energirapport	23.01.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	26.01.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover det som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonssprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

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.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.



Adresse

Sagmestervegen 4, 7725 STEINKJER

Dato for energimerking
23.01.2026

Merkenummer
Energiaattest-2026-249733

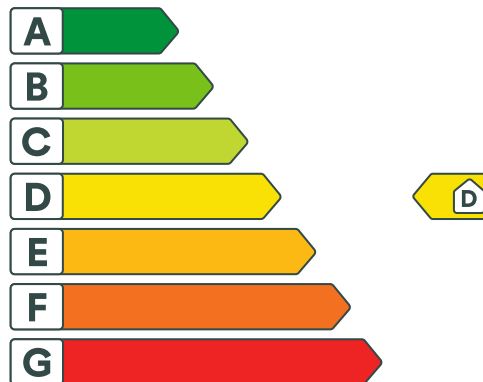
Bygningskategori
Boligblokker

Bygningsnummer
10798744

Gårdsnummer
197

Bruksnummer
1325

Seksjonsnummer
10

Bruksenhetsnummer
H0202


Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Boliginformasjon

Byggeår 1989	Bygningstype Leilighet
Bruksareal 88,0 m²	Oppvarmet bruksareal 69,0 m²
Oppvarmet etasje 1	Bygningsmateriale Betong
Oppvarming Elektrisitet	
Ventilasjon Mekanisk avtrekk	



Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygningseffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vektet ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
155,47 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år
187,58 kWh/m²

Totalt levert pr. år
12 943 kWh



Sagmestervegen 4, 7725 STEINKJER



Tiltak

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: 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 2: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 3: 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.

Brukertiltak

Tiltak 4: 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 5: Redusér innnetemperaturen

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

Tiltak 6: 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 7: 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 8: 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 9: Tiltak utendørs

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

Tiltak 10: 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 11: 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 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 varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 14: Montereurstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt.urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak 15: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Tiltak utendørs

Tiltak 16: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 17: 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 18: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 19: 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.



Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Tor Arne Helge

Marit Annie Valøen Helge

Boligen

Sagmestervegen 4

7725 Steinkjer

5006-197/1325/0/10

- ♦ Boligen ble kjøpt 2022
- ♦ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ♦ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ **Ja**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

5. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

6. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

7. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

10. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

14. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Eiendommen og omgivelsene

18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

24. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



27. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

33. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.



Steinkjer kommune

Adresse: Seviceboks 2530, 7729 Steinkjer

Telefon: 74 16 90 00

Utskriftsdato: 20.01.2026

Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Steinkjer kommune

Kommunenr.	5006	Gårdsnr.	197	Bruksnr.	1325	Festenr.		Seksjonsnr.	10
Adresse	Sagmestervegen 4, 7725 STEINKJER								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Gebyr	Fakturert beløp i 2025
Avløp	1 682,16 kr
Eiendomsskatt	4 994,44 kr
Renovasjon	3 414,52 kr
Vann	1 592,29 kr
Sum	11 683,41 kr

Noen kommunale gebyrer sendes muligens kun til sameiet, og kommer dermed ikke med i denne rapporten.

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose
Renovasjon - Samarbeid 6 og flere	25%	1 ab	4062.50	1/1	0 %	4 062,50 kr
Vann fast del	15%	1 ab	1670.95	1/1	0 %	1 670,95 kr
Avløp fast del	15%	1 ab	1933.15	1/1	0 %	1 933,15 kr
					Sum	7 666,60 kr

Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

Mva-feltet gir informasjon om varens merverdiavgiftsats, og beløp er inkludert merverdiavgift. De som har 0% er unntatt merverdiavgift.

Stortinget har vedtatt å redusere merverdiavgift (MVA) på vann- og avløpstjenester fra 25 % til 15 % fra og med 1. juli 2025. For å tilpasse oss de nye MVA-satsene har vi gjort nødvendige justeringer i datagrunnlaget og utelukket varer for vann, avløp og slam med mva 25%. Dette for å unngå at det vises dobbelt opp av årsprognoser for disse varene.

Prognosene for inneværende år kan avvike, spesielt ved årsskifte. Dette kan skyldes at enhetspriser ikke er oppdatert for nytt år eller at noen gebyr foreløpig ikke er opprettet for nytt år.

FORBEHOLD VED UMLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFØRESPØRSLER:

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



Steinkjer kommune

Adresse: Seviceboks 2530, 7729 Steinkjer

Telefon: 74 16 90 00

Utskriftsdato: 20.01.2026

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Steinkjer kommune

Kommunenr.	5006	Gårdsnr.	197	Bruksnr.	1325	Festenr.		Seksjonsnr.	10
Adresse	Sagmestervegen 4, 7725 STEINKJER								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2024
9285410	28912	17.12.2024	Årsavlesning - målt	3116

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

For seksjonerte eiendommer kan det mangle vannmålerinfo og andre opplysninger tilknyttet vann/avløp, da disse opplysningene er knyttet til en fellesavtale for sameiet.

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

MEGLEROPPLYSNINGER

Gårdsnr:	197	Bruksnr:	1325	Festenr:	0	Seksjonsnr:	10
Adresse:	Sagmestervegen 4, 7725 STEINKJER						
Dato:	20.01.2026	Målnummer:					

4210 FEIL OG MANGLER PÅ ELEKTRISKE ANLEGG

	Ja	Nei
Foreligger det pålegg vedrørende elektriske anlegg	☐	☒
I tilfelle ja, hvilke?		
Dato for siste kontroll av anlegget:	11.04.2007	
Merknader:		

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot Bomidt

Dato utkjrt: 20.01.26 Side 1 av 2

Sagmesterveien 4 Sameiet	V ³ r ref.: 67/10	Fjdselsdato eier: 20.12.1950
SAGMESTERVEGEN 4	Type: Sameier	Fjdselsdato medeier: 06.03.1952
7725 STEINKJ ER	Eiere: Tor Arne Helge, Marit Valjen Helge	
Organisasjonsnr: 971 528 907	Seksjonsnr: 10	

1: Felleskostnader

Tot. innv. m ³ ned:	4 983	
Felleskostnader:	Fellesutgifter	4 287
Tilleggsytelser:	TV/Internett	696

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (P ³ n):	0	Gjeld siste ³ rsoppg.: 8 739
Klient ajourf. P ³ n:		Klient gj. s. ³ rsoppg.: 480 673

4: SNrskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Tomm Sandmoe
Adresse: Nedre Rishalla 7
Postnr/-sted: 7716 STEINKJ ER
Telefon: Mob.: 97509495
E-post: tomm@sandmoe.no
Webside: bomidt.no

Boliginfoen fra Forretningsfjrer baserer seg p³ inngitte opplysninger og er prisgitt at boligselskapet har oversendt all relevant informasjon. Det anbefales i alle tilfeller at megler selv sjekker med boligselskapet/styret om det foreligger planer, disponeringer eller avvik som p³ virker andelens økonomi.

ISS 666

5: Restanse felleskostnader pr. 20.01.2026

Utest ³ ende saldo:	4 983		
Felleskostnader:	4 983	Restanse:	4 983
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

6: Ligning - 2024

Annen formue:	39 530	Gjeld:	8 739	Andre inntekter:	146
		Utgifter:	0		

7: P³ lydende

P ³ lydende:		Opprinnelig innskudd:
Seksjonsnr: 10		Partialobligasjonsnr:

8: Bygning/eiendom

G³ rds/bruksnr: 197/1325
Bygningstype: LAVBLOKK
Feste/eiet tomt: Eiet

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring Nuf	Polisenr:	SP1234562
--------------	------------------------	-----------	-----------

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

SSBnr: 202

Etasje:		Oppvarmingstype:	Strøm
Heis:	Ja		
Parkeringstype:	Felles garasjeanlegg ()		
Systeml ³ s:	Nei	Antall rom:	
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:	
Livsljpp standard:	Nei	Kategori:	71 m2
Fasiliteter:			

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot Bomidt

Dato utkjrt: 20.01.26 Side 2 av 2

Sagmesterveien 4 Sameiet

V³ r ref.: 67/10

Fjdselsdato eier: 20.12.1950

SAGMESTERVEGEN 4

Type: Sameier

Fjdselsdato medeier: 06.03.1952

7725 STEINKJER

Eiere: Tor Arne Helge, Marit Valjen Helge

Organisasjonsnr: 971 528 907

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Forretningsfjrer avregner felleskostnader ved restansesjekk

VEDTEKTER

for

Sagmesterveien 4 Sameiet
Org. nr. 971 528 907

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet, sist endret på årsmøtet
26.04.2023

1. Navn

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Sagmesterveien 4 Sameiet. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 03.11.1989

1-2 Hva sameiet omfatter

Sameiet består av 55 boligseksjoner på eiendommen gnr. 197, bnr. 1325 i Steinkjer kommune.

Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, samt eventuelt en eller flere seksjonerte tilleggsdeler. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning, med egen inngang. Seksjonerte tilleggsdeler omfatter

- bod
- parkeringsplasser (i garasjekjeller)

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

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensninger som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon.

(2) Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

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

(4) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve en boligseksjon hvis ervervet fører til at man blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre, som beskrevet i eierseksjonslovens § 23.

Disse begrensningene gjelder ikke for kjøp og erverv av fritidsboliger, erverv ved ekspropriasjon, arv eller forskudd på arv til livsarving eller en kreditors erverv for å redde en fordring som er sikret med pant i en seksjon. Borettslag, staten, fylkeskommuner, kommuner samt selskaper og organisasjoner som eies eller kontrolleres av staten, en fylkeskommune eller en kommune, og som har til formål å skaffe boliger, kan erverve flere seksjoner. Det samme gjelder institusjoner eller

sammenslutninger med samfunnsnyttig formål som har til formål å skaffe boliger, eller en arbeidsgiver som skal leie ut seksjonene til sine ansatte.

2-2 Begrenset eierskap for juridiske personer

Bare fysiske personer kan erverve boligseksjoner i sameiet.

Dette gjelder imidlertid ikke følgende juridiske personer, som til sammen kan erverve inntil 10 prosent, men likevel minst én boligseksjon, i eierseksjonssameier som består av fem eller flere seksjoner:

- a) staten,*
- b) fylkeskommuner,*
- c) kommuner,*
- d) selskaper som har til formål å skaffe boliger og som ledes og kontrolleres av staten, en fylkeskommune eller en kommune,*
- e) stiftelser som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og*
- f) selskaper, stiftelser eller andre som har inngått en avtale med staten en fylkeskommune eller en kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.*

2-3 Godkjenning av ny eier

(1) Ny seksjonseier må godkjennes av styret. Godkjenning kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn til det.

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

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

2-4 Godkjenning av leier

En seksjonseier har rett til å leie ut sin seksjon, men leier må godkjennes av styret. Godkjenning kan bare nektes dersom det er saklig grunn til det.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealer

3-1 Rett til bruk

(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

(3) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet.

(4) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer og fellesanlegg uten godkjenning fra styret/årsmøtet. Dette omfatter slikt som installasjoner på fellesarealer, herunder oppsetting/montering av parabolantenne, varmepumpe, markise o.l.

(5) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr nåværende eller tidligere seksjonseiere har montert, slik som sol/vindavskjerming, fliser og innglassinger, skal ved rehabilitering og andre felles tiltak belastes den seksjon installasjonen tilhører.

3-2 Ordensregler

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4. Parkering

Sameiet/seksjonseierne disponerer parkeringsplasser. Disse er fordelt som tilleggsareal i parkeringskjeller og fellesareal utendørs

4-1 Sameiets parkeringsplasser i parkeringskjeller

(1) Parkeringskjeller eies av sameiet. Eksklusiv bruksrett til garasjeplasser kan selges, eller leies ut til seksjonseierne innenfor sameiet.

(2) Bruksrett til garasjeplass kan følge med salg av leilighet. Salg av bruksrett til garasjeplass krever samtykke fra styret og kan bare skje til andre seksjonseiere i seksjonssameiet. Samtykke til salg kan bare nektes hvis det foreligger en saklig grunn. Styret kan gi dispensasjon dersom det foreligger særlige grunner.

(3) Utleie av garasjeplass krever samtykke fra styret og kan bare skje til andre seksjonseiere/beboere i seksjonssameiet. Samtykke til utleie kan bare nektes hvis det foreligger en saklig grunn. Styret kan gi dispensasjon dersom det foreligger særlige grunner.

(4) Sameiet er ansvarlig for drift og vedlikehold av garasjen.

(5) Kostnader til drift og innvendig vedlikehold av garasjen fordeles mellom seksjonseierne som disponerer parkeringsplass etter hvor mange parkeringsplasser hver seksjonseier disponerer. Styret fastsetter en mnd. sum som skal dekke kostnader knyttet til parkeringskjeller.

Dette gjelder for eksempel følgende kostnader:

- vask av garasjekjeller
- reparasjon av garasjeport
- strøm, evt. andre kostnader til oppvarming

4-2 Sameiets parkeringsplasser utendørs

(1) Parkeringsplasser utendørs befinner seg på sameiets fellesarealer og eies og disponeres av seksjonseierne i fellesskap.

(2) Sameiet har ansvar for vedlikehold og drift av parkeringsplassene.

4-3 Ladepunkt for el-bil o.l.

(1) En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier.

4-5 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne

Personer med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede. Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne. Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten at samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har veto rett mot endringen.

5. Vedlikehold

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler. Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karmen
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) vinduer og ytterdører

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører. Seksjonseieren er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter, med unntak av nødvendig utskifting av isolerglass.

(3) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

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

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hæverk.

(7) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

(8) Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskiftning i henhold til denne bestemmelse. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseieren.

(9) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskiftning når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

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

(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i andre ledd. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

(5) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles likt mellom seksjonseierne. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

(2) Dersom de seksjonseierne som berøres uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn det som følger av (1).

6-2 Betaling av felleskostnader

Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis hver måned betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig

vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning.

6-3 Panterett for seksjonseierens forpliktelse

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttet gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

7. Pålegg om salg og fravikelse - mislighold

7-1 Mislighold

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

7-2 Pålegg om salg

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonslovens § 23. Ved erverv av aksjer eller selskapsandeler i et selskap som eier en eller flere boligseksjoner i eierseksjonssameiet, kan styret pålegge selskapet å selge boligseksjonen eller boligseksjonene i den utstrekning dette er nødvendig for å hindre eierskap i strid med eierseksjonslovens § 23.

7-3 Fravikelse

Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdslovens kapittel 13.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret - sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder. Styret skal ha 3 styremedlemmer og 2 varamedlemmer.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år og skal velges blant seksjonseierne og innkalles til styrets møter, - med talerett, men ikke stemmerett (unntatt når varamedlem møtes som stedfortreder for fraværende styremedlem). Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

(5) Videre velger årsmøte 2 medlemmer blant seksjonseierne til valgkomite for 1 år av gangen.

8-2 Styremøter

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

(2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

(3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av stemmene.

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen.

8-3 Styrets oppgaver

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

8-4 Styrets beslutningsmyndighet

(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

(2) Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8-5 Inhabilitet

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

8-6 Styrets representasjonsadgang

(1) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styret i fellesskap.

(2) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom. Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseiere har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstilling av disse.

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern.

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

9-2 Tidspunkt for årsmøtet

(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

(2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Innkalling til årsmøte

(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren-

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

(3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9-2 (1).

9-4 Saker årsmøtet skal behandle

(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:

- behandle styrets eventuelle årsberetning
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

(3) Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet

(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og uttale seg.

(2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme.

9-6 Møteledelse og protokoll

(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

(2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

(1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer.

(2) Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

(3) Det kan ikke avgis stemme for boligseksjoner som er ervervet i strid med eierseksjonslovens § 23, og slike seksjoner skal ikke tas med i beregningsgrunnlaget for flertallsavgjørelser.

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Ved valg kan årsmøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

(2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
- g) endring av vedtektene.

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttet med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(2) Hvis tiltakene etter (1) fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttet, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseierne

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

- a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- b) oppløsning av sameiet
- c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
- d) tiltak som går ut over seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

9-11 Beslutninger som krever samtykke fra seksjonseiere det gjelder

Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:

- at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike
- innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige disposisjonsretten over seksjonen
- innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av pkt. 6.

9-12 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

- a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
- b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
- c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
- d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

10. Forholdet til eierseksjonsloven

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16.6.2017 nr. 65.

HUSORDENSREGLER FOR BEBOERNE I SAGMESTERVEIEN 4

(Vedtatt på årsmøtet den 27.03.95 - sist revidert på årsmøtet 24.06.21)

For å sikre trivsel og hygge i sameiet er en del skrevne ordensregler nødvendig.

Fellesrom er trapper, ganger, den del av ”svalegangene” som trafikkeres av flere beboere, atrium, også den del av atrium som tilsvarer fellesrom i svalegangene og vindusnisjene mot syd og nord. Atriet - og uteplassen vest for parkeringsplassen - er et naturlig fellesrom for alle sameiere, også de som ikke har sin inngang fra atriet.

Bruk av fellesrom:

1. Sykler, sparkstøttinger, rullatorer og lignende skal ikke plasseres i inngangspartiene. Det gjøres unntak for barnevogner.
2. Ev. møblering av fellesrom utover det som er inntegnet av arkitekten må skje i samarbeid med styret.
3. Se til at egne eller besøkende barn ved opphold/lek i atriet ikke sjenerer beboerne eller blokkerer heisen. Ballaktivitet i atriet må begrenses til kraftløse baller, som ping-pong eller badminton.
4. Røyking i atriet er forbudt.
5. Lufting fra leilighetene via dørene ut til atriet skal unngås. Dette er viktig, stekeos fra kjøkkenet vil kunne utløse brannalarmen.
6. Renhold av fellesrom og stell av planter: Det leies inn hjelp til renhold av fellesrom. Beboerne sørger selv for renhold utenfor egen leilighet. Stell av planter i blomsterkasser utenfor leilighetene må besørges av beboerne. Beplantning i atriet blir passet av vaktmester.
7. Det er viktig at alle utvendige dører må holdes låst. Dette gjelder også dører fra garasje til bodgangene/boligdelen.
8. Det er viktig at terrassene ikke brukes til resting og banking av tepper, matter etc. Ved bruk av grill på terrassene anbefales elektrisk grill. Grilling med kull og gass kan sjenere naboene.
9. Tørking av klesvask skal foregå i tørketrommel på bad eller under rekkverkshøyde på terrassen.
10. Hunder er ikke tillatt uten styrets samtykke. De som ved innflytting har hund kan få dispensasjon fra denne bestemmelsen i hundens levetid. Katter kan ikke tillates.

11. Parkering: Alle beboere skal enten bruke kjøpt garasjeplass eller tilvist utvendig parkeringsplass. I garasjen er det ikke anledning til reparasjoner, vedlikehold eller vask av bil. Garasjeplasseier disponerer kun oppmerket plass pluss tilhørende bod i garasjen.
12. Renovasjon: Alt avfall som kastes i søppelsjakten skal være forsvarlig pakket og ikke større enn at det har fri passasje i sjakten. Det skal ikke settes avfall ved lukene til søppelsjakten. (Det er i informasjonsheftet utarbeidet detaljerte regler for sortering av alt avfall).
13. Det skal som regel være ro i huset etter kl 23.00, unntak er ved festlige anledninger, feiring av dager og lignende som må tåles.
14. Helligsdagsfred (ikke sjenerende støy på helligdager) skal overholdes.

For egen og medbeboeres trivsel: Ta hensyn – hold orden!

Arkiv (1995): 200-90-2020 jaj

(2021): 21-Husordensregler SS4 -vedtatt sameiermøtet 2020

Innkalling til ordinært årsmøte

INNKALLING

De innkalles herved til ordinært årsmøte for 2024 for Sagmesterveien 4 Sameiet. Årsmøtet avholdes i lokalene til sameiet. (Atriet). **mandag 28.04.2025, klokken 17:00.**

1. KONSTITUERING

1.1 Registrering av fremmøtte, stemmeberettigede og fullmakter

Antall fremmøtte, stemmeberettigede og fullmakter.

1.2 Valg av møteleder

1.3 Valg av referent

1.4 Valg av representant til å underskrive protokoll med møteleder

1.5 Godkjenning av innkalling og dagsorden

Forslag til vedtak: Møtet erklæres lovlig innkalt og satt

2. STYRETS INFORMASJON

Forslag til vedtak: Styrets informasjon tas til etterretning

3. ÅRSREGNSKAP OG REVISORS BERETNING

Forslag til vedtak: Årsregnskapet ble enstemmig vedtatt og revisors beretning tas til etterretning

4. GODTGJØRELSE TIL TILLITSVALGTE

Godtgjørelse til styremedlemmer for perioden fra forrige generalforsamling frem til i dag

Fjorårets honorar var Kr 66 607 til styreleder og kr 5500,- til øvrige faste medlemmer. (Styreleders honorar blir regulert av arbeidskontrakt. Honorar til øvrige styremedlemmer reguleres på årsmøtet ref. eierseksjonsloven § 55)

Forslag til vedtak:

5. VALG AV TILLITSVALGTE

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder: Tomm Sandmoe til 2026
Styremedlem: Tor Arne Helge til 2025
Styremedlem: Lena Bratsve til 2025

Varamedlem: Kristian Johnsen til 2025
Varamedlem: Jarle Kjesbu til 2025

Aktivitetskomite: Marit Helge til 2025
Aktivitetskomite: Solvor Opdahl til 2025
Aktivitetskomite: Ruth Næsvold til 2026

Valgkomite: Marit Kildal Bragstad til 2025
Valgkomite: Solvor Opdahl til 2025

5.1 Valg av styreleder

Forslag til vedtak: *Valgkomiteens innstilling: Tomm Sandmoe til 2026 (Gjensittende)*

5.2 Valg av styremedlem

Forslag til vedtak: *Valgkomiteens innstilling: Tor Arne Helge til 2027 (Gjenvalg)*
Valgkomiteens innstilling: Lena Bratsve til 2027 (Gjenvalg)

5.3 Valg av varamedlem

Forslag til vedtak: *Valgkomiteens innstilling: Kåre Lerstad til 2026 (Ny)*
Valgkomiteens innstilling: Jarle Kjesbu 2026 (Gjenvalg)

5.4 Valg av aktivitetskomite

Forslag til vedtak: *Valgkomiteens innstilling: Marit Helge til 2027 (Gjenvalg)*
Valgkomiteens innstilling: Solvor Opdahl til 2027 (Gjenvalg)
Valgkomiteens innstilling: Ruth Næsvold til 2026 (Gjensittende)

5.5 Valg av valgkomité

Forslag til vedtak: *Valgkomiteens innstilling: Atle Fornes til 2026 (Ny)*
Valgkomiteens innstilling: Bjørn Haugen til 2026 (Ny)

6. INNKOMNE SAKER (Ingen innkomne saker)

Sagmesterveien 4 Sameiet - informasjon fra styret for 2024

ORGANISASJON

Sagmesterveien 4 Sameiet er et sameie forvaltet av Boligbyggelaget Midt. Sameiet ligger i Steinkjer kommune.

Styret har i perioden bestått av:

Leder, Tømm Sandmoe

Styremedlem, Lena Bratsve

Styremedlem, Tor Arne Helge

Varamedlem med portaltilgang, Jarle Kjesbu

Varamedlem med portaltilgang, Jørgen Andre Johnsen.

Styret har bestått av 1 kvinne og 2 menn.

FORRETNINGSFØRSEL

Sameiets forretningsførsel/forvaltning er etter kontrakt utført av Boligbyggelaget Midt. Revisor har vært Ernst & Young AS.

STYRETS ARBEID

Det er i 2024 gjennomført 7 styremøter, i tillegg til uformelle samtaler styremedlemmene imellom. Av saker som har vært til behandling nevnes regnskap, årsmelding, budsjett og vedlikehold.

Det klart største vedlikeholdsprosjektet i 2024 var utskifting av avløpsrørene i bygningen. Dette omfattende arbeid og betydde en periode på flere uker med arbeider og vannutkoblinger i bygget og leilighetene. For de 7 berørte i de nederste leilighetene betydde det også hver sin uke med rivning og oppbygging av taket i leiligheten. Alle sameiere bidro med et kontanttilskudd for å få gjennomført denne omfattende oppgraderingen. En takk til alle som måtte gjøre ulike tilpasninger i denne perioden overbringes herved. Nye avløpsrør er en betryggende investering, og det betyr også en vesentlig reduksjon i årlig forsikringspremie.

Røyklukestyringen i de to trappeløpene ble på tidlig høst skiftet og modernisert og digitalisert. Dette er betryggende for sikring og evakuering ved et eventuelt branntilløp.

Helt mot slutten av året ble også samtlige 161 lysarmaturer i fellesområdene skiftet ut til moderne LED-armaturer. Også dette en god helse, miljø og sikkerhetsmessig investering.

Styret er glad for at sameiet har en aktiv aktivitetskomite som gjennomfører ulike sammenkomster og aktiviteter. Takk til alle dere som drar i trådene der. Takk også til de av beboere og pårørende som stiller på dugnader og tar initiativ til opprydding og forbedringsarbeider både på gulvet i atriene, ved generelt vedlikehold i bygget og på uteområdet.

Årsmeldingen er godkjent av styret 08.04.2025

Disponible midler

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
A. Disponible midler IB	1 330 872	1 649 225
B. Endringer disponible midler		
Årets resultat	257 527	-475 229
Tilbakeføring avskrivninger	105 043	156 876
B. Årets endring disponible midler	362 570	-318 353
C. Disponible midler UB	1 693 442	1 330 872
Omløpsmidler	2 174 116	1 932 280
- Kortsiktig gjeld	480 674	601 408
C. Disponible midler	1 693 442	1 330 872

Resultat 2024 Sagmesterveien 4 Sameiet 971528907

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader		2 713 920	1 947 961	2 713 907	2 829 742
Andre leieinntekter		32 400	0	32 400	32 400
TV/Internett		388 080	362 340	388 080	388 080
Andre driftsinntekter		0	127 175	0	0
Sum inntekter		3 134 400	2 437 476	3 134 387	3 250 222
Driftskostnader					
Lønnskostnader / styrehonorar	1	149 715	121 916	132 259	143 880
Revisjonshonorar		6 494	7 724	8 200	8 200
Forretningsførerhonorar		117 605	112 763	120 000	127 000
Andre forvaltningstjenester		6 216	5 077	5 000	5 000
Andre fremmede tjenester		42 489	53 643	28 250	43 250
Vedlikehold	2	1 046 978	1 129 291	1 435 318	1 569 313
Renhold, fellesareal		0	19 101	0	0
Verktøy, driftsmatriell, inventar		3 154	7 803	10 000	10 000
TV/Internett		472 068	357 141	388 080	388 080
Forsikring	3	506 240	511 980	530 280	398 499
Energi og strøm		211 881	229 975	180 000	230 000
Kontorrekvisita, trykksaker		0	0	3 000	3 000
Porto		3 872	2 516	3 000	3 000
Kontingenter		2 017	2 071	2 500	2 500
Kommunale avgifter	4	194 850	175 461	170 000	200 000
Andre driftsutgifter	5	12 184	12 253	8 500	8 500
Bomiljø		4 115	11 315	10 000	10 000
Avskrivninger	6	105 043	156 876	0	0
Sum driftskostnader		2 884 920	2 916 904	3 034 387	3 150 222
Driftsresultat		249 480	-479 428	100 000	100 000
Finansinntekt og -kostnad					
Renteinntekter		8 047	4 199	0	0
Resultat av finansinntekt og -kostnad		8 047	4 199	0	0
Resultat som overføres fri egenkapital					
Resultat som overføres fri egenkapital		257 527	-475 229	100 000	100 000
Av dette overføres til fond	9	-100 000	0	0	0

Balanse 2024 Sagmesterveien 4 Sameiet 971528907

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	6	505 496	558 705
Andre driftsmidler	6	0	51 833
Sum anleggsmidler		505 496	610 539
Omløpsmidler			
Aksjer			
Fordringer			
Husleierestanser	7	1 614	725
Andre kortsiktige fordringer	8	398 497	627 774
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på bankkonti		1 774 005	1 303 781
Sum omløpsmidler		2 174 116	1 932 280
SUM EIENDELER		2 679 611	2 542 819

Balanse 2024 Sagmesterveien 4 Sameiet 971528907

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Fond/ avsetninger	9	100 000	0
Opptjent egenkapital		1 916 411	1 916 411
Årets resultat		157 527	0
Sum egenkapital		2 173 937	1 916 411
Gjeld			
Avsetninger og forpliktelser			
Andre avsetninger for forpliktelser	9	25 000	25 000
Sum avsetninger og forpliktelser		25 000	25 000
Langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		0	4 700
Leverandørgjeld		452 724	573 345
Skyldig off. myndigheter		22 988	19 629
Annen kortsiktig gjeld		4 962	3 735
Sum kortsiktig gjeld		480 674	601 408
SUM GJELD		505 674	626 408
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 679 611	2 542 819

31.12.2024

Boligbyggelaget Midt

Sted: _____, dato: _____

Tomm Sandmoe
Leder

Tor Arne Helge
Styremedlem

Lena Bratsve
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

I den inngående balansen oppføres samtlige eiendeler og gjeld fra oversikt over eiendeler og gjeld fra foregående regnskapsår. Forskjell mellom eiendeler og gjeld føres opp som egenkapital, hvor innbetalt oppstartkapital føres opp som innskutt egenkapital. Resterende del av egenkapitalen føres opp som opptjent egenkapital. Egenkapital spesifiseres på innskutt og opptjent egenkapital, uavhengig av om egenkapitalen er positiv eller negativ.

Disponible midler er de økonomiske midlene som man har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponibl midlene kan bl.a benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

Sameier med vedtak om ulike avsetninger i budsjett, vil så lenge resultatet gir muligheter til avsetning, ha avsetningen klassifisert som fond under egenkapita og midlene er inkludert i disponible midler. Vedtak om avsetning gjøres i årsmøte, i hht foreslåtte avsetninger

Sameiets årsregnskap er avlagt under forutsetning av fortsatt drift.

Note 1 - Lønnskostnader/honorar

	2024	2023
Lønn til ansatte	48 645	36 615
Feriepenger beregnet	4 962	3 735
Godtgjørelse til styre- og bedriftsforsamling	77 607	66 500
Arbeidsgiveravgift	17 802	14 539
Arbeidsgiveravgift av andre påløpte lønnskostnader	700	527
Sum	149 715	121 916

Det har ikke vært faste ansatte i selskapet i løpet av året. Fast lønn gjelder innsendte timelister for forefallende arbeid og renhold i sameiet.

Sameiet er ikke pliktig å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Note 2 - Vedlikehold

	2024	2023
Sommer- og vinterkostnader	21 875	19 876
Reparasjon og vedlikehold bygninger	7 423	37 625
Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	827 703	911 174
Reparasjon og vedlikehold uteområde	11 515	2 213
Reparasjon og vedlikehold annet/Vaktmester	137 909	126 894
Løpende drifts- og serviceavtaler	40 553	31 511
Sum	1 046 978	1 129 291

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

Note 3 - Forsikring

	2024	2023
Forsikringsskadesaker	0	20 000
Forsikringspremie	506 240	491 980
Sum	506 240	511 980

Note 4 - Kommunale avgifter

	2024	2023
Renovasjon, vann, avløp o.l.	194 850	175 461
Sum	194 850	175 461

Note 5 - Andre driftsutgifter

	2024	2023
Reisekostnad, ikke opplysningspliktig	58	0
Generalforsamling/styremøte	880	968
Bank og kortgebyrer	4 913	4 952
Andre kostnader	6 334	6 334
Sum	12 184	12 253

Note 6 - Andre anleggsmidler

Større varige investeringer aktiveres og avskrives over antatt levetid.

	Takoverbygg 4.etg	Brannvarslingsanlegg
Anskaffelseskost pr.01.01 :	1 064 175	511 881
Årets tilgang :	0	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	1 064 175	511 881
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	558 679	511 881
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	505 496	0
Årets avskrivninger :	53 210	51 833
Anskaffelsesår :	2014	2019
Antatt levetid i år :	20	5

Note 7 - Husleierestanser og tapsavsetninger

	2024	2023
Fordringer kunder	1 450	725
Restanser felleskostnader	164	0
Sum	1 614	725

Andre fordringer/husleierestanser er vurdert til pålydende og anses som sikre fordringer.

Note 8 - Andre fordringer

	2024	2023
Forskuddsbetalt	398 497	627 774
Sum	398 497	627 774

Note 9 - Avsetning til forpliktelser/ vedlikeholdsfond

Kr. 25 000,- er avsatt til uforutsette kostnader vedr. innglassing. Det er også avsatt 100 000 kr til fremtidig vedlikehold.

Resultat og balanse med noter for Sagmesterveien 4 Sameiet.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sagmesterveien 4 Sameiet

Styreleder	Tomm Sandmoe (sign.)	08.04.2025
Styremedlem	Tor Arne Helge (sign.)	08.04.2025
Styremedlem	Lena Bratsve (sign.)	08.04.2025

Til årsmøtet i Sagmesterveien 4 Sameiet

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sagmesterveien 4 Sameiet som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjon

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 sameiet 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.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvike sameiet eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

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.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Steinkjer, 10. april 2025
ERNST & YOUNG AS



Tore Eggen
statsautorisert revisor

Fullmakt

Hvis en andelseier/seksjonseier ikke kan møte på generalforsamling/årsmøte, kan vedkommende la seg representere av en fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier.

Fullmakten skal leveres til møteleder før møtet starter.

Fullmakten må være generell, dvs. at fullmektig ikke kan være pålagt til å stemme på en bestemt måte. En fullmakt med bestemmelser på hva fullmektig skal stemme er ugyldig. Fullmaktsgiver kan når som helst tilbakekalle fullmakten.

Jeg, _____ gir _____ fullmakt til å møte og
stemme på mine vegne på generalforsamling/årsmøte i _____
(navn på borettslag/sameie)

Fullmakten gjelder for generalforsamling/årsmøte den / /

Sted, dato

Underskrift, fullmaktsgiver

Underskrift, fullmaktshaver

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sagmesterveien 4 Sameiet mandag 28.04.2025 kl. 17:00 - avholdt i lokalene til sameiet. (Atriet).

1. KONSTITUERING

1.1 Registrering av fremmøtte, stemmeberettigede og fullmakter

Antall fremmøtte, stemmeberettigede og fullmakter.

Vedtak:

Totalt 29. stk stemmeberettigede var representert. (Inkl. 2.stk fullmakter).

1.2 Valg av møteleder

Vedtak:

Tomm Sandmoe

1.3 Valg av referent

Vedtak:

Thomas Totland (Boligbyggelaget Midt)

1.4 Valg av representant til å underskrive protokoll med møteleder

Vedtak:

Lena Bratsve

1.5 Godkjenning av innkalling og dagsorden

Vedtak:

Møtet erklæres lovlig innkalt og satt

2. STYRETS INFORMASJON

Vedtak:

Styrets informasjon tas til etterretning

3. ÅRSREGNSKAP OG REVISORS BERETNING

Vedtak:

Årsregnskapet ble enstemmig vedtatt og revisors beretning tas til etterretning

4. GODTGJØRELSE TIL TILLITSVALGTE

Godtgjørelse til styremedlemmer for perioden fra forrige generalforsamling frem til i dag

Fjorårets honorar var Kr 66 607 til styreleder og kr 5500,- til øvrige faste medlemmer.
(Styreleders honorar blir regulert av arbeidskontrakt. Honorar til øvrige styremedlemmer reguleres på årsmøtet ref. eierseksjonsloven § 55)

Vedtak:

Styreleders honorar reguleres av arbeidskontrakt. Kr 5750,- til øvrige faste medlemmer.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

5.1 Valg av styreleder

Vedtak:

Valgkomiteens innstilling: Tømm Sandmoe til 2026 (Gjensittende)

5.2 Valg av styremedlem

Vedtak:

Valgkomiteens innstilling: Tor Arne Helge til 2027 (Gjenvalg)

Valgkomiteens innstilling: Lena Bratsve til 2027 (Gjenvalg)

5.3 Valg av varamedlem

Vedtak:

Valgkomiteens innstilling: Kåre Lerstad til 2026 (Ny)

Valgkomiteens innstilling: Jarle Kjesbu 2026 (Gjenvalg)

5.4 Valg av aktivitetskomite

Vedtak:

Valgkomiteens innstilling: Marit Helge til 2027 (Gjenvalg)

Valgkomiteens innstilling: Solvor Opdahl til 2027 (Gjenvalg)

Valgkomiteens innstilling: Ruth Næsvold til 2026 (Gjensittende)

5.5 Valg av valgkomité

Vedtak:

Valgkomiteens innstilling: Atle Fornes til 2026 (Ny)

Valgkomiteens innstilling: Bjørn Haugen til 2026 (Ny)

6. INNKOMNE SAKER (Ingen innsendte saker)

Vedtak:

Ingen innsendte saker ble behandlet

Protokoll for Sagmesterveien 4 Sameiet

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Tomm Sandmoe (sign.)	30.04.2025
Sekretær	Thomas Totland (sign.)	30.04.2025
Protokollvitne	Lena Bratsve (sign.)	30.04.2025

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 197, Bruksnr 1325, Seksjonsnr 10	Kommune:	5006 Steinkjer
Adresse:		Grunnkrets:	205 Nordsileiret
Veiadresse:	Sagmestervegen 4, gatenr 7570	Valgkrets:	1 Steinkjer
(fra bruksenhet)	7725 Steinkjer	Kirkesogn:	9150401 Steinkjer
Oppdatert:	28.09.2019	Tettsted:	7003 Steinkjer

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:					
Type:	Best. eierseksjon	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:	Sagmestervegen 4	Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	
Etableringsdato:	22.12.1989	Har festegrunn:	Nei	Formål:	Bolig
Areal:		Skyld:		Sameiebrøk:	71/4 792
Arealkilde:				Areal felles tomt:	4 166,0 kvm
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensning:

Lokalitetsnr	Myndighet	Navn	Påvirkningsgrad
5180	03 - Fylkesmann	Nordsileiret Vest	X - Mistanke om påvirkning
Matrikkelført:	05.04.2017		
Oppdatert:	01.01.2026	http://grunnforurensning.miljodirektoratet.no/faktaark.html?lok_id=5180	

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato	Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning: 01.01.2020	Mottaker	5006/197/1325	0,0
	Matrikkelført: 01.01.2020	Mottaker	5006/197/1325/0/6	0,0
		Mottaker	5006/197/1325/0/7	0,0
		Mottaker	5006/197/1325/0/8	0,0
		Mottaker	5006/197/1325/0/9	0,0
		Mottaker	5006/197/1325/0/10	0,0
		Mottaker	5006/197/1325/0/11	0,0
		Mottaker	5006/197/1325/0/12	0,0
		Mottaker	5006/197/1325/0/13	0,0
		Mottaker	5006/197/1325/0/14	0,0
		Mottaker	5006/197/1325/0/15	0,0
		Mottaker	5006/197/1325/0/16	0,0
		Mottaker	5006/197/1325/0/17	0,0
		Mottaker	5006/197/1325/0/18	0,0
		Mottaker	5006/197/1325/0/19	0,0
		Mottaker	5006/197/1325/0/20	0,0
		Mottaker	5006/197/1325/0/21	0,0
		Mottaker	5006/197/1325/0/22	0,0
		Mottaker	5006/197/1325/0/23	0,0
		Mottaker	5006/197/1325/0/24	0,0
		Mottaker	5006/197/1325/0/25	0,0
		Mottaker	5006/197/1325/0/26	0,0
		Mottaker	5006/197/1325/0/27	0,0
		Mottaker	5006/197/1325/0/28	0,0
		Mottaker	5006/197/1325/0/29	0,0
		Mottaker	5006/197/1325/0/30	0,0
		Mottaker	5006/197/1325/0/31	0,0
		Mottaker	5006/197/1325/0/32	0,0
		Mottaker	5006/197/1325/0/33	0,0
		Mottaker	5006/197/1325/0/34	0,0
		Mottaker	5006/197/1325/0/35	0,0
		Mottaker	5006/197/1325/0/36	0,0
		Mottaker	5006/197/1325/0/37	0,0
		Mottaker	5006/197/1325/0/38	0,0
		Mottaker	5006/197/1325/0/39	0,0
		Mottaker	5006/197/1325/0/40	0,0
		Mottaker	5006/197/1325/0/41	0,0
		Mottaker	5006/197/1325/0/42	0,0
		Mottaker	5006/197/1325/0/43	0,0
		Mottaker	5006/197/1325/0/44	0,0
		Mottaker	5006/197/1325/0/45	0,0
		Mottaker	5006/197/1325/0/46	0,0
		Mottaker	5006/197/1325/0/47	0,0
		Mottaker	5006/197/1325/0/48	0,0
		Mottaker	5006/197/1325/0/49	0,0
		Mottaker	5006/197/1325/0/50	0,0
		Mottaker	5006/197/1325/0/51	0,0
		Mottaker	5006/197/1325/0/52	0,0
		Mottaker	5006/197/1325/0/53	0,0
		Mottaker	5006/197/1325/0/54	0,0
		Mottaker	5006/197/1325/0/55	0,0
		Mottaker	5006/197/1325/0/56	0,0
		Mottaker	5006/197/1325/0/57	0,0
		Mottaker	5006/197/1325/0/58	0,0
		Mottaker	5006/197/1325/0/59	0,0
		Mottaker	5006/197/1325/0/60	0,0
		Mottaker	5006/197/1325/0/61	0,0

Omnummerering	Forretning:	01.01.2018	Mottaker	5006/197/1325	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2018	Mottaker	5006/197/1325/0/6	0,0
			Mottaker	5006/197/1325/0/7	0,0
			Mottaker	5006/197/1325/0/8	0,0
			Mottaker	5006/197/1325/0/9	0,0
			Mottaker	5006/197/1325/0/10	0,0
			Mottaker	5006/197/1325/0/11	0,0
			Mottaker	5006/197/1325/0/12	0,0
			Mottaker	5006/197/1325/0/13	0,0
			Mottaker	5006/197/1325/0/14	0,0
			Mottaker	5006/197/1325/0/15	0,0
			Mottaker	5006/197/1325/0/16	0,0
			Mottaker	5006/197/1325/0/17	0,0
			Mottaker	5006/197/1325/0/18	0,0
			Mottaker	5006/197/1325/0/19	0,0
			Mottaker	5006/197/1325/0/20	0,0
			Mottaker	5006/197/1325/0/21	0,0
			Mottaker	5006/197/1325/0/22	0,0
			Mottaker	5006/197/1325/0/23	0,0
			Mottaker	5006/197/1325/0/24	0,0
			Mottaker	5006/197/1325/0/25	0,0
			Mottaker	5006/197/1325/0/26	0,0
			Mottaker	5006/197/1325/0/27	0,0
			Mottaker	5006/197/1325/0/28	0,0
			Mottaker	5006/197/1325/0/29	0,0
			Mottaker	5006/197/1325/0/30	0,0
			Mottaker	5006/197/1325/0/31	0,0
			Mottaker	5006/197/1325/0/32	0,0
			Mottaker	5006/197/1325/0/33	0,0
			Mottaker	5006/197/1325/0/34	0,0
			Mottaker	5006/197/1325/0/35	0,0
			Mottaker	5006/197/1325/0/36	0,0
			Mottaker	5006/197/1325/0/37	0,0
			Mottaker	5006/197/1325/0/38	0,0
			Mottaker	5006/197/1325/0/39	0,0
			Mottaker	5006/197/1325/0/40	0,0
			Mottaker	5006/197/1325/0/41	0,0
			Mottaker	5006/197/1325/0/42	0,0
			Mottaker	5006/197/1325/0/43	0,0
			Mottaker	5006/197/1325/0/44	0,0
			Mottaker	5006/197/1325/0/45	0,0
			Mottaker	5006/197/1325/0/46	0,0
			Mottaker	5006/197/1325/0/47	0,0
			Mottaker	5006/197/1325/0/48	0,0
			Mottaker	5006/197/1325/0/49	0,0
			Mottaker	5006/197/1325/0/50	0,0
			Mottaker	5006/197/1325/0/51	0,0
			Mottaker	5006/197/1325/0/52	0,0
			Mottaker	5006/197/1325/0/53	0,0
			Mottaker	5006/197/1325/0/54	0,0
			Mottaker	5006/197/1325/0/55	0,0
			Mottaker	5006/197/1325/0/56	0,0
			Mottaker	5006/197/1325/0/57	0,0
			Mottaker	5006/197/1325/0/58	0,0
			Mottaker	5006/197/1325/0/59	0,0
			Mottaker	5006/197/1325/0/60	0,0
			Mottaker	5006/197/1325/0/61	0,0
Seksjonering	Forretning:	22.12.1989	Avgiver	5006/197/1325	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	5006/197/1325/0/10	0,0

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

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Sagmestervegen 4	H0202	Bolig	78,0	Kjøkken	3	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	14.12.1988
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	7 029,0	Igangset.till.:	14.12.1988
Energikilde:	Elektrisitet	BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:	Elektrisk	BRA totalt:	7 029,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Ja	Tatt i bruk (GAB):	22.11.1989
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	55
Bygningsnr:	10798744			Antall etasjer:	4

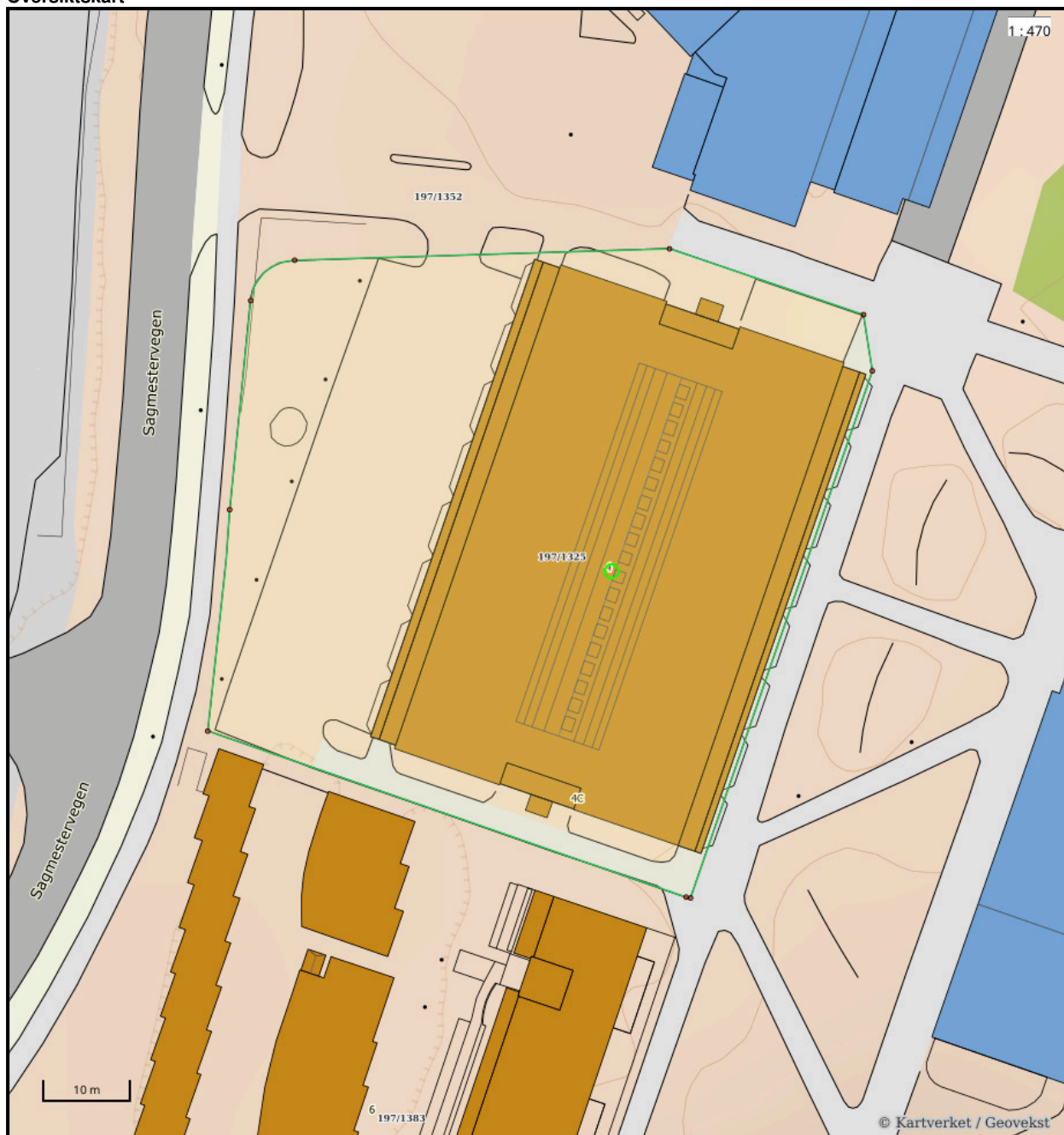
Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	7		2 000,0		2 000,0				
H02	16		1 953,0		1 953,0				
H03	16		1 538,0		1 538,0				
H04	16		1 538,0		1 538,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

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

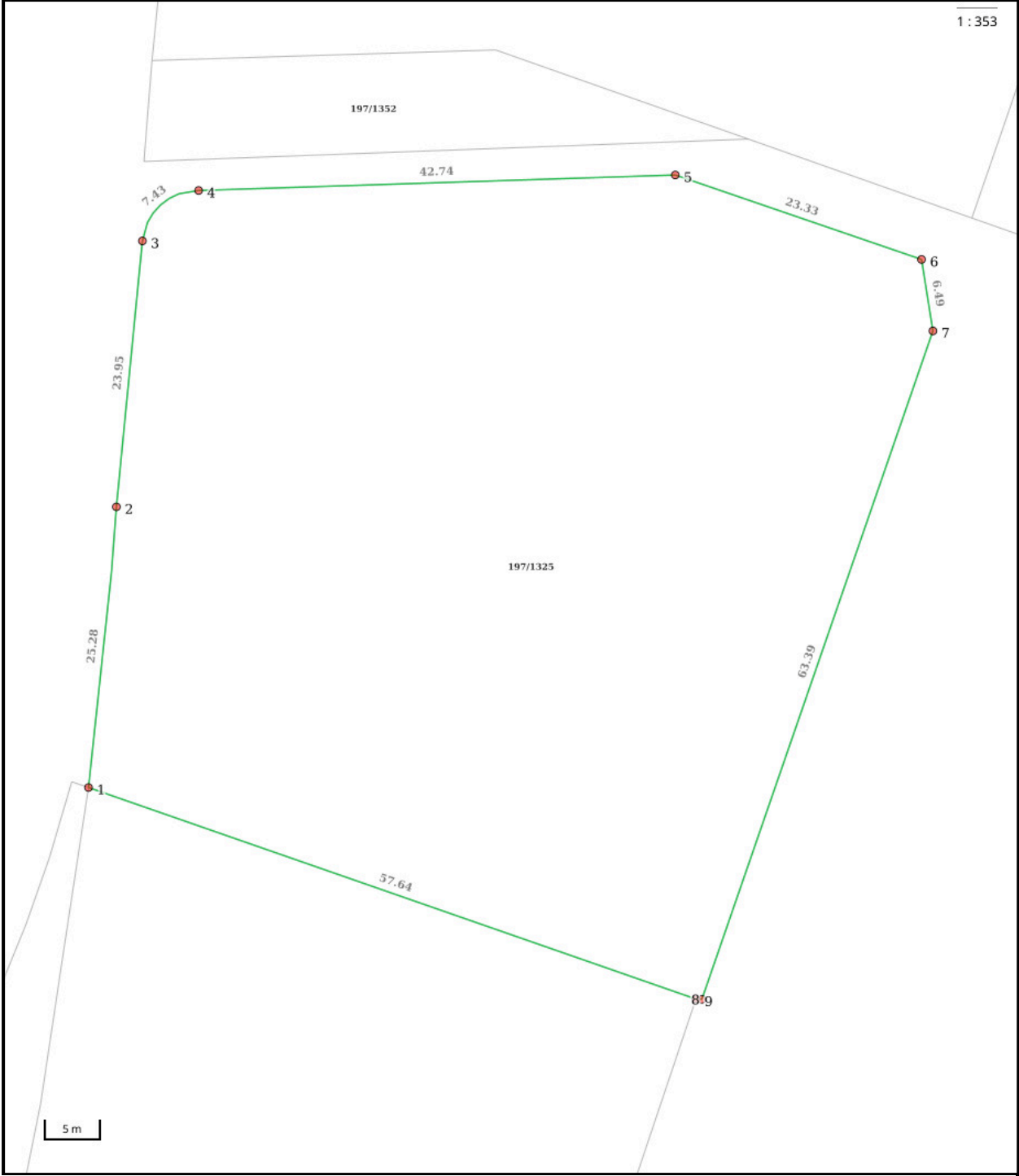
Hjelpelinjer

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

Symboler

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

Teig 1 (Hovedteig) felles tomt



Nøyaktighet (standardavvik)	
10 cm eller mindre	201 – 500 cm
11 – 30 cm.	Over 500 cm
31 – 200 cm	Ikke angitt

Hjelpelinjer	
— Vannkant	 Fiktiv / Teigdeler
— Veikant	 Punktfeste

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

Areal og koordinater**Areal:** 4 166,00m²**Arealmerknad:****Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32**Ytre avgrensing**

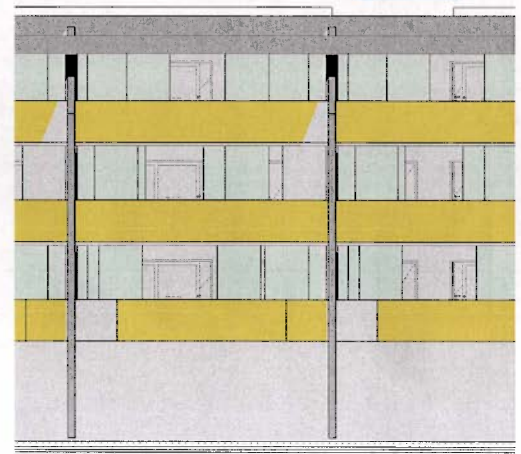
Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	7 101 343,62	621 511,90	25,28m	Terrengmålt	14	-402,91	Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
2	7 101 368,90	621 512,02	23,95m	Terrengmålt	14	5,00	Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpепunkt
3	7 101 392,85	621 512,10	7,43m	Terrengmålt	14		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpепunkt
4	7 101 397,82	621 516,69	42,74m	Terrengmålt	14		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpепunkt
5	7 101 403,22	621 559,09	23,33m	Terrengmålt	14		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
6	7 101 397,76	621 581,77	6,49m	Terrengmålt	14		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
7	7 101 391,47	621 583,38	63,39m	Terrengmålt	14		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
8	7 101 329,88	621 568,40	0,53m	Terrengmålt	14		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
9	7 101 329,86	621 567,87	57,64m	Terrengmålt	14		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent

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

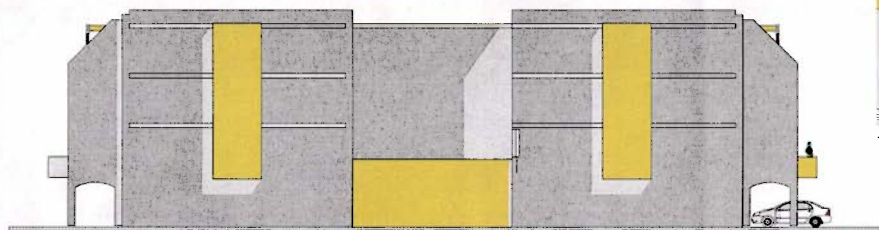
Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

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

NOTATT
19 FEB 2013



1:100 Fasade øst



1:200 Fasade Nord



1:200 Fasade øst



Sagmestervn 4, Steinkjer
Dampsaga Boliger, innkledd av terrasser

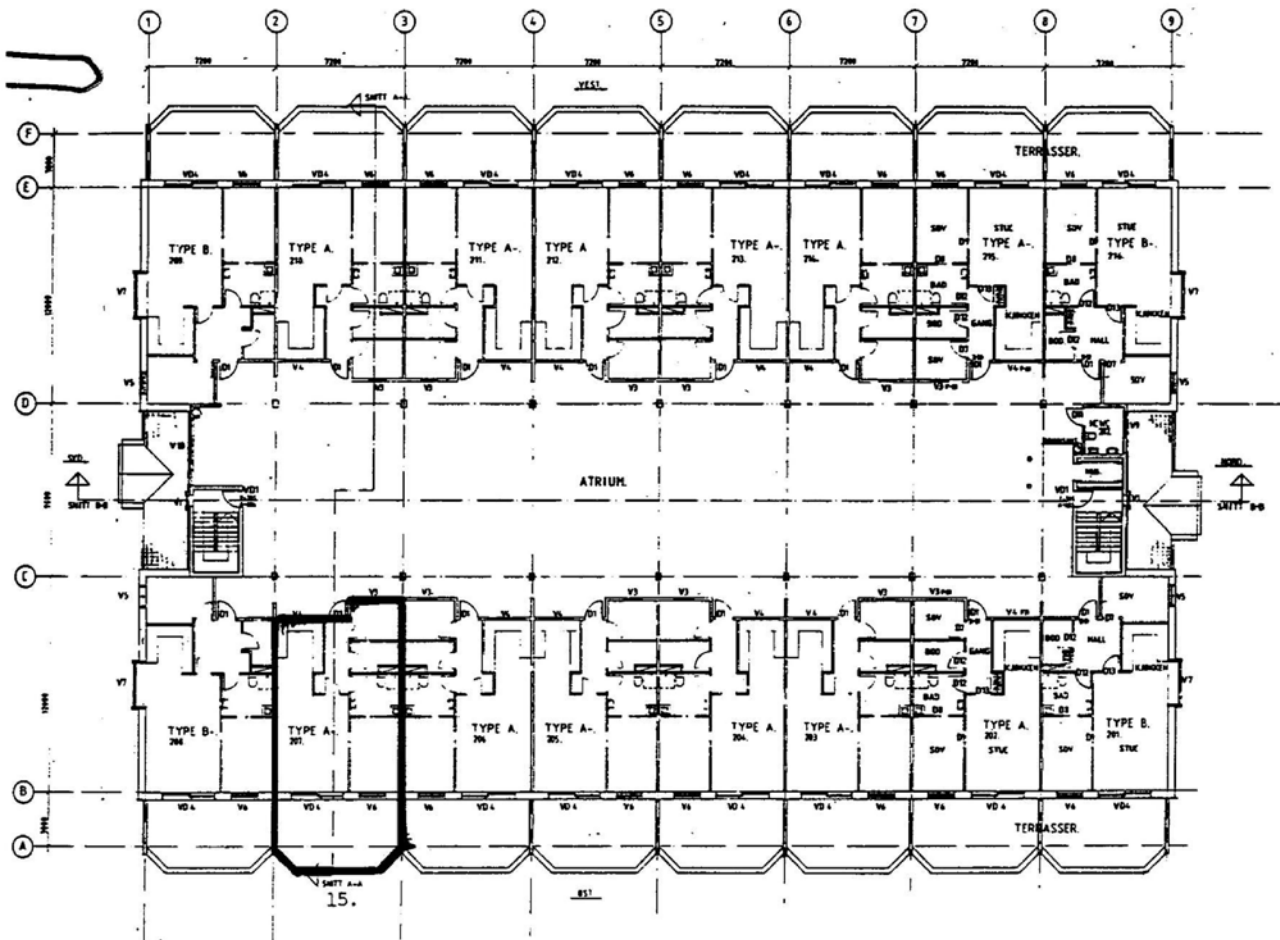
Fasader

B byggemelding 19.02.2013 sign: -lorArne

Målestokk: 1:200, 1:100
oppdatert: tirsdag 19. februar 2013 sign: -lorArne

Byggemelding og tilbud

Tegn.nr: 2012.43 B30-01 -B



EIERSEKSJON NR 15

- DAMPSAGA BOLIGER

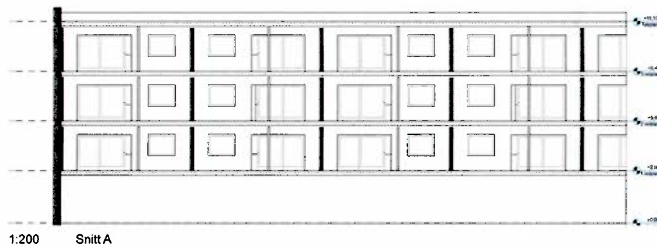
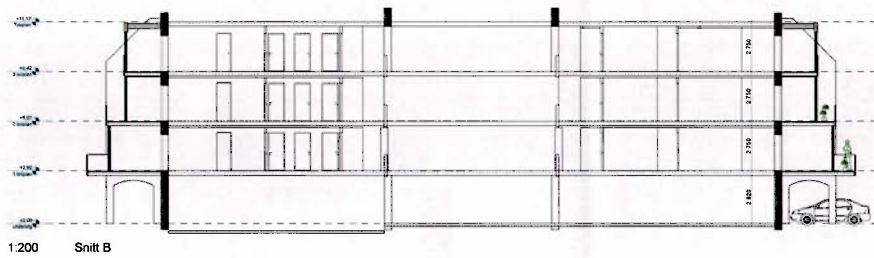
LEILIGH PLAN (111)

SPAREBANKENS
ITTRYGGINGSSKAP AS

Selmer-Furuholmen

LETNES
ARKITEKTKONTOR AS

MOTTATT
19 FEB 2013



B byggemelding 19.02.2013 sign: -lorArne



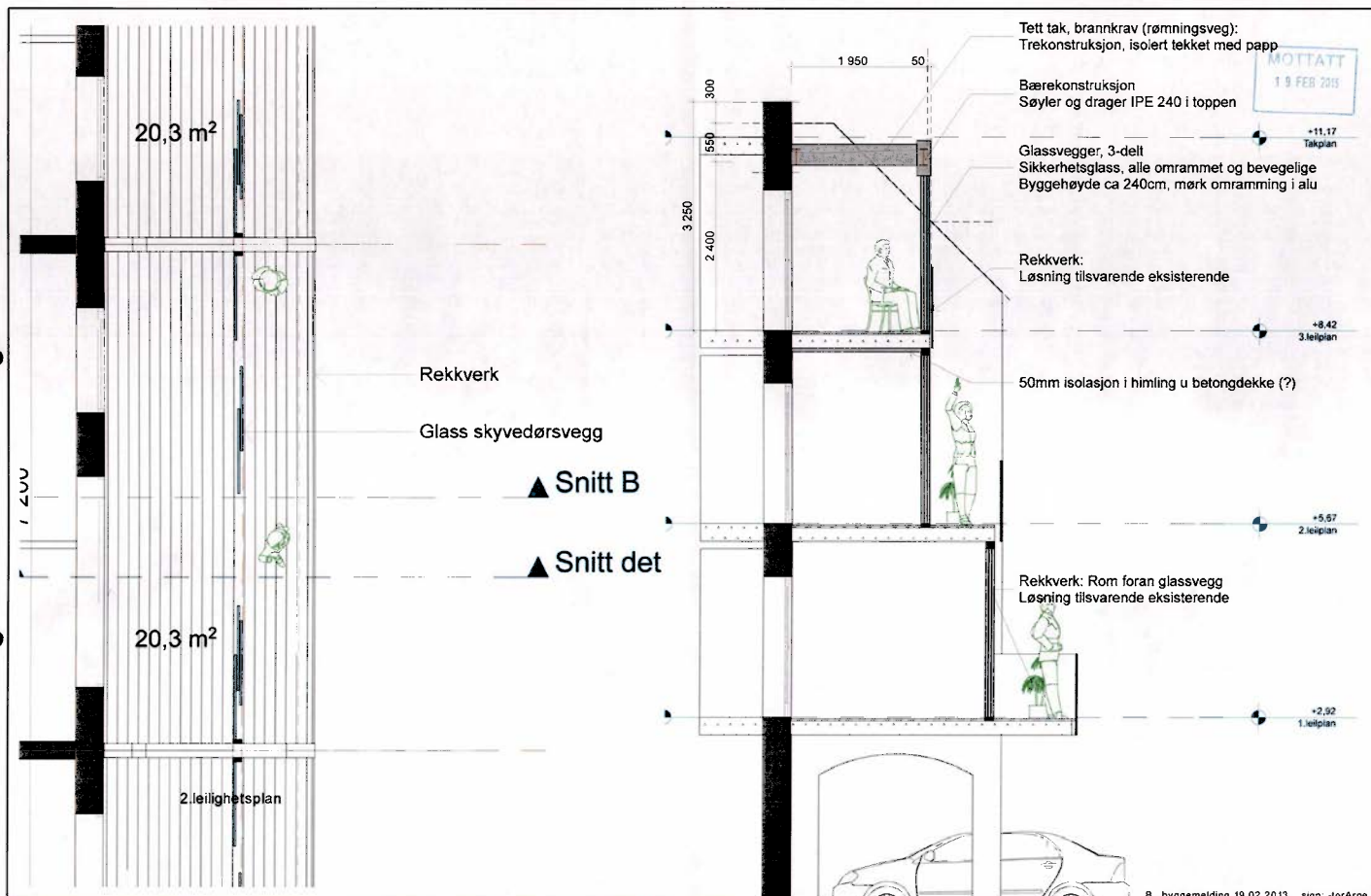
Sagmestervn 4, Steinkjer
Dampsaga Boliger, innkledd av terrasser

Snitt A og B

Målestokk: 1:200
oppdatert: tirsdag 19. februar 2013 sign: -lorArne

Byggemelding og tilbud

Tegn.nr: 2012.43 B20-01 -B

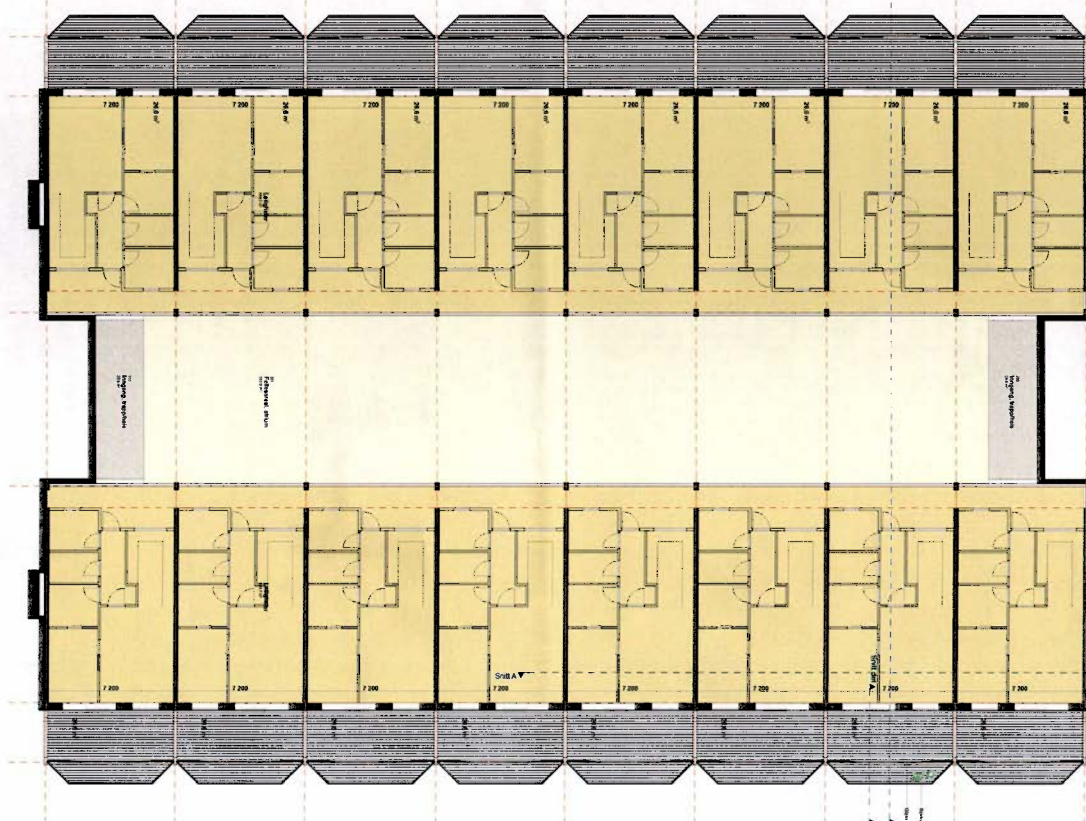


Sagmestervn 4, Steinkjer
Dampsaga Boliger, innkledd av terrasser

detaljer

Byggemelding og tilbud

Målestokk: 1:50
oppdatert: tirsdag 19. februar 2013 sign: torArne
Tegning: 2012.43 B20-02 -B



MOTTATT
19 FEB 2013



Sagmestervn 4, Steinkjer
Dampsaga Boliger, innkledd av terrasser

1. leilighetsplan

B byggemelding 19.02.2013 sign: -lorArne

Målestokk: 1:200
oppdatert: tirsdag 19. februar 2013 sign: -lorArne

www.letnes.no
Rindåsveien 28, 7611 VERDAL

Byggemelding og tilbud

Tegn.nr: 2012.43 B10-02 -B



Sagmestervn 4, Steinkjer
Dampsaga Boliger, innkledd av terrasser

Leilighetsplaner 1, 2, og 3

B byggemelding 19.02.2013 sign: -torArne

opdatert: tirsdag 19. februar 2013 sign: -torArne

Målestokk 1:200

Byggemelding og tilbud

Tegn nr. 2012.43 B10-03 -B

Sameiet Sagmestervegen 4
att/ Jon Aksel Johansen Sagmestervegen 4

7725 STEINKJER

Vår ref.:
2012/6978-15685/2014/EHGR

Arkiv:
197/1325/L42

Deres ref.:

Dato:
05.03.2014

Ferdigattest for deler av fasadeendring, dvs. tak over balkonger i 3 leilighetsplan og utskifting av balkongrekkverker på boligblokk - gbnr. 197/1325 - Sagmestervegen 4.

Kommunen har mottatt anmodning om ferdigattest fra ansvarlig søker for ovennevnte tiltak. Ansvarlig søker bekrefter at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat i samsvar med gitte rammetillatelse dato 28.02.2013/ igangsettingstillatelse dato 20.02.2014, og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

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

Gjenstående arbeider:

Innglassing av balkonger for 1, 2, og 3 leilighetsplan – planlagt ferdigstillelse: fortløpende.

Fortløpende etter hvert som balkongene innglasses, skal det bekreftes overfor kommunen at tiltaket er utført i samsvar med tillatelsen (jf. – godkjente tegninger mv.) og gjeldende bestemmelser. Søknad om ferdigattest/bekreftet ferdigstillelse, legges til grunn for kommunens ferdigattest.

Med hilsen

Geir Gilde
enhetsleder

Eva-Helen Grøtan
avdelingsarkitekt

Kopi til:
Letnes Arkitektkontor AS Postboks 37 7651 VERDAL



STEINKJER KOMMUNE
TEKNISK AVDELING
BYGGESAKS- OG BOLIGKONTORET

09717
Dok.nr. TA886634

Sparebankens Utbyggingsselskap
Sjøfartsgt. 6

7700 STEINKJER

Vår ref. TA886634/L42/OY/tv

Steinkjer, 14.12.88

VEDR. DERES SØKNAD OM BYGGETILLATELSE ETTER PLAN- OG
BYGNINGSLOVEN AV 14.6.85, NR. 77, FOR EIENDOMMEN
GNR. 197 BNR. 1325.

Deres søknad mottatt: 18.10.88

Arb. art: Nybygg Byggets art: Boligblokk
Bto.gr.areal: 2000m2

Det er muntlig søkt om dispensasjon fra forskriftens kap. 30:54 slik at plastisolasjon kan benyttes på betongtak. Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 7 gis dispensasjon fra byggeforskriftens kap. 30:54 slik at plastisolasjon kan benyttes på de vilkår som er nevnt under etterfølgende forutsetninger.

Vedtak:

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 93 (byggetillatelse) og kommunestyrets vedtak av 29.06.88 - sak 200/88 - (delegasjon av myndighet) godkjennes søknad om byggetillatelse under følgende forutsetninger:

- Bygget oppføres i h.h.t. brannteknisk beskrivelse fra konsulent datert 8.11.88 med tillegg av etterfølgende punkter.
- Dør til heis i 1. etasje skal være B-30-klassifisert.
- Vegg mellom leilighet og svalgang utføres i brannteknisk klasse B60 og vinduer i F30. Jfr. BF kap. 30:41.
- Isolasjon på tak av ekspandert polystyren skal seksjoneres for hver 400 m2. Rundt alle gjennomføringer og mot gesims eller takoppbygg av brennbar materiale (også mot glassoverbygg) må brennbar isolasjon erstattes av ubrennbar i 0,6 m bredde. Tekking skal være brannklassifisert.

Postadresse
Postboks 1007,
7701 STEINKJER

Kontoradresse
Brannstasjonen, Ølvegt. 2.
Steinkjer

Telefon 077-69000
Telefax 077-65198



STEINKJER KOMMUNE

- Gang/boder kan benyttes som sluse fra garasje, men rommet skal ventileres. Dør mot garasje skal være min. A60 og være særskilt tettsluttende. jfr. BF kap. 34:432.
- Takkonstruksjon over atrium kan utføres i brannteknisk klasse A10 eller B30. Jfr. BE-melding H-1/88 "Jonathan" pkt. 61.
- Plan over brannventilasjon innsendes når dette er klart.
- Alle balkonger skal utstyres med stige som kan brukes til rømning til underliggende balkong.
- Alle leiligheter skal utstyres med en informasjonstavle i gangen som gir opplysninger om mulig rømning over utvendige balkonger.
- Alle leiligheter skal ha røykvarsler. BF kap. 31:4.
- Det monteres pulverapparat og brannslange ved alle innganger til trapperom.
- Innredning av næringslokaler anmeldes særskilt når bruken av lokalene er klarlagt.
- Frikjøp av tilfluktsromplasser er ikke ferdigbehandlet. Eventuelle pålegg fra Inntrøndelag Sivilforsvarskrets skal etterkommes/og eventueelt frikjøpsbeløp innbetales når det foreligger.

Merknader/orientering:

Det forutsettes at parkeringsplasser opparbeides i h.h.t. bebyggelsesplan.

Sanitæranlegget skal anmeldes til drifts- og vedlikeholdskontoret av autorisert rørlegger før byggestart.

De bes gi beskjed når byggearbeidet skal igangsettes for utstikking og kontroll. ./.. Vedlagt oversendes skjema "Ansvarsrett for byggearbeid". Utstikking vil ikke bli foretatt før skjema "Ansvarsrett for byggearbeid" er returnert i undertegnet stand, samt at De har mottatt den formelle byggetillatelsen.

Saken refereres i førstkommande bygningsrådsmøte.

Dette dokumentet er ikke å betrakte som byggetillatelse. Byggetillatelsesdokument og godkjente tegninger skal avhentes ved ekspedisjonen, BRANNSTASJONEN, mot framvisning av kvittering for betalt gebyr kr.357.073,-.



STEINKJER KOMMUNE

Beløpet bes innbetalt til kassieren i Steinkjer med vedlagte postgiroblankett, eller til bankgirokonto 4410 06 00444, innen en - 1 måned fra dags dato.

Dokumentene må være avhentet og gebyr betalt før byggearbeidet lovlig kan starte i henhold til byggesaks- og boligkontoret godkjenning.

Med hilsen

Ulf Rossen
Ulf Rossen
bygn.sjef

Ola Ystad
Ola Ystad
avd.ing.

Vedlegg.



STEINKJER KOMMUNE
TEKNISK AVDELING
BYGGESAKS- OG BOLIGKONTORET

Sparebankens Utbyggingsselskap
Sjøfartsgata 6

7700 STEINKJER

Vår ref.
8900002/L45/OG/OG

Reg.nr.
89006951

Dato
23.11.89

**MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE FOR "DAMPSAGA BOLIGER" PÅ GNR. 197,
BNR. 1325. Sognestorvegen 4.**

En viser til ferdigbefaring på ovennevnte sted 15.11.89, hvor byggeleiderne Sandberg og Vingsand, samt brannsjef Kongsvik, bygningssjef Rossen og undertegnede var til stede.

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 99 (ferdigattest) og kommunestyrets vedtak av 29.06.88 - sak 200/88 (delegasjon av myndighet) - utstedes med dette midlertidig brukstillatelse for ovennevnte bygg.

Med dette bekreftes at byggearbeidet er lovmessig utført i samsvar med byggetillatelse utstedt 14.12.88.

Under befaringen har en notert seg følgende anmerkninger:

Dører mellom trapperom og atrium må innsettes før innflytting.

Ventilasjon i trapperom må fungere før innflytting.

Markeringslys over dører fra trapperom til atrium må monteres før innflytting.

Brukstillatelse for heis må gies fra heiskontrollen.

Med hilsen

Ulf Rossen
bygningssjef


Oddvar Govasmark
avd.ing.

Postadresse:
Postboks 1007,
7701 STEINKJER

Kontoradresse:
Brannstasjonen, Ølvegt. 2
Steinkjer

Telefon: 077-69000
Telefax: 077-64250



STEINKJER KOMMUNE
Utviklingsetaten
Brannvern, byggesak og oppmåling

Zebra Eiendom AS
Sjøfartsgt. 6

7700 STEINKJER

Vår ref:
98/03167-4/GGI

Arkiv
197/1325

Deres ref:

Dato:
29.06.98

SÆRUTSKRIFT : Zebra Eiendom AS - Sagmestervegen 4 - Rammetillatelse for ombygging av næringsareal til 4 boligenheter

Bygningssjefen har i delegasjon den 29.06.98 i sak 98/158 fattet følgende

Vedtak:

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 93 og kommunestyrets vedtak av 08.02.95 - sak 04/95 (delegasjon av myndighet) gis rammetillatelse for ombygging av næringsareal til 4 boligenheter på gnr.197, bnr.1325, Sagmestervegen 4. Tillatelsen gis på følgende vilkår:

- Lyngstad Arkitekter AS godkjennes som ansvarlig søker, ansvarlig prosjekterende og ansvarlig kontrollerende for prosjekteringen i samsvar med godkjent ansvarsoppgave.
- Det innvilges frikjøp for 1 parkeringsplass i hht notat fra ansvarlig søker dat. 05.05.98.
- Dersom området i arkaden skal privatiseres i form av konstruksjoner eller anlegg, må dette fremgå av igangsettingssøknaden. Det vil ikke bli tillatt med konstruksjoner eller anlegg som undergraver bygningens visuelle arkadevirkning.

Merknader:

Rammetillatelsen gjelder som en godkjenning av rammene i prosjektet. Før igangsettingstillatelse kan gis må det foreligge søknad om igangsettingstillatelse i samsvar med reglene i plan- og bygningslovens § 95 a.

For behandling av søknaden skal det betales et gebyr for saksbehandling, jf. gjeldende betalingsregulativ og vedlagte fakturagrunnlag. Saksbehandlingsgebyret deles i 2, med 50 % fakturert ved rammetillatelse og 50 % ved igangsettingstillatelse. Beløpet bes innbetalt til økonomiavdelingen i Steinkjer kommune med vedlagte postgiroblankett.

Rådhuset
Postboks 130
7701 STEINKJER

Telefon 74 16 90 00
Telefax 74 16 51 98
Org.nr. 840 029 212 mva

Postgirokonto 0808 59 41802
Bankgirokonto 4410.06.00444



STEINKJER KOMMUNE

Saken refereres i førstkommende møte i Hovedutvalg for teknisk sektor.

Med hilsen

Geir Gilde

Geir Gilde
byggnings- og oppmålingssjef

Odd Vengstad
Odd vengstad
avdelingsingeniør

Kopi m/ vedlegg:

Lyngstad Arkitekter AS

Strandv. 8

7700

STEINKJER



STEINKJER KOMMUNE

MØTEBOK

Delegert vedtak

SAKSGANG:				
R.f.	Utvalg	Møtedato	Arkivsaksnr.	Utvalgssak
1	Delegerte saker - Bygge- og oppmålingssaker	29.06.98	98/03167-3	98/158

Saksbehandler: Geir Gilde

ZEBRA EIENDOM AS - SAGMESTERVEGEN 4 - RAMMETILLATELSE FOR OMBYGGING AV NÆRINGSAREAL TIL 4 BOLIGENHETER

Vedtak:

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 93 og kommunestyrets vedtak av 08.02.95 - sak 04/95 (delegasjon av myndighet) gis rammetillatelse for ombygging av næringsareal til 4 boligenheter på gnr.197, bnr.1325, Sagmestervegen 4. Tillatelsen gis på følgende vilkår:

- Lyngstad Arkitekter AS godkjennes som ansvarlig søker, ansvarlig prosjekterende og ansvarlig kontrollerende for prosjekteringen i samsvar med godkjent ansvarsoppgave.
- Det innvilges frikjøp for 1 parkeringsplass i hht notat fra ansvarlig søker dat. 05.05.98.
- Dersom området i arkaden skal privatiseres i form av konstruksjoner eller anlegg, må dette fremgå av igangsettingssøknaden. Det vil ikke bli tillatt med konstruksjoner eller anlegg som undergraver bygningens visuelle arkadevirkning.

Rådhuset
Postboks 234
7701 STEINKJER

Telefon 74 16 90 00
Telefax 74 16 51 98
Org.nr. 840 029 212 mva

Postgirokonto 0808 59 41802
Bankgirokonto 4410.06.00444

**Saksopplysninger:**

Rammesøknad mottatt: 13.05.98
Arbeidets art: Ombygging/bruksendring
Byggets art: Fra næring til bolig

Planstatus: Bebyggelsesplan Dampsagaområde vestre del
Planformål: Boliger

Lyngstad Arkitekter AS står ansvarlig for rammesøknaden. Planene medfører en underdekning på 1 parkeringsplass, som det søkes om frikjøp for.

Saksvurdering:

Det anses ubetenkelig å innvilge frikjøp for 1 parkeringsplass.
Tiltaket er i samsvar med gjeldende planformål.

Geir Gilde
byggnings- og oppmålingssjef



STEINKJER KOMMUNE

MØTEBOK

Delegert vedtak

SAKSGANG:				
R.f.	Utvalg	Møtedato	Arkivsaksnr.	Utvalgssak
1	Delegerte saker - Bygge- og oppmålingssaker	28.09.98	98/03167-6	98/258

Saksbehandler: Geir Gilde

ZEBRA EIENDOM AS - SAGMESTERVEGEN 4 - IGANGSETTINGSTILLATELSE FOR OMBYGGING AV NÆRINGSAREAL TIL 4 BOLIGENHETER

Vedtak:

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 93 og kommunestyrets vedtak av 08.02.95 - sak 04/95 (delegasjon av myndighet) gis igangsettingstillatelse for ombygging av næringsareal til 4 boligenheter på gnr.197, bnr.1325, Sagmestervegen 4. Tillatelsen gis på følgende vilkår:

- Selmer ASA gis ansvarsrett for funksjonene ansvarlig utførende og ansvarlig kontrollerende for utførelse av tømrerarbeidene, samt ansvarlig samordner for utførelsen.
- S-Rør gis ansvarsrett for funksjonene ansvarlig utførende og ansvarlig kontrollerende for utførelsen av sanitæranlegget



Saksopplysninger:

Søknad mottatt: 20.07.98
Arbeidets art: Ombygging
Byggets art: 4 boligenheter

Søknad om ansvarsrett foreligger fra Selmer ASA og S-Rør.

Saksvurdering:

Selmer ASA har sentral godkjenning i aktuelle fagklasse. S-Rør anses kvalifisert på bakgrunn av tidligere lokal godkjenning.

— *Geir Gilde*

Geir Gilde
bygnings- og oppmålingssjef



Steinkjer kommune

Adresse: Seviceboks 2530, 7729 Steinkjer

Telefon: 74 16 90 00

Utskriftsdato: 20.01.2026

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Steinkjer kommune

Kommunenr.	5006	Gårdsnr.	197	Bruksnr.	1325	Festenr.		Seksjonsnr.	10
Adresse	Sagmestervegen 4, 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 riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Plantyper med treff

☒ Kommunedelplaner

☒ Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

- ☐ Kommuneplaner
- ☐ Kommunedelplaner under arbeid
- ☐ Reguleringsplaner over bakken
- ☐ Reguleringsplaner bunn
- ☐ Bebyggelsesplaner
- ☐ Bebyggelsesplaner under bakken

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

Kommunedelplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	50042018002		
Navn	Kommunedelplan Sentrum		
Plantype	Kommunedelplan		
Status	Endelig vedtatt arealplan		
Ikrafttredelse	25.10.2018		
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/5006/dokumenter/1473/2018001_bestemmelser.pdf		
Delarealer	Delareal	1 m ²	
	KPHensynsonenavn	1702316	
	KPDetaljering	Reguleringsplan skal fortsatt gjelde	
	Delareal	7 m ²	
	KPHensynsonenavn	H320_1	
	KPFare	Flomfare	
	Delareal	4 165 m ²	
	KPHensynsonenavn	1702371	
	KPDetaljering	Reguleringsplan skal fortsatt gjelde	

Delareal	4 166 m ²
BestemmelseOmrådenavn	Bykjerne
KPBestemmelseHjemmel	byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav

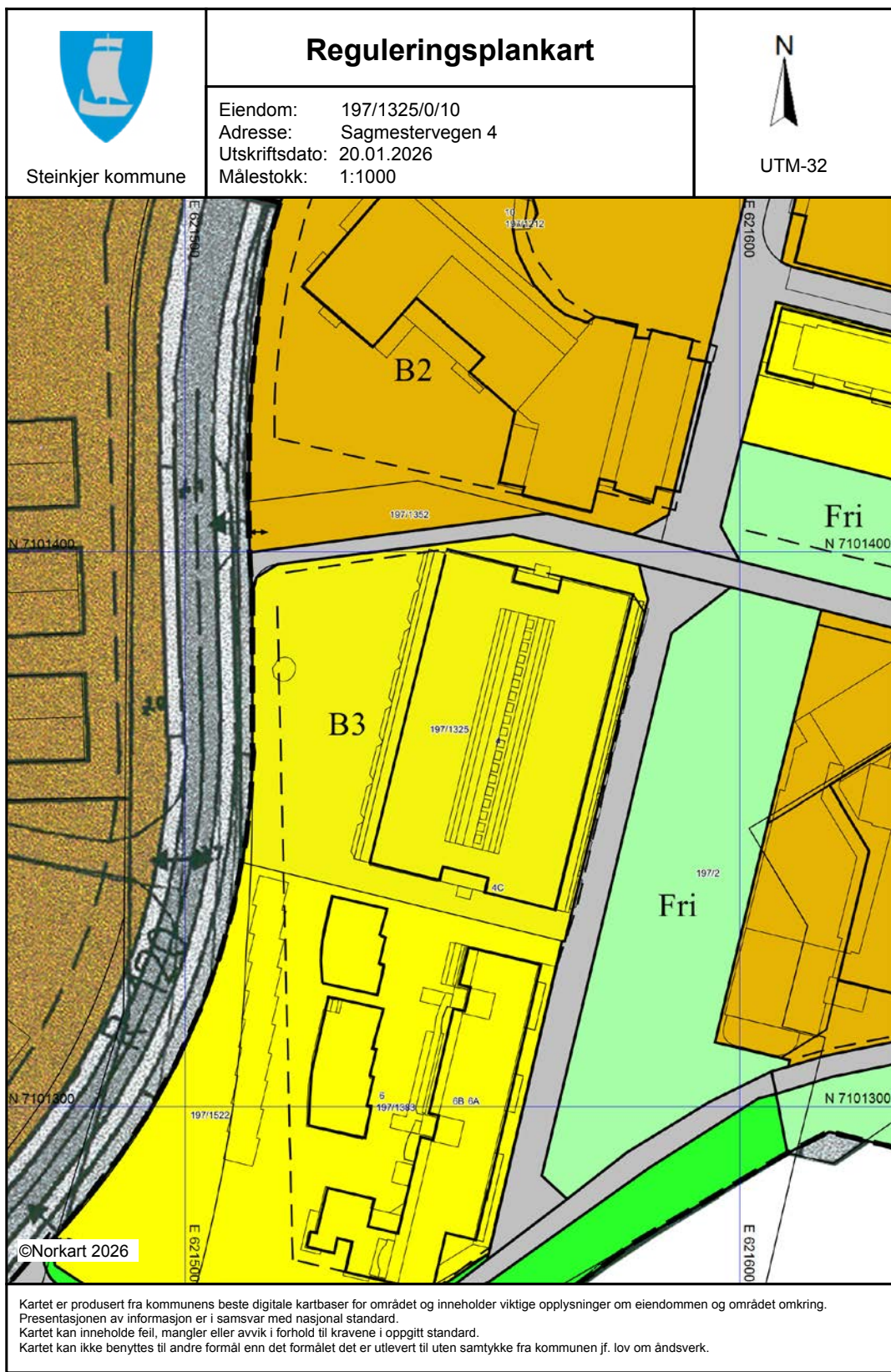
Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	50041702316
Navn	Nordsileiret
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	31.08.2005
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/5006/dokumenter/2049/1702316_best.pdf

Id	50041702371
Navn	Nordsileiret - Dampsagaområdet, vestre del.
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	03.09.2008
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/5006/dokumenter/277/1702371_best.pdf

Delarealer	Delareal	2 m ²
	Formål	Gang-/sykkelvei
	Feltnavn	B3
	Delareal	4 163 m ²
	Formål	Boliger
	Feltnavn	B3



Tegnforklaring

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §

-  Regulerings- og bebyggelsesplan - arealbruks
-  Område for boliger med tilhørende anlegg

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (.

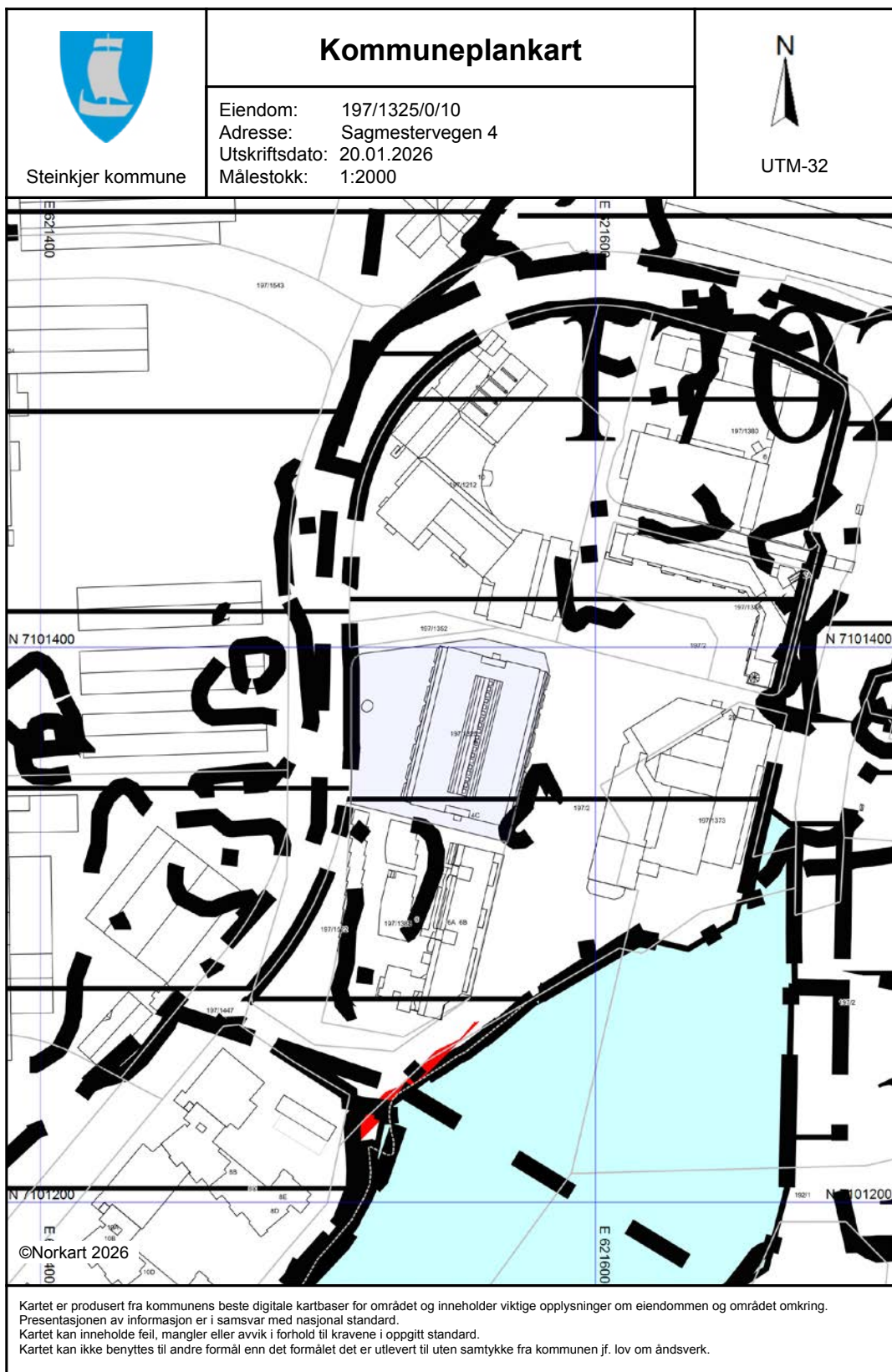
-  Annen veggrunn
-  Gang-/sykkelveg
-  Gangveg
-  Parkeringsplass

Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,

-  Friområder
-  Park

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Byggegrense
-  Planlagt bebyggelse
-  Bebyggelse som inngår i planen
-  Avkjørsel
-  Påskrift feltnavn



Tegnforklaring

	<i>Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2)</i> Bebyggelse og anlegg kombinert i samsvar
	<i>Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vass</i> Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøren
	<i>Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-i)</i> Faresone - Flomfare
	Detaljeringsone-Reguleringsplan skal fortsatt
	<i>Kommuneplan - Bestemmelseområde (PBL2)</i> Bestemmelseområde
	<i>Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL)</i> Faresone grense
	Detaljeringsgrense
	Bestemmelsegrense
	<i>Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008</i> Planområde
	Grense for arealformål
	Påskrift områdenavn

Nabolagsprofil

Sagmestervegen 4 - Nabolaget Nordsidleiret - vurdert av 16 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Godt voksne
- Eldre



Offentlig transport

Dampsaga	3 min
Linje 455, 640, 680, 690, 722, 732	0.2 km
Steinkjer stasjon	11 min
Linje F7, R70	0.9 km
Namsos lufthavn	1 t 6 min
Trondheim Værnes	1 t 23 min

Skoler

Steinkjer Montessoriskole (1-10 kl.)	9 min
113 elever, 9 klasser	0.8 km
Steinkjer skole (1-7 kl.)	13 min
342 elever, 21 klasser	1.1 km
Egge barneskole (1-7 kl.)	24 min
314 elever, 21 klasser	2 km
Steinkjer ungdomsskole (8-10 kl.)	19 min
499 elever, 37 klasser	1.6 km
Egge ungdomsskole (8-10 kl.)	5 min
293 elever, 17 klasser	2.8 km
Steinkjer vgs	19 min
750 elever, 44 klasser	1.6 km
Mære landbruksskole	13 min
165 elever	13.2 km



Kvalitet på skolene

Veldig bra 80/100



Opplevd trygghet

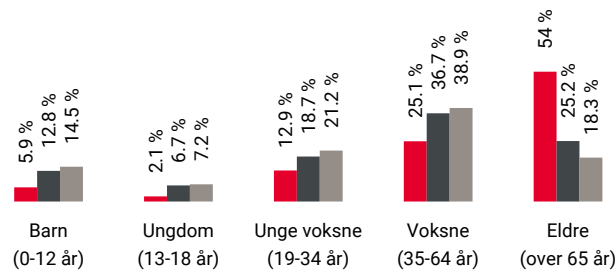
Veldig trygt 79/100



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 Montessoribarnhage (1-5 år)	9 min
45 barn	0.8 km
Steinkjer studentbarnehage (1-5 år)	16 min
16 barn	1.3 km
Steinkjersannan barnehage (1-5 år)	16 min
82 barn	1.3 km

Dagligvare

Spar Dampsaga	2 min
PostNord, søndagsåpent	0.2 km
Rema 1000 Nordsia	6 min
Post i butikk	0.5 km



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Primære transportmidler

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

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

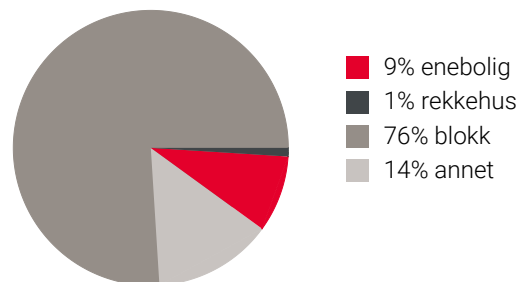
 **Kvalitet på barnehagene**
Veldig bra 81/100

 **Gateparkering**
Lett 80/100

Sport

-  Steinkjer skole ballfelt 2 14 min 
Ballspill 1.2 km
-  Løpebane 15 min 
Friidrett 1.3 km
-  Care Treningssenter Steinkjer 11 min 
-  3T-Steinkjer 13 min 

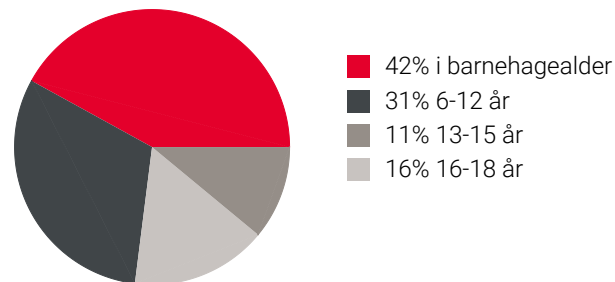
Boligmasse



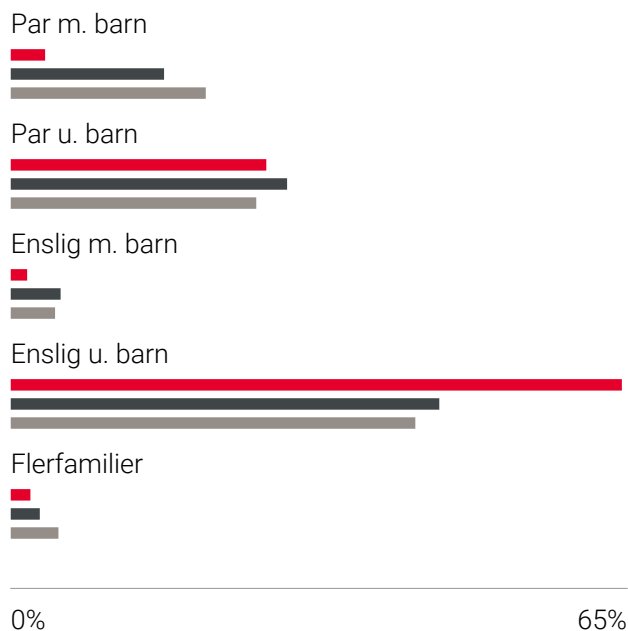
Varer/Tjenester

-  Dampsaga Senter 2 min 
-  Vitusapotek Nordstjernen - Steinkjer 8 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)

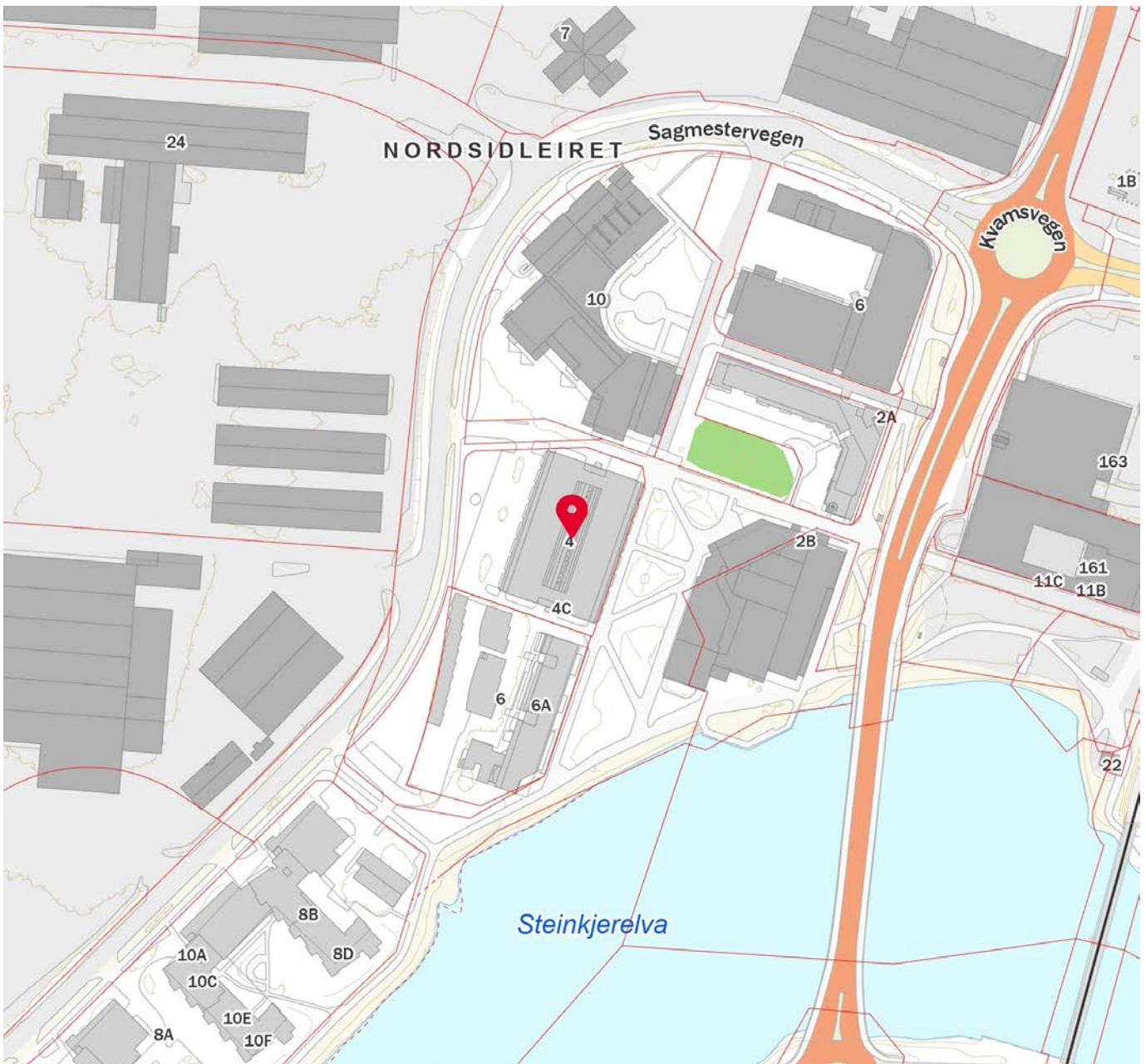
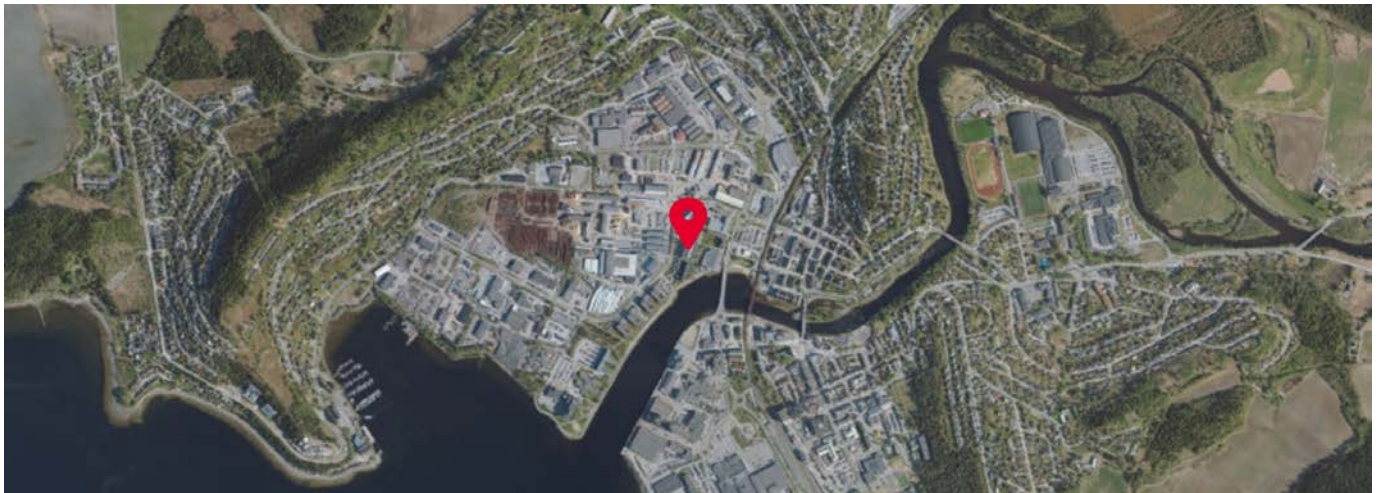


Familiesammensetning



Sivilstand

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





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

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

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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Sagmestervegen 4
7725 STEINKJER

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Tomas Høin

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

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre