



aktiv.

Sagmestervegen 6A, 7725 STEINKJER

**Sagmestervegen - Flott 2-roms
selveierleilighet med carport.
Terrasse med flott utsikt. Lave
felleskostander**



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 2 590 000,-
Omkostn.: Kr 66 140,-
Total ink omk.: Kr 2 656 140,-
Felleskostn.: Kr 3 484,-
Selger: Marit Oline Fånes

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 1996
BRA-i/BRA Total 55/60 kvm
Tomtstr.: 3860.5 kvm
Soverom: 1
Gnr./bnr. Gnr. 197, bnr. 1383
Snr. 20
Oppdragsnr.: 1708260022

Sagmestervegen - Flott 2-roms selveierleilighet med carport. Terrasse med flott

Leilighet mned meget attraktiv beliggenhet

Kort veg til alle sentrumsfunksjoner

Romslig terrasse med utsikt

Lave felleskostander

Carport

Mulighet for snarlig overtakelse

Velkommen på visning



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Plantegning	31
Tilstandsrapport	34
Egenerklæring	54
Energiattest	57
Kommunaleavgifter	62
El-rapport Tensio	64
Boligmappa	65
Boligopplysninger	67
Vedtekter	69
Husordensregler	77
Innkalling årsmøte 2025	78
Protokoll årsmøte 2025	94
Matrikkelrapport	98
Bygningsskisser	101
Ferdigattest	112
Planopplysninger	116
Kart	118
Tinglyst seksjonering	122
Nabolagsprofil	134
Budskjema	142

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 55 kvm

BRA - e: 5 kvm

BRA totalt: 60 kvm

TBA: 10 kvm

Boligbygg med flere boenheter

Bruksareal fordelt på etasje

3. etasje

BRA-i: 55 kvm Gang, stue/kjøkken, soverom og bad/vaskerom

TBA fordelt på etasje

3. etasje

10 kvm Terrasse- og balkongareal

Bod

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 5 kvm Bod

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Leilighet:

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

Kommentar: Tegning for leiligheten stemmer med dagens bruk

Bod:

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

Kommentar: Tegninger stemmer med dagens bruk

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023).

De forskjellige rom i boligen er beskrevet av takstmann etter dagens bruk av rommet på befaringstidspunktet, selv om bruken av rommet kan være i strid med tidligere eller gjeldende byggeforskrifter. Benevnelsen av de enkelte rom fastsettes etter skjønn fra takstmann. Nærmere beskrivelse av arealbegrepene følger under, samt i tilstandsrapport.

BRA-i: Internt bruksareal er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entre, loftsrom, innvendig bod og ganger mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

BRA-e: Eksternt bruksareal er for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan for eksempel være garasje, naust eller utvendig bod.

BRA-b: Innglasset balkong er innglassede balkonger, verandaer, og altaner som disponeres av boenheten.

Andre arealer (ikke en del av bruksareal)

TBA: Terrasse- og balkongareal er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet av boenheten.

GUA: Boligens gulvareal er boligens samlede gulvareal og areal med lav takhøyde. ALH er areal uten krav til minste himlingshøyde.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

3860.5 kvm

Tomtebeskrivelse

Felles tomt for sameiet. Sameiebrøk 55/2566. Tomt og utearealer var snødekt på befaringsdagen og ble ikke nærmere vurdert.

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

Beliggenhet

Sagmestervegen 6A ligger i et attraktivt område med nærhet til Steinkjer bysentrum. Leiligheten har en sentral beliggenhet med enkel adkomst fra offentlig vei til felles tomt for sameiet, og parkering i egen carport.

Offentlig transport er lett tilgjengelig med Dampsaga holdeplass kun 4 minutters gange unna, hvor du finner busslinjer 455, 640, 680, 690, 722, 732. Steinkjer stasjon ligger 11 minutters gange fra eiendommen, med togforbindelser via linje F7 og R70.

For daglige innkjøp er Spar Dampsaga kun 3 minutters gange unna, og Rema 1000 Nordsia ligger 7 minutters gange fra leiligheten. Dampsaga Senter, med et bredt utvalg av butikker og tjenester, ligger også i nærheten, kun 3 minutters gange unna.

Familier med barn vil sette pris på nærheten til Steinkjer Montessoriskole, som ligger 8 minutters gange fra eiendommen, samt flere barnehager innen kort avstand.

Området er også ideelt for de som liker å være aktive, med turmuligheter i skog og mark vurdert til 82/100. Det finnes flere sportsfasiliteter i nærheten, inkludert Steinkjer skole ballfelt og Bogen ballbinge, begge innen 15 minutters gange.

Nordsidleiret er et trygt og vennlig nabolag, spesielt anbefalt for enslige, godt voksne og eldre, med en opplevd trygghet vurdert til 79/100. Dette gjør området til et ideelt sted for de som ønsker en rolig og komfortabel livsstil.

Bygningssakkyndig

Norconsult AS v/Stein Gisle Sagmo

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Leiligheten er en del av en fire-etasjes boligblokk oppført rundt 1995/1996.

Etasjeskillerne i bygget er vurdert til å bestå av betongkonstruksjoner. Boligen har vinduer av tre med 2-lags glass fra byggeåret. Leilighetsdøren er en hvitmalt, brann- og lydklassifisert dør av tre. Balkongdøren er en malt tredør med 2-lags glass, også fra byggeåret. Eiendommen har en nyere, østvendt og delvis takoverbygd balkong med adkomst fra stuen.

Balkongdekket er av tre, og rekkverket består av glass og stål.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig > Vinduer

Avvik: Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.

Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.

Kondens merker og noe flassende maling ved soveromsvindu. Noe utvendig slitt maling ved soveromsvindu.

Det bemerkes at åpningsvinduer på stue har noe harde/slitte pakninger.

- Utvendig > Dører - 2

Avvik: Funksjonell og grei balkongdør, men med harde/slitte pakninger.

- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

Avvik: Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet.

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

Stikkprøvemåling med bruk av krysslaser viser ca 25 mm total skjevhet ved gulv på stue/kjøkken. Laveste punkt i område ved kjøleskap.

- 3. ETASJE > STUE/KJØKKEN - Overflater og innredning

- Våtrom > 3. Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv

Avvik: Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

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

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

Det ble registrert "bom" ved mange gulvfliser i dusjsone (bom = hulrom under flis)

- Våtrom > 3. Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt

Avvik: Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

- Tekniske installasjoner > Vannledninger

Avvik: Det er ikke etablert avløp fra vvs-skap. Noe rust i vvs-skap indikerer noen tidligere "svettelekkasjer" i skap.

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- Innvendig > Andre innvendige forhold

Informasjon hentet fra tilstandsrapport datert 09.02.2026, utført av takstingeniør Stein Gisle Sagmo

Sammendrag selgers egenerklæring

Selger har ikke kjennskap til eiendommen

Boligen selges med fullmakt

Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Kommentar fra selger: Lite kjennskap til historikk på bolig, har oppfattet bolig som bra.

Vet at det er byttet gulv på stue og noe kosmetisk på kjøkken for 10-12 år siden.

Innhold

BRA-i 55 kvm: Gang, stue/kjøkken, soverom og bad/vaskerom

TBA 10 kvm: Terasse og balkongareal

Bod:

BRA-e 5 kvm: Bod

Standard

Kjøkken

Kjøkkenet har en åpen løsning mot stuen. Innredningen har skapskrog fra byggeår med noe nyere malte profilerte fronter og en laminert benkeplate. Det er kjøkkenflis på veggen over kjøkkenbenken. Kjøkkenet er utstyrt med kjøkkenventilator over komfyr, komfyrvakt og lekkasjestoppesystem. Det er opplegg for oppvaskmaskin, kjøl/fryseskap og komfyr. Vedr. hvitevarer se pkt. "løsøre og tilbehør" i salgsoppgaven.

Bad

Bad/vaskerommet har flislagte gulv og vegger, og malte sponplater i himling. Rommet er utstyrt med gulvmontert toalett, baderomsinnredning, opplegg for vaskemaskin og dusj med innfellbare dusjvegger av glass. Dusjvegger og dusjgarnityr er av noe nyere dato. Det er termostatstyrt gulvvarme. Ventilasjon skjer via en avtrekksventil i himlingen som styres fra kjøkkenventilatoren.

Innvendige overflater

Gulv: Parkett.

Vegger: Malt strie.

Himling: Malte sponplater (takess).

Tekniske installasjoner

- Vannledninger: Vannledninger av plast med "Rør i rør" system. Vvs-skap med fordelingskurser for tappevann er plassert på bad/vaskerom. Stoppekran er plassert inne i vvs-skabet.
- Avløpsrør: Avløpsrør av jern og plast.
- Ventilasjon: Mekanisk avtrekksanlegg som styres fra kjøkkenventilator, med avtrekk fra kjøkken og bad.
- Varmtvannstank: Varmtvannsbereder på ca. 120 liter fra 2021 er plassert på bad/vaskerom.

Informasjon hentet fra tilstandsrapport datert 09.02.2026, utført av takstingeniør Stein Gisle Sagmo

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:

2021:

- Ca 120 liters varmtvannsbereder fra 2021 er plassert på bad/vaskerom.

Arbeid utført i regi av Sameie:

2024:

- Periodisk vedlikehold gjelder vedlikehold av heis.
- Prosjektvedlikehold gjelder rehabilitering av stålkonstruksjoner og balkonger.

TV/Internett/Bredbånd

Kollektiv avtale med NTE/Altibox

Parkering

I carport

Forsikringsselskap og Polisenummer

IF Skadeforsikring NUF, polisenummer SP19576511

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m³. Alt1: Selger har foretatt radonmåling og målinger viser en verdi på Bq/m³. Alt2: Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

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.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges ved fullmektig.

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

Energi

Oppvarming

Elektrisk oppvarming. Boligen er oppvarmet med panelovner og termostatstyrt gulvvarme på bad/vaskerom. Dersom det er rom i boligen som ikke har vegg-/Fastmonterte ovner, så følger det heller ikke med ovner i handelen for disse.

Følgende er opplyst av Tensio vedr. elektrisk anlegg:

Dato for siste kontroll av anlegget: 29.09.2020 - ingen merknad. 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.

Energimerke

D

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 2 590 000

Omkostninger kjøper

2 590 000 (Prisantydning)

Omkostninger

64 750 (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))

66 140 (Omkostninger totalt)

78 040 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

80 840 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

2 656 140 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 668 040 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 670 840 (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 7 610 for år 2026

Informasjon om kommunale avgifter

Kommunale avgifter inkluderer:

Renovasjon - nedgravdløsning: kr 3675,-

Vann fast del: kr 1743,69,-

Avløp fast del: kr 1842,06,-

Totalt: kr 11 629,16,-

Eiendomsskatt

Kr 4 368 for år 2025

Formuesverdi primærbolig

Kr 511 335 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 2 045 338 for år 2024

Informasjon om formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere, og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

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 og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

Tilbud om lånefinansiering

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

Boenheten

Eierbrøk

55/2566

Felleskostnader inkluderer

- Totalbeløp felleskostnader: 3 484 kr i måneden
- Felleskostnad driftsdel: 3 141 kr i måneden
- Internett: 343 kr i måneden

Felleskostnader pr. mnd

Kr 3 484

Andel fellesgjeld år

2026

Fellesgjeld pr. dato

30.01.2026

Kommentar fellesgjeld

Ingen lån registrert

Andel fellesformue

Kr 49 014

Andel fellesformue dato

30.01.2026

Sameiet

Sameienavn

Elveterrassen Boligsameie

Organisasjonsnummer

988 970 301

Om sameiet

Elveterrassen Boligsameie (org.nr. 988 970 301) er et boligsameie i Steinkjer kommune. Sameiet består av 32 boligseksjoner. Forretningsfører for selskapet er Boligbyggelaget TOBB.

Renhold av fellesarealer, inkludert vinduer til fellesareal, utføres av en engasjert renholdshjelp.

Pågående saker:

- Styret har hatt 9 styremøter.
- Behandlet 34 saker
- Avholdt 2 allmøter og et ekstraordinært årsmøte.
- Det har vært et utfordrende og travelt år for styret, da det har vært stor aktivitet på rehabilitering både på fasade/altaner og heiser.
- Prosjektvedlikehold gjelder rehabilitering av stålkonstruksjoner og balkonger.

Vedtatte saker:

- Inngangsdører, dører ut til svalganger og felles balkonger. (Alle dører på fellesområder) Skal alltid være lukket.
- Det skal ikke parkeres foran avfalskonteinere eller på parkeringen for hjemmetjenesten.
- Det oppfordres til å være nøye med renhold og tømme mat søpla.samt holde alle dører lukket.
- Det blir ikke prioritert å skifte farge.
- Hjelpemidler må oppbevares i egen leilighet.
- Det blir ikke begynt med beplantning i år.

Sikringsordning fellesgjeld

Ingen fellesgjeld.

Boligselskapet er ikke med i sikringsordning.

Forkjøpsrett

Ingen forkjøpsrett

Regnskap/budsjett

Kopi kan fås hos megler.

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

Borettslagets budsjetterte regnskap for 2025: overskudd (127 156,-)

Årsresultat for 2024: overskudd (603 237,-)

Saker som kan medføre kostnadsøkninger:

Farge på Blokka

Beplantning

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

Styregodkjennelse

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

Må søkes, men er i utgangspunktet ikke godkjent.

Husordensreglene presiserer at hold av hund eller katt i utgangspunktet ikke er tillatt.

De som ved innflytting har hund eller katt kan få dispensasjon fra denne bestemmelsen i dyrets levetid. Det forutsettes dog at hund eller katt ikke er anskaffet etter at denne bestemmelsen er gjort kjent.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Forpliktelser

Vedlikeholdsplikt

Seksjonseiere har plikt til vedlikehold og renhold av fellesarealer de har enerett til å bruke etter denne bestemmelsen.

(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.

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

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

Forretningsfører

Forretningsfører

Boligbyggelaget Tobb

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 197, bruksnummer 1383, seksjonsnummer 20 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:

5006/197/1383/20:

29.08.1996 - Dokumentnr: 4553 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om trafostasjon/kiosk

Rettighetshaver: NTE

Overført fra: Knr:5006 Gnr:197 Bnr:1383

Gjelder denne registerenheten med flere

12.09.1996 - Dokumentnr: 4820 - Bestemmelse iflg. skjøte

PANTERETT FOR SAMEIET MED KR 20.000,- I HVER SEKSJON TIL

DEKNING AV FELLESUTG MV. MED PRIORITET ETTER 90% AV FØRSTE

TINGL. OVERDRAGELSESSUM VEDR. SEKSJONEN

Gjelder denne registerenheten med flere

12.09.1996 - Dokumentnr: 4820 - Bestemmelse iflg. skjøte

PLIKTIG MEDLEMSSKAP I SAMEIET

Gjelder denne registerenheten med flere

12.09.1996 - Dokumentnr: 4820 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 20

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 55/2566

01.01.2018 - Dokumentnr: 49909 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1702 Gnr:197 Bnr:1383 Snr:20

01.01.2020 - Dokumentnr: 1387632 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:5004 Gnr:197 Bnr:1383 Snr:20

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger Bygningsanmeldelse for nybygg av boligblokk på Elveterrassen, parsell av 197/1270, datert 26.10.1995.

Det foreligger Ferdigattest for Elveterrassen boligblokk på Sagmestervegen 6, gnr. 197, bnr. 1383, datert 09.10.1996.

Det foreligger Bygningsanmeldelse for nybygg av garasjer på Sagmestervegen 6, gnr. 197, bnr. 1383, datert 12.07.1996.

Det foreligger Bygningsanmeldelse for oppføring av carportanlegg på Sagmestervegen 6, gnr. 197, bnr. 1383, datert 19.07.2000.

Det foreligger Bygningsanmeldelse for oppføring av tilbygg til eksisterende carportanlegg på Sagmestervegen 6, gnr. 197, bnr. 1383, datert 11.10.2010.

Det foreligger Bygningsanmeldelse for "endring av bygg - fasade (bytte ut rekkverk)" på Sagmestervegen 6, gnr. 197, bnr. 1383, datert 18.02.2025.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

09.10.1996.

Vei, vann og avløp

Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann: Offentlig vann

Tilknytning avløp: Offentlig avløp

Regulerings- og arealplaner

Regulert til: Boliger

Følger eldre reguleringsplan Nordsileiret - Dampsagaområdet, vestre del. (plan-ID 50041702371). Eiendommen er regulert til boliger under feltnavn B3.. 03.09.2008

Eiendommen følger Kommunedelplan Sentrum, med ikrafttredelse 25.10.2018. Hele eiendommen på 3 861 kvm er i kommuneplanen avsatt til bruk som Bykjerne, og det er angitt at gjeldende reguleringsplan fortsatt skal gjelde.

Eiendommen berøres av hensynssone H320_1 for flomfare i henhold til kommuneplanen. For elven Ognå legges det til grunn et klimapåslag på 20% i tillegg til kartlagt 200-årsflom 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 dekningsalg 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 47 500,- av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

- 1 875 Betalingsutsettelse
- 1 250 Digital annonsering
- 3 500 Kommunale opplysninger
- 17 900 Markedspakke
- 5 900 Oppgjørshonorar
- 5 000 Søk eiendomsregister og elektronisk signering
- 1 875 vederlag overtakelse
- 2 500 Visninger per stk.
- 545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet
- 3 300 Utlegg fotograf
- 4 665 Utlegg opplysninger forretningsfører avg pliktig
- 290 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter (avg. fritt) pr stk

Totalt kr: 87 300

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

Ansvarlig megler

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

Ansvarlig megler bistår av

Tomas Høin

Eiendomsmegler

tomas.hoin@aktiv.no

Tlf: 481 45 822

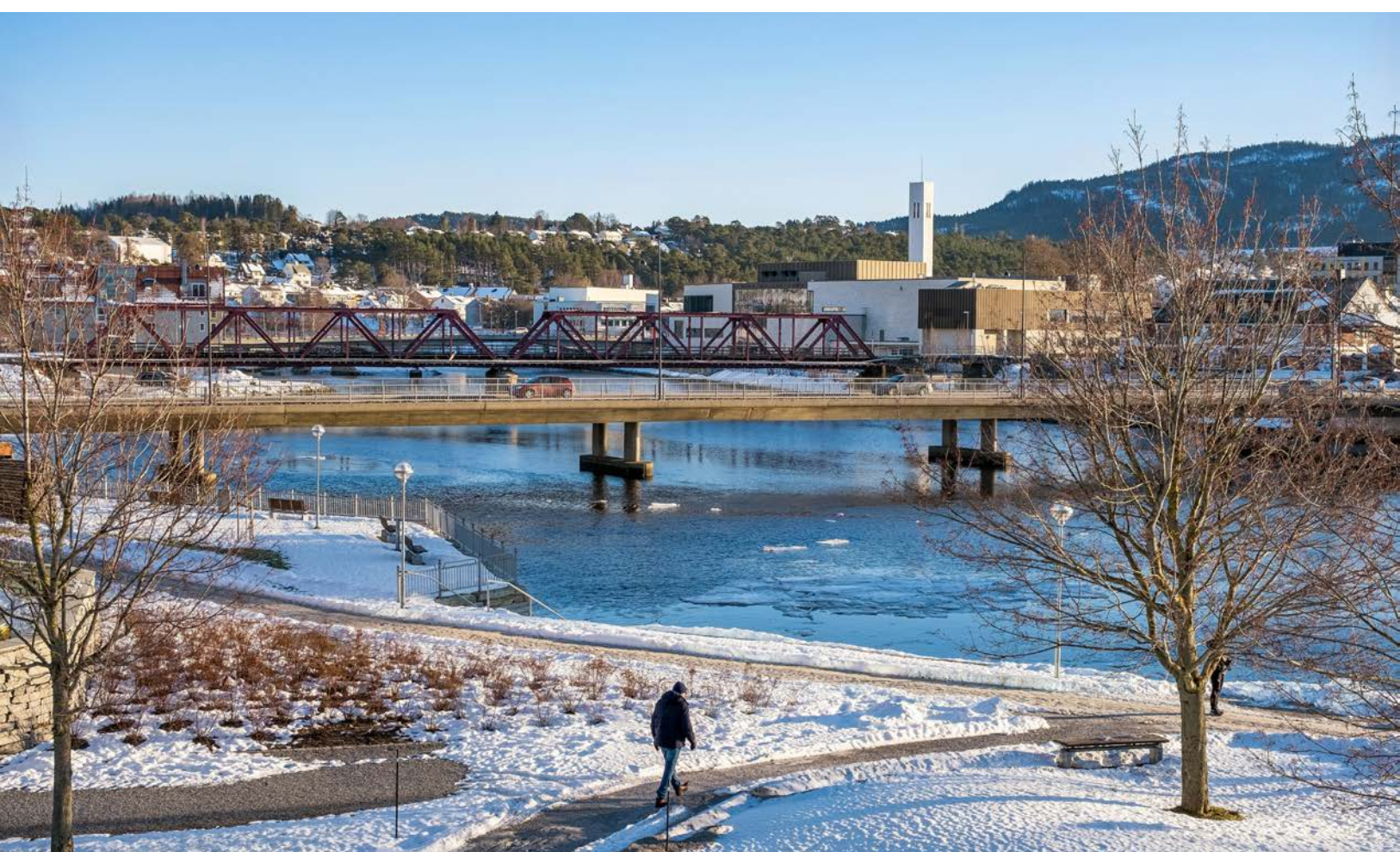
Oppdragstaker

Boli Eiendomsmegling AS, organisasjonsnummer 993609145

Torggata 2, 7713 Steinkjer

Salgsoppgavedato

13.02.2026







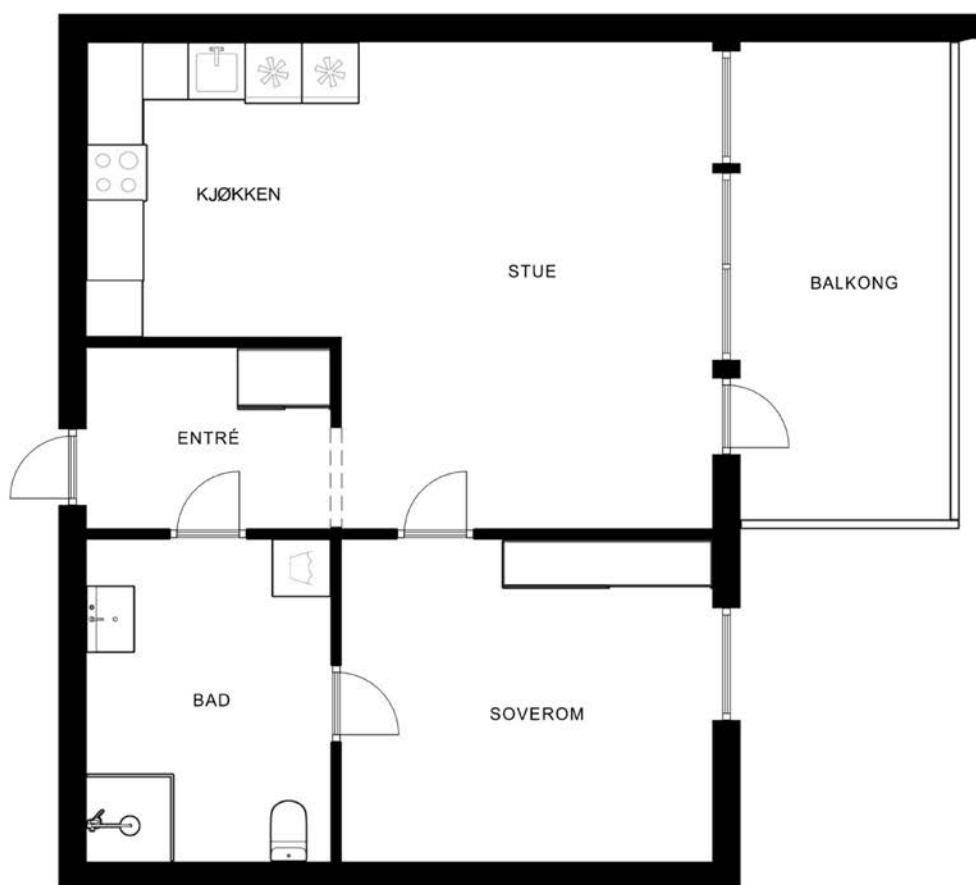








Plantegning



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

EFXIT

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

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

✓ GODE PRISER

✓ PERSONLIG RÅDGIVER

✓ GODE DIGITALE LØSNINGER



Verdal
Steinkjer
Namsos
Grong
Rørvik
Mosjøen
Mo i Rana



KONTAKT OSS FOR FINANSIERING - ENKELT, RASKT OG EFFEKTIVT



74 31 28 60



TILGJENGELIG - OFFENSIV - DYKTIG - ORDENTLIG

Vedlegg

Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Sagmestervegen 6 A, 7725 STEINKJER

 STEINKJER kommune

 gnr. 197, bnr. 1383, snr. 20

Sum areal alle bygg: BRA: 60 m² BRA-i: 55 m²



Befaringsdato: 09.02.2026

Rapportdato: 12.02.2026

Oppdragsnr.: 20353-1438

Referansenummer: JR1205

Autorisert foretak: Norconsult Norge AS

Sertifisert Takstingeniør: Stein Gisle Sagmo

Vår ref: 52600911



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

Stein Gisle Sagmo

Uavhengig Takstingeniør

stein.gisle.sagmo@norconsult.com

404 19 133

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

Leiligheten beliggende i 3. etasje ved 4 etasjes boligblokk fra ca 1995/1996. Sentral beliggenhet i forhold til Steinkjer bysentrum. Østvendt balkong med utsikt mot Steinkjerelva og bysentrum. Enkel og grei adkomst fra offentlig veg til felles tomt for sameie. Parkering i egen carport. Egen utvendig bod og tilgang til 2 stk felles boder i bygningen. Eiendommen er tilsluttet offentlig vann og avløp. Oppvarming med strøm. Ventilering med mekanisk avtrekksanlegg. Leiligheten vurderes generelt å være i normalt bra stand selv om noen avvik er bemerket i rapporten. Det henvises til rapportens avsnitt for de enkelte bygningsdelene for nærmere beskrivelse av forholdene.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1996

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Vinduer av tre med 2-lags glass fra byggeår.
Hvitmalt brann og lyd klassifisert leilighetsdør av tre.
Malt balkongdør av tre med 2-lags glass fra byggeår. Nyere vrider/lås er montert.
Nyere østvendt og delvis takoverbygd balkong med adkomst fra balkongdør på stue. Gulv/dekke av tre. Rakkverk av glass og stål.

INNENDIG

[Gå til side](#)

GULV: Parkett.
VEGGER: Malt strie.
HIMLING: Malte sponplater (takess)

Innvendige overflater fremstår med normalt påregnelig bruksslitasje. Noen bruksmerker og lignende må påregnes. Etasjeskillere vurderes å bestå av betongkonstruksjoner. Hvitmalte formpressede lettdører av nyere årgang er montert i dørkarmer fra byggeår. Leiligheten har uttak for sentralstøvsuger.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom med generell standard fra byggeår. Overflater med flislagte gulv og vegger. Malte sponplater (takess) i himling. Rommet er utstyrt med gulvmontert toalett, baderomsinnredning, opplegg for vaskemaskin og dusj med innfellbare dusjvegger/skjermvegger av glass. Noe nyere dusjvegger og dusjgarnityr. Oppvarming med termostatstyrt gulvvarme. Ventilering med avtrekksventil i himling som styres fra kjøkkenventilator (mekanisk avtrekksanlegg).

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken med åpen løsning mot stue. Overflater med parkett, malt strie på vegger og himling med malte sponplater (takess). Kjøkkeninnredning med skapskrog fra byggeår, men med noe nyere malte profilerte fronter. Laminert benkeplate vurderes også skiftet etter byggeår. Kjøkkenflis på vegg over kjøkkenbenk. Ventilering med kjøkkenventilator over komfyr. Komfyrvakt og lekkasjestoppesystem er montert. Ukjent hvorvidt hvitevarer som oppvaskmaskin, kjøll/fryseskap og komfyr følger med.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannledninger av plast med "Rør i rør" system. Vvs-skap med fordelingskurser for tappevann er plassert på bad/vaskerom. Stoppekran inne i vvs-skap. Ingen synlige avløpsrør, men normal byggeskikk tilsier avløpsrør av

jern og plast.

Ventilering med mekanisk avtrekksanlegg som styres fra kjøkkenventilator. Avtrekk fra kjøkken og bad. Ca 120 liters varmtvannsbereder fra 2021 er plassert på bad/vaskerom.

Generelt skjulte elektriske installasjoner fra byggeår. Sikringsskap med automatsikringer er plassert i gang. Elektrisk oppvarming med panelovner. Termostatstyrt gulvvarme på bad/vaskerom. Det elektriske anlegget ble sist kontrollert av el-tilsynet 29.09.2020 uten at vesentlige avvik ble registrert.

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

Tegning for leiligheten stemmer med dagens bruk.

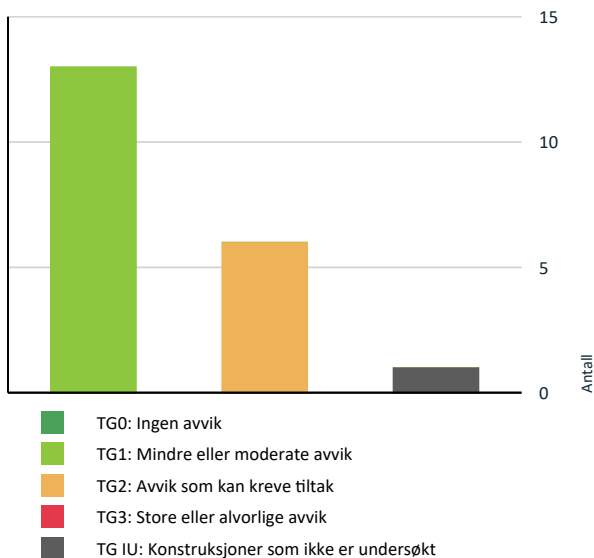
Bod

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

Tegninger stemmer med dagens bruk

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten begrenser seg til selve leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons- eller andelseier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens/andelens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner. Balkonger/terrasser og vindu vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten.

Kontroll av byggesøknader og offentlige godkjenninger inngår ikke i oppdraget. Areal oppmåles slik de fremkommer på befaringstidspunkt, uavhengig av byggegodkjenninger. Rapporten er utarbeidet på grunnlag av opplysninger gitt av eier/fullmektig, samt registrerte forhold på befaring. Måleinstrument benyttet på besiktigelse: Protimeter MMS og Bosch krysslaser.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Innvendig > Andre innvendige forhold

[Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Kondens merker og noe flassende maling ved soveromsvindu. Noe utvendig slitt maling ved soveromsvindu. Det bemerkes at åpningsvinduer på stue har noe harde/slitte pakninger.

Utvendig > Dører - 2

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Funksjonell og grei balkongdør, men med harde/slitte pakninger.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Stikkprøvemåling med bruk av krysslaser viser ca 25 mm total skjevhet ved gulv på stue/kjøkken. Laveste punkt i område ved kjøleskap.

Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er ikke etablert avløp fra vvs-skap. Noe rust i vvs-skap indikerer noen tidligere "svettelekkasjer" i skap.

Våtrom > 3. Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv

[Gå til side](#)

Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

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

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

Det ble registrert "bom" ved mange gulvfliser i dusjsone (bom = hulrom under flis)

Våtrom > 3. Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

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.

⚠ Eiendommen ligger i et flomutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.

Garasjer/carporter ligger i sone avmerket som "Flomareal" i NVE's flomsonekart.

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår

1996

Anvendelse

Bolig

Standard

Normal standard fra byggeår.

Vedlikehold

Leiligheten fremstår normalt vedlikeholdt.

UTVENDIG

! TG 2 Vinduer

Vinduer av tre med 2-lags glass fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.

Kondens merker og noe flassende maling ved soveromsvindu. Noe utvendig slitt maling ved soveromsvindu. Det bemerkes at åpningsvinduer på stue har noe harde/slitte pakninger.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å bedre ventilering av rommet.

Noe ekstra vedlikehold med overflatebehandling av soveromsvindu er påregnelig. Harde vinduspakninger kan medføre noen utettheter.

! TG 1 Dører

Hvitmalt brann og lyd klassifisert leilighetsdør av tre.

! TG 2 Dører - 2

Malt balkongdør av tre med 2-lags glass fra byggeår. Nyere vrider/lås er montert.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Funksjonell og grei balkongdør, men med harde/slitte pakninger.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Harde pakninger kan medføre utettheter ved balkongdør.

Tilstandsrapport

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Nyere østvendt og delvis takoverbygd balkong med adkomst fra balkongdør på stue. Gulv/dekke av tre. Rekkverk av glass og stål.



INNVENDIG

TG 1 Overflater

GULV: Parkett.
VEGGER: Malt strie.
HIMLING: Malte sponplater (takess)

Overflater i rom som er beskrevet i egne avsnitt er ikke med i vurderingen.
Innvendige overflater fremstår med normalt påregnelig bruksslitasje. Noen bruksmerker og lignende må påregnes.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere vurderes å bestå av betongkonstruksjoner.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Stikkprøvemåling med bruk av krysslaser viser ca 25 mm total skjevhet ved gulv på stue/kjøkken. Laveste punkt i område ved kjøleskap.

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.

TG 1 Innvendige dører

Hvitmalte formpressede lettdører av nyere årgang er montert i dørkarmen fra byggeår.

TG IU Andre innvendige forhold

Leiligheten har uttak for sentralstøvsuger. Anlegget er ikke funksjonstestet eller nærmere vurdert.

VÅTROM

3. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Tilstandsrapport

Bad/vaskerom med generell standard fra byggeår. Overflater med flislagte gulv og vegger. Malte sponplater (takess) i himling. Rommet er utstyrt med gulvmontert toalett, baderomsinnredning, opplegg for vaskemaskin og dusj med innfellbare dusjvegger/skjermvegger av glass. Noe nyere dusjvegger og dusjgarnityr. Oppvarming med termostattsturt gulvvarme. Ventilering med avtrekksventil i himling som styres fra kjøkkenventilator (mekanisk avtrekksanlegg).



3. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Flislagte vegger. Malte sponplater (takess) i himling.

3. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med termostattsturt gulvvarme. Det ble målt ca 14 mm fall/nivåforskjell fra gulv ved dører til sluk i dusj. Mindre fall til sluk i område med opplegg for vaskemaskin. Ledefall til sluk i dusj, men under 1:50. Generelt noe flate gulv med for lite fall til gulvsluker.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det ble registrert "bom" ved mange gulvfliser i dusjsone (bom = hulrom under flis)

Konsekvens/tiltak

- Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

"Bom" ved gulvfliser kan indikere at flislim har løsnet fra underlag hvilket gir økt risiko for oppsprekking i flisfuger og flis.

3. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Rommet er utstyrt med 2 stk gulvsluker av plast fra byggeår. Med bakgrunn i at slukmansjetter ble registrert benyttet i overgang til sluker er det overveiende sannsynlig at smøremembran er benyttet som membran/tettesjikt bak/under flis.

Vurdering av avvik:

- Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Tilstandsrapport



3. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet er utstyrt med gulvmontert toalett, baderomsinnredning, opplegg for vaskemaskin og dusj med innfellbare dusjvegger/skjermevegger av glass. Noe nyere dusjvegger og dusjgarnityr. Det bemerkes noe begynnende fuktsvelling ved nedre del av skrog ved høgskap.

3. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Ventilering med avtrekksventil i himling som styres fra kjøkkenventilator (mekanisk avtrekksanlegg).

3. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking for kontroll av eventuell fukt/lekkasjer i tilstøtende vegger bak dusj og servant kunne ikke foretas pga konstruksjonsmessige forhold (brann/lyd skillevegger). Hulltaking ble foretatt fra alternativt sted på soverom. Ingen indikasjon på fukt ble registrert, men det gjøres oppmerksom på at alternativ hulltaking/fuktmåling fra soverom medfører noe usikkerhet.



KJØKKEN

3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkken med åpen løsning mot stue. Overflater med parkett, malt strie på vegger og himling med malte sponplater (takess). Kjøkkeninnredning med skapskrog fra byggeår, men med noe nyere malte profilerte fronter. Laminert benkeplate vurderes også skiftet etter byggeår. Kjøkkenflis på vegg over kjøkkenbenk. Ventilering med kjøkkenventilator over komfyr. Komfyrvakt og lekkasjestoppesystem er montert. Ukjent hvorvidt hvitevarer som oppvaskmaskin, kjølfrysenskap og komfyr følger med.

Kjøkken med normalt påregnelig bruksslitasje. Det bemerkes noe oppsprekking i skjøter ved parkett som indikerer tidligere vannsøl/lekkasje og det settes TG2 for parkettgulvet. Områdene var tørre ved besiktigelsen.

Tilstandsrapport



3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Ventilering med kjøkkenventilator over komfyr.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannledninger av plast med "Rør i rør" system. Vvs-skap med fordelingskurser for tappevann er plassert på bad/vaskerom. Stoppekran inne i vvs-skap.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke etablert avløp fra vvs-skap. Noe rust i vvs-skap indikerer noen tidligere "svettelekkasjer" i skap.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Evt lekkasjevann vil ikke ledes til sluk og kan medføre skader. Avløp fra vvs-skap til rom med sluk bør etableres. Med tanke på rust i vvs-skap bør skapet inspiseres jevnlig.



TG 1 Avløpsrør

Ingen synlige avløpsrør, men normal byggeskikk tilsier avløpsrør av jern og plast.

TG 1 Ventilasjon

Ventilering med mekanisk avtrekksanlegg som styres fra kjøkkenventilator. Avtrekk fra kjøkken og bad.

Tilstandsrapport

Varmtvannstank

Ca 120 liters varmtvannsbereder fra 2021 er plassert på bad/vaskerom.

Årstall: 2021

Kilde: Produksjonsår på produkt

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.

Generelt skjulte elektriske installasjoner fra byggeår. Sikringsskap med automatsikringer er plassert i gang. Elektrisk oppvarming med panelovner. Termostatstyrt gulvvarme på bad/vaskerom. Det elektriske anlegget ble sist kontrollert av el-tilsynet 29.09.2020 uten at vesentlige avvik ble registrert.

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

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

1995

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ja

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

Ukjent

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Ukjent

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

Ukjent

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

Tilstandsrapport

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

Nei

Generell kommentar

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

FORHOLD SOM 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.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Eiendommen ligger i et flomutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.

Garasjer/carporter ligger i sone avmerket som "Flomareal" i NVE's flomsonekart.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Radonmålinger anbefales, men det er normalt lav risiko for leiligheter beliggende i 3. etasje.

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

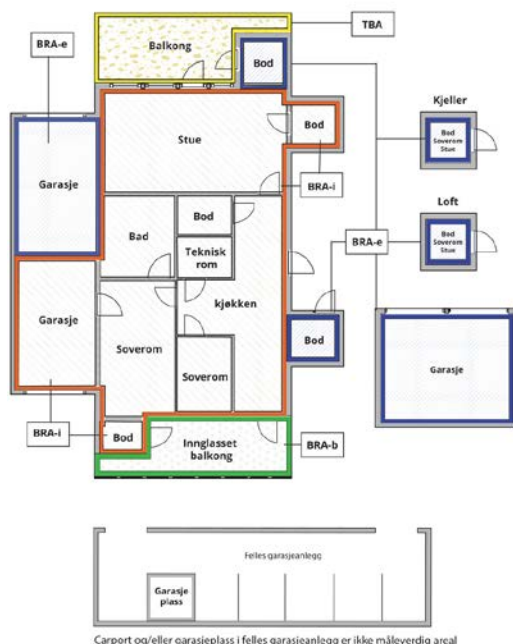
Hva er måleverdig areal?

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
3. Etasje	55			55	10
SUM	55				10
SUM BRA	55				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
3. Etasje	Gang, stue/kjøkken, soverom, bad/vaskerom		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Tegning for leiligheten stemmer med dagens bruk.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Bod

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

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje		Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Tegninger stemmer med dagens bruk

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.2.2026	Stein Gisle Sagmo	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5006 STEINKJER	197	1383		20		IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant
Adresse Sagmestervegen 6 A							
Hjemmelshaver Fånes Marit Oline							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten ligger i 3. etasje ved 4 etasjes boligblokk. Sentral beliggenhet i forhold til Steinkjer bysentrum. Østvendt balkong med utsikt mot Steinkjerelva og bysentrum.

Adkomstvei

Enkel og grei adkomst fra offentlig veg til felles tomt for sameie. Parkering i egen carport.

Tilknytning vann

Offentlig

Tilknytning avløp

Offentlig

Regulering

Eiendommen og nærområdet er regulert til boligformål og er underlagt reguleringsplan for Nordsileiret - Dampsagaområdet, vestre del" Ingen reguleringsmessige forhold som påvirker takst er opplyst eller hensyntatt.

Om tomten

Felles tomt for sameiet på ca 3800 m2. Sameiebrøk 55/2566. Tomt og utearealer var snødekt på befaringsdagen og ble ikke nærmere vurdert.

Tinglyste/andre forhold

Ingen forhold som påvirker takst er opplyst eller hensyntatt.

Bygninger på eiendommen

Bod

**Anvendelse**

Bod/lager

Byggeår

1995

Kommentar**Standard**

Enkel.

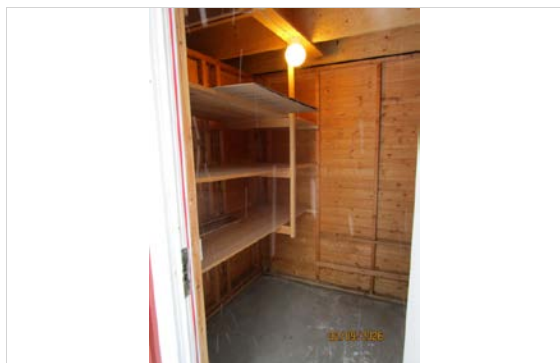
Vedlikehold

Normalt vedlikehold.

Beskrivelse

Leiligheten har en enkel utvendig bod i felles bygning for sameiet. Innlagt strøm.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.



Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	11.02.2026	Leiligheten selges av fullmektig som ikke har nærmere kjennskap til boligen. Erklæringen er av den grunn ikke utfylt på "normal" måte og gir lite informasjon.	Gjennomgått	3	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	12.02.2026	

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.

Skadegjører: 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.

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

Odd Iver Fånes

Boligen

Sagmestervegen 6A

7725 Steinkjer

5006-197/1383/0/20

- ♦ Selger har **ikke** kjennskap til eiendommen
- ♦ Boligen selges med fullmakt
- ♦ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



Selger har ikke kjennskap til eiendommen

Selger har ikke kjennskap til eiendommen. Det kan dermed eksistere feil, skader eller andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst om i egenerklæringen. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen særlig grundig.

Generelt

1. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

2. Tilleggscommentar

Lite kjennskap til historikk på bolig, har oppfattet bolig som bra. Vet at det er byttet gulv på stue og noe kosmetisk på kjøkken for 10-12 år siden.



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.



Adresse

Sagmestervegen 6A, 7725 STEINKJER

Dato for energimerking

12.02.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-258671

Bygningskategori

Boligblokker

Bygningsnummer

18308320

Gårdsnummer

197

Bruksnummer

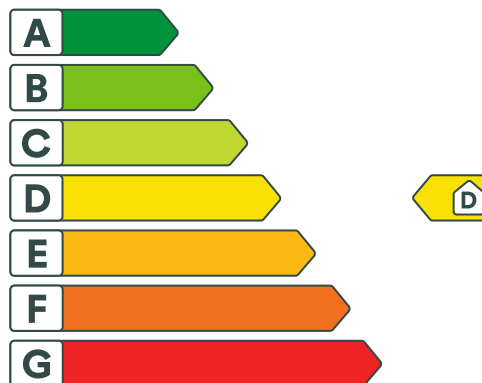
1383

Seksjonsnummer

20

Bruksenhetsnummer

H0302



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

1996

Bygningstype

Leilighet

Bruksareal

55,0 m²

Oppvarmet bruksareal

55,0 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 bygningens energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vektet ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

160,33 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

193,38 kWh/m²

Totalt levert pr. år

10 636 kWh



Sagmestervegen 6A, 7725 STEINKJER



Detaljering

Bygningsform Nei	Vegger Nei
Vindu Nei	Gulv Nei
Takkonstruksjon Nei	Ytterdører Nei
Energibruk Nei	Lekkasjetall Nei
Solceller Nei	



Sagmestervegen 6A, 7725 STEINKJER



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 3: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 4: 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 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 6: 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 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: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 9: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 10: 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 utendørs

Tiltak 11: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 12: 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 13: 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 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: Montering tetningslister

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 16: Montere urstyring 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 17: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 18: 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 19: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til 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. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 20: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring 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.



Om grunnlaget for energimerket

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

<https://www.enova.no/energimerking>



Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

<https://www.enova.no>



Steinkjer kommune

Adresse: Seviceboks 2530, 7729 Steinkjer

Telefon: 74 16 90 00

Utskriftsdato: 30.01.2026

Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Steinkjer kommune

Kommunenr.	5006	Gårdsnr.	197	Bruksnr.	1383	Festenr.		Seksjonsnr.	20
Adresse	Sagmestervegen 6A, 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	1 842,06 kr
Eiendomsskatt	4 368,41 kr
Renovasjon	3 675,00 kr
Vann	1 743,69 kr
Sum	11 629,16 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	Fakt. hittil i år
Renovasjon - Nedgravdløsning	25%	1 ab	4006.25	1/1	0 %	4 006,25 kr	333,85 kr
Vann fast del	15%	1 ab	1670.95	1/1	0 %	1 670,95 kr	139,24 kr
Avløp fast del	15%	1 ab	1933.15	1/1	0 %	1 933,15 kr	161,09 kr
					Sum	7 610,35 kr	634,18 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.

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 UTELEVERING 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:	1383	Festenr:	0	Seksjonsnr:	20
Adresse:	Sagmestervegen 6A, 7725 STEINKJER						
Dato:	30.01.2026	Målnummer:					

4210 FEIL OG MANGLER PÅ ELEKTRISKE ANLEGG

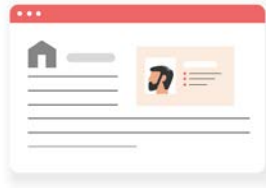
	Ja	Nei
Foreligger det pålegg vedrørende elektriske anlegg	☐	☒
I tilfelle ja, hvilke?		
Dato for siste kontroll av anlegget:	29.09.2020	
Merknader:		



SAMMENDRAG



Boligmappennummer: AXO2089
Matrikkel: 5006-
Bruksenhet: H0302
Andelsnr: 107/1383/0/20



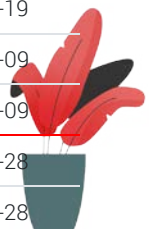
Hjemmelshavere:
Marit Oline Fånes



Adresse:
Sagmestervegen 6
A, 7725 STEINKJER

LASTET OPP AV KVALIFISERT HÅNDVERKER (Total: 15 dokumenter)

Tittel	Oppdatert av	Fagområde	Dato
Samsvarserklæring - Elektro .pdf	E-NOR INSTALLASJON AS	Elektriker	2024-10-18
Rapport fra risiko. og slutt - Elektro (Bytte 1til1 panelovn stue).pdf	E-NOR INSTALLASJON AS	Elektriker	2025-04-01
Samsvarserklæring - Elektro .pdf	E-NOR INSTALLASJON AS	Elektriker	2025-03-21
NELFO Samsvarserklæring	E-NOR INSTALLASJON AS	Elektriker	2021-05-20
NELFO Sjekkliste smittevern	E-NOR INSTALLASJON AS	Elektriker	2021-05-20
NELFO Rapport fra risiko. og slutt	E-NOR INSTALLASJON AS	Elektriker	2018-05-31
NELFO Samsvarserklæring	E-NOR INSTALLASJON AS	Elektriker	2018-05-31
NELFO Samsvarserklæring	E-NOR INSTALLASJON AS	Elektriker	2020-10-28
46090 - Marit Fånes - DLE Utført.pdf	E-NOR INSTALLASJON AS	Elektriker	2020-10-28
NELFO Rapport fra risiko. og slutt	E-NOR INSTALLASJON AS	Elektriker	2019-07-19
NELFO Samsvarserklæring	E-NOR INSTALLASJON AS	Elektriker	2018-03-09
©NELFO Rapport fra risiko. og slutt.	E-NOR INSTALLASJON AS	Elektriker	2018-03-09
Sluttdokumentasjon 35137	S-RØR AS	Rørlegger	2025-05-28
Bend til avløpslange montert ...	S-RØR AS	Rørlegger	2025-05-28
Avøp ...	S-RØR AS	Rørlegger	2025-05-28



Boligmappa

LASTET OPP AV BOLIGEIER (Total: 0 dokumenter)

Post og besøk:

Postboks 2923 Solli
Dronning Mauds gate 10
0230 Oslo

Kontakt:

Telefon: 919 18 400
kundeservice@boligmappa.no

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



Post og besøk:

Postboks 2923 Solli
Dronning Mauds gate 10
0230 Oslo

Kontakt:

Telefon: 919 18 400
kundeservice@boligmappa.no

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robert Robot

Dato utkjrt: 30.01.26 Side 1 av 2

Elveterrassen Boligsameie	V ³ r ref.: 462/20	Fndelsdato eier: 23.04.1945
Sagmestervegen 6 A	Type: Sameie frittst ³ ende	
7725 STEINKJ ER	Eiere: Marit Oline F ³ nes	
Organisasjonsnr: 988 970 301	Seksjonsnr: 20	

1: Felleskostnader

Tot. innev. m³ ned: 3 484

Felleskostnader: Felleskostnad driftsdel 3 141

Tilleggsytelser: Internett 343

Boligselskapet er ikke med i sikringsordning.

Kollektiv avtale med NTE/Altibox

Dersom det er inng³ tt kollektiv avtale (elektroniske fellesavtaler) kan dette gjelde kabel-tv og internett eller $\frac{1}{n}$ av delene.

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

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (l³ n): 0 Gjeld siste ³ rsoppg.: 0Klient ajourf. l³ n: Klient gj. s. ³ rsoppg.: 0

4: SNrskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Bjrm Pallin

Adresse: Sagmestervegen 6B

Postnr/-sted: 7725 STEINKJ ER

E-post: elveterrassen@styrepost.no

5: Restanse felleskostnader pr. 30.01.2026

Felleskostnader: 0

Gebyr: 0

Rente: 0

6: Ligning - 2025

Annen formue: 49 014	Gjeld: 0	Andre inntekter: 1 951
	Utgifter: 0	

7: P³ lydende

P³ lydende: Opprinnelig innskudd:

Seksjonsnr: 20

8: Bygning/eiendom

Bygge³ r: 1996G³ rds/bruksnr: 197/1383 - seksjon:20

Bygningstype: Lav blokk

Feste/eiet tomt: Eiet

BYGNINGSINFO. TOBB har begrenset med informasjon om boligene og bygningene. Vi har kun opprinnelig boareal og opprinnelig antall rom registrert p³ boligene. Kommunen har oversikt over s³knadspliktige endringer som er utfjrt. De har ogs³ informasjon om eventuell vemestatus p³ bygning, reguleringsendringer etc

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

9: Forsikring

Forsikret i: If Skadeforsikring Nuf Polisenr: SP1957651

FORSIKRING SAMEIE. Det varierer hvordan bygningsmassen i et sameie er forsikret. Enkelte sameier har felles bygningsforsikring evt. felles forsikring av deler av bygningsmassen. Andre har ikke inng³ tt felles forsikringsavtale. Hver enkelt seksjonseier m³ alltid skaffe egen innboforsikring. Ved skifte av forsikringsselskap kan det ta tid fjr v³ re opplysninger er oppdatert. Vi gjr derfor eiere/ kjrpere oppmerksom p³ at de m³ gjrre seg kjent med hvordan bygningsmassen er forsikret.

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstilt: 12.09.1996

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robert Robot

Dato utkjørt: 30.01.26 Side 2 av 2

Elveterassen Boligsameie	V³ r ref.: 462/20	Fødselsdato eier: 23.04.1945
Sagmestervegen 6 A	Type: Sameie frittst³ ende	
7725 STEINKJER	Eiere: Marit Oline F³ nes	
Organisasjonsnr: 988 970 301		

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Etasje:		Oppvarmingstype:	Uspesifisert
Heis:	Nei	BRA	55.3
Parkeringstype:	()		
Systeml³ s:	Nei	Antall rom:	
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:	
Livsl³p standard:	Nei	Kategori:	55,3 kvm
Fasiliteter:			

GARASJER - PARKERING

18 av sameierne har eksklusiv bruksrett til en utvendig nummerert bod.

14 sameiere har kjøpt garasje, de har eksklusiv bruksrett til hver sin nummererte garasje med bod i tilknytning til garasjen.

STRØM AVTALE. TOBB har samarbeidsavtale med TrøndelagKraft om levering av strøm til v³ re beboere. Mer informasjon om tilbud og bestilling p³ <https://www.trondelagkraft.no/privat/tobb/>.

DIVERSE UTSTYR. Brannslukningsapparat, røykvarsler, TV-dekoder med fjernkontroll, evt nøkler til trerom og utvendige kraner, r³d boks for farlig avfall etc. følger vanligvis leiligheten over til ny eier. Det er boligselskapet sin eiendom. Ta kontakt med styret hvis du er i tvil.

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

GEBYR TOBB VED SALG I FRITTST³ ENDE SAMEIE. Eierskiftegebyr: kr 6 725,-. Vi tar forbehold om at prisene kan endres etter oppstart av en sak. Noen av prisene beregnes ut fra rettsgebyret og reguleres i samsvar med disse ved³ rsskiftet. Se eget infoskriv til megler.

VEDTEKTER FOR ELVETERRASSEN BOLIGSAMEIE

(org. nr. 988 970 301)

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet, sist endret på årsmøtet 5. april 2018.

1. NAVN

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Elveterrassen Boligsameie med adresse Sagmesterveien 6 på Steinkjer. Sameiets stiftelsesdato er 12. september 1996.

1-2 Hva sameiet omfatter

Sameiet består av 32 boligseksjoner på eiendommen gnr. 197, bnr. 1383 i Steinkjer kommune. De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

2. RETTSLIG DISPOSISJONSRETT

2-1 Rettslig disposisjonsrett

(1) Seksjonseier disponerer fritt over egen seksjon med de begrensninger som følger av sameieforholdet, eierseksjonsloven og disse vedtekter. Seksjonseier kan fritt selge og pantsette sin seksjon.

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

(3) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner.

2-2 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.

2-3 Godkjenning av leier

En seksjonseier har rett til å leie ut sin seksjon, men leier må godkjennes av styret.

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

(2) Seksjonseierne har bruksrett til sameiets fellesarealer i henhold til sameiets bruksreglement, jfr. vedtektenes punkt 3-2.

(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 forhåndsgodkjenning 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 Enerett til bruk av boder/garasjer

Seksjonseierne har avtalt enerett til bruk av boder, carporter og garasjer i henhold til vedlagte oversikt (vedlegg 1).

Ved salg av garasje med bod/carport har øvrige seksjonseiere forkjøpsrett, men likevel slik at eiendomsretten fritt kan overdras fra selger til kjøper ved salg av eierseksjonen. Styret skal godkjenne enhver overdragelse av garasje/carport. Godkjenning kan kun nektes på saklig grunnlag.

Seksjonseiere har plikt til vedlikehold og renhold av fellesarealer de har enerett til å bruke etter denne bestemmelsen. Styret bestemmer hvordan vedlikehold og renhold skal utføres. Styrets fastsetter bruksreglement som må respekteres av rettighetshaverne.

3-3 Ordensregler

Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

4. VEDLIKEHOLD

4-1 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 utskiftning 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.

4-2 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.

5. FELLESKOSTNADER, PANTESIKKERHET OG HEFTELSESFORM

5-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter areal.

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

5-2 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.

5-3 Panterett for seksjonseierens forpliktelse

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. 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.

5-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

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

6. PÅLEGG OM SALG OG FRAVIKELSE – MISLIGHOLD

6-1 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.

6-2 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

6-3 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, jfr. eierseksjonsloven § 39.

7. STYRET OG DETS VEDTAK

7-1 Styret - sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

(1) Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder, to styremedlemmer og to varamedlemmer.

(2) Styreleder tjenestegjør ett år og øvrige medlemmer i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt.

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

7-2 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.

7-3 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.

7-4 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.

7-5 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.

7-6 Taushetsplikt

Medlemmer av styret er forpliktet til å bevare taushet om personlige forhold (helse, økonomi, sosiale forhold ol.) som de får kjennskap til under sitt arbeid i styret.

7-7 Styrets representasjonsadgang

(1) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av to styremedlemmer 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.

8. ÅRSMØTET

8-1 Årsmøtets myndighet og 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.

8-2 Tidspunkt for årsmøtet

(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Saker som seksjonseiere ønskes behandlet leveres styret innen 10. mars.

(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.

8-3 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).

8-4 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 og eventuelt godkjenne regnskap for foregående kalenderår
- gå gjennom årets budsjett
- behandle vederlag til styret
- velge styremedlemmer
- velge revisor for ett år
- velge valgkomite på tre medlemmer for ett år

(3) Årsregnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle sameiere 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.

8-5 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.

8-6 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.

8-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer. Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

8-8 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
- f) endring av vedtektene.

8-9 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.

8-10 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.

8-11 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.

8-12 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 opptreder ved eller som fullmektig.

9. FORHOLDET TIL EIERSEKSJONSLOVEN

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

Vedlegg 1:

Oversikt over enerett til bruk av boder, carporter og garasjer på sameiets eiendom

ELVETERRASSEN BOLIGSAMEIE

Husordensregler.

- I fellesareal (inngangsparti, trapperom, mellomganger, svalganger) må ikke plasseres noe som kan være til hinder eller sjenanse for andre beboere eller besøkende til Elveterrassen.
- Unødvendig eller støyende opphold i fellesarealer samt unødvendig belastning av heisene bør unngås.
- Lufting av leiligheter via entrédør ut til felles gangparti bør unngås.
- Renhold av fellesareal inklusive vinduer til fellesareal utføres av engasjert renholdshjelp
- Alle utvendige dører skal holdes låst. Uvedkommende må ikke slippes inn i bygget. Dører mellom trapperom og fellesgang og mellom trapperom og svalgang skal holdes låst i den grad det finnes nødvendig og praktisk.
- Balkonger/terrasser må ikke nyttes til risting og banking av tepper, matter m.m.
- Ved bruk av grill på balkongen/terrassen anbefales elektrisk/gass grill.
- Snørydding fra balkonger må ikke utføres til sjenanse for underliggende boligheter.
- Tørrking av klesvask skal foregå i tørketrommel eller på stativ under rekkverkshøyde på balkong/terrasse.
- Hold av hund eller katt er i utgangspunktet ikke tillatt. De som ved innflytting har hund eller katt kan få dispensasjon fra denne bestemmelsen i dyrets levetid. Det forutsettes dog at hund eller katt ikke er anskaffet etter at denne bestemmelsen er gjort kjent.
- Ved fraflytting fra Elveterrassen skal alle tidligere utleverte nøkler til leiligheten leveres vaktmester som kvitterer for mottaket.

Innkalling til ordinært årsmøte i Elveterrassen Boligsameie

Tid: Torsdag 03.04.2025 - kl.16:00

Sted: Seilmakergata 1 7725 Steinkjer

Saksbehandling ifølge vedtektene etter følgende dagsorden:

1. Konstituering

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

2. Årsoppgjør for 2024

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

3. Styrets årsmelding for 2024

4. Godtgjørelse til styret for perioden 2024 - 2025

5. Saker fra styret/eierne

5.1 Dører skal alltid være lukket

Inngangsdører , dører ut til svalganger og felles balkonger.
(Alle dører på fellesområder) Skal alltid være lukket.
Dette pga. at skitt og støvskyer fra biltrafikk ikke skal legge seg i gangene.
også for å hindre mus og andre skadedyr å komme seg inn i bygget.

Styrets innstilling: Inngangsdører , dører ut til svalganger og felles balkonger.

(Alle dører på fellesområder) Skal alltid være lukket.

5.2 Parkering

Det skal ikke parkeres foran avfalskonteinere eller på parkeringen for
hjemmetjenesten .
Dette gjelder både beboere og besøkende.

Styrets innstilling: Det skal ikke parkeres foran avfalskonteinere eller på
parkeringen for hjemmetjenesten .

5.3 Mus i bygget

Det oppfordres til å være nøye med renhold og tømme mat søpla.samt holde alle
dører lukket.
Dette pga. at vi har slitt en del med mus i bygget.

Styrets innstilling: Det oppfordres til å være nøye med renhold og tømme mat
søpla.samt holde alle dører lukket.

5.4 Farge på Blokka

Det er nevnt farge på blokka.
Det blir ikke prioritert å skifte farge .
Dette blir for stor utgift da vi da også må ta med carporter og garasjer.

Styrets innstilling: Det blir ikke prioritert å skifte farge .

5.5 Oppbevaring av hjelpemidler

Innkommen sak fra beboer

Styrets innstilling: Hjelpemidler må oppbevares i egen leilighet

5.6 Beplantning

Det blir ikke begynt med beplantning i år.
Vi må rydde og få plener til å sette seg i sommer.

Styrets innstilling: Det blir ikke begynt med beplantning i år.

6. Valg

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

6.1 Styreleder for 1 år, ved særskilt valg

På valg:

Bjørn Pallin

6.2 Styremedlem for 2 år

På valg:

Roger Sve

6.3 Varamedlem for 1 år

På valg:

Sigrunn Irene Håpnes

Knut Vidar Skrataas

6.4 Valgkomite for 1 år

På valg:

Marit Oline Fånes

Jon Olav Kippe

Astrid Tidemann

6.5 Fra valgkomité

Forslag fra valgkomité

Årsmøtet kan bare treffe beslutning om saker som er angitt i innkallingen. Seksjonseier har rett til å delta i årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett, jfr. vedtektene. Seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseiers husstand, eller leier av boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg. En seksjonseier kan være representert ved fullmektig. En person kan ha ubegrenset antall fullmakter i årsmøtet. Dersom ektefelle eller samboer ikke er registrert som seksjonseier må det medbringes fullmakt. Seksjonseierne har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøtet gir tillatelse med vanlig flertall.

14.03.2025

Elveterrassen Boligsameie
styret

Elvterrassen Boligsameie - Resultatregnskap 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Driftsinntekter					
Felleskostnader driftsdel		1 451 892	1 296 324	1 451 834	1 524 426
Tillegg elektroniske fellesavtaler		115 200	76 800	115 200	131 712
Andre driftsinntekter	1	16 676 204	15 000	0	5 500 000
Sum driftsinntekter		18 243 296	1 388 124	1 567 034	7 156 138
Driftskostnader					
Personalkostnader	2	-24 267	-61 575	-43 377	-46 093
Styrehonorar		-55 000	-40 000	-40 000	-55 000
Avskrivninger		-9 957	-9 957	0	-9 957
Forretningsfjrrerhonorar		-59 425	-57 328	-59 425	-61 386
Honorar administrative tjenester		-31 554	-37 193	-37 880	-40 047
Eksterne honorar	3	-61 418	-11 323	-23 200	-23 610
Drifts- og serviceavtaler	4	-42 471	-36 268	-55 000	-50 000
Vaktmester tjenester		-100 997	-119 808	-118 460	-113 000
Ljpende vedlikehold	5	-59 265	-60 923	-142 000	-130 000
Periodisk vedlikehold	6	-16 668 204	-116 869	0	-5 900 000
Elektroniske fellesavtaler		-238 976	-235 018	-230 016	-240 768
Forsikring		-128 072	-118 578	-129 250	-144 721
Kommunale tjenester og renovasjon		-142 751	-106 853	-112 200	-149 900
Energi, felles		-57 563	-52 576	-70 000	-57 000
Andre driftsutgifter	7	-14 106	-22 975	-24 500	-27 500
Sum driftskostnader		-17 694 025	-1 087 243	-1 085 308	-7 048 982
DRIFTSRESULTAT		549 270	300 881	481 726	107 156
Finansinntekter og kostnader					
Finansinntekter		53 967	28 721	5 500	20 000
Netto finansposter		53 967	28 721	5 500	20 000
Resultat fjr skattekostnad		603 237	329 602	487 226	127 156
Ordinrt resultat etter skatt		603 237	329 602	487 226	127 156
i RSRESULTAT	8, 12	603 237	329 602	487 226	127 156
Disponering av totalresultat:					
Overfjrt til annen egenkapital		603 237	329 602	0	0

Elveterrassen Boligsameie - Balanse 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Bygninger og tomter	9	116 116	126 074
Sum anleggsmidler		116 116	126 074
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Kundefordringer	10	0	5 458
Periodiserte kostnader	10	143 569	128 072
Andre fordringer	10	85 307	0
Mellomregning Klare Finans	10	8 418	7 580
Opptjente renter	10	528 724	28 721
Bankinnskudd og kontanter			
Bankinnskudd	11	8 776 881	1 003 739
Sum omløpsmidler		9 542 898	1 173 570
SUM EIENDELER		9 659 015	1 299 643

Elveterrassen Boligsameie - Balanse 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	12	1 686 448	1 083 211
Sum egenkapital		1 686 448	1 083 211
GJELD			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		1 174 859	189 247
Skyldig off. myndigheter		4 867	10 481
Forskudd kunder		8 418	3 982
P ³ Injpt Innn, honorarer og feriepenger		3 405	5 252
P ³ Injpte kostnader		898 587	7 470
Annen kortsiktig gjeld		5 882 433	0
Sum kortsiktig gjeld		7 972 567	216 432
Sum gjeld		7 972 567	216 432
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		9 659 015	1 299 643

Sted: _____, dato: _____

Bjørn Pallin
Leder

Odd Jarle Amtsen
Styremedlem

Roger Sve
Styremedlem

Note 0 - REGNSKAPSPRINSIPP

Regnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven samt god regnskapsskikk for små foretak.

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

Inntektsføring er foretatt ut fra opptjeningsprinsippet.

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

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

Klare Finans forskutterer hver måned budsjetterte felleskostnader til sameiet. Sameiet har det formelle kravet mot den enkelte sameier, men har panterett for kravet i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet iht Lov om Eierseksjoner § 25, dog begrenset oppad til Folketrygdens grunnbeløp. På bakgrunn av dette anses at det ikke foreligger risiko for vesentlige tap på utestående felleskostnader.

Ifbm. vedlikeholdsprosjekt i 2024 er det betalt inn engangsbeløp fra sameierne. Inntektsføring av innbetalingen er gjort i samsvar med pålytende prosjektkostnader, og ubenyttede midler er klassifisert som kortsiktig gjeld.

Note 1 - ANDRE DRIFTSINNTEKTER

	2024	2023
Ekstrainnbetaling	16 668 204	0
Salg av nøkler, pass, adgang, etc.	0	7 000
Viderefakturerings energi, strøm	8 000	8 000
Sum andre inntekter	16 676 204	15 000

Ekstrainnbetaling gjelder engangsinnbetalinger ifbm vedlikeholdsprosjekt. Total engangsinnbetaling er på kr. 22 075 829. Beløp inntektsført i regnskapet 2024 er i tråd med kostnadene i prosjektet.

Note 2 - PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Lønn	8 421	43 770
Arbeidsgiveravgift	9 796	12 552
Feriepenger	1 551	5 252
Andre lønnskostnader	4 500	0
Sum personalkostnader	24 267	61 575

Samlet antall årsverk: 0,03

Obligatorisk tjenestepensjon

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

Note 3 - EKSTERNE HONORARER

	2024	2023
Revisjonshonorar (inkl. mva)	8 143	11 323
Teknisk rådgivning	53 275	0
Sum eksterne honorarer	61 418	11 323

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjonen.

Note 4 - DRIFTS- OG SERVICEAVTALER

	2024	2023
Avtale om drifts- og serviceavtaler heis	24 971	16 970
Avtale om kontroll og drift av branntekniske anlegg	17 500	19 298
Sum drifts- og serviceavtaler	42 471	36 268

Note 5 - LØPENDE VEDLIKEHOLD

	2024	2023
Reparasjon og vedlikehold bygningsmessig	5 166	38 155
Reparasjon og vedlikehold el-anlegg	11 917	19 349
Reparasjon og vedlikehold VVS-anlegg	8 769	0
Reparasjon og vedlikehold heisanlegg	3 963	0
Reparasjon og vedlikehold uteområde	27 764	485
Reparasjon og vedlikehold annet	1 688	2 934
Sum vedlikehold	59 265	60 923

Note 6 - PERIODISK VEDLIKEHOLD

	2024	2023
Periodisk vedlikehold	1 531 474	17 887
Prosjektvedlikehold	15 136 730	98 981
Sum periodisk vedlikehold	16 668 204	116 869

Periodisk vedlikehold gjelder vedlikehold av heis. Prosjektvedlikehold gjelder rehabilitering av stikkonstruksjoner og balkonger.

Note 7 - ANDRE DRIFTSUTGIFTER

	2024	2023
Verktøy, driftsmateriell, inventar	0	3 097
Kontorrekvisita, trykksaker	919	2 905
Gaver	0	895
Generalforsamling/ årsmøte	9 359	13 425
Bankgebyrer	667	667
Andre gebyrer	3 161	1 359
Tilskudd bomiljø	0	628
Sum andre driftsutgifter	14 106	22 975

Note 8 - DISPONIBLE MIDLER

	2024	2023
Disponible midler 01.01	957 137	617 578
Endring i disponible midler:		
i rets resultat	603 237	329 602
Tilbakeført avskrivning	9 957	9 957
i rets endring i disponible midler	613 194	339 560
Disponible midler i periodens slutt	1 570 331	957 137
Disponible og nremerk. midler justert for langsiktige avsetninger	1 570 331	957 137

Note 9 - ANLEGGSMIDLER

	Tomter	Bygges. anl.
Anskaffelseskost pr.01.01 :	38 946	99 575
i rets tilgang :	0	0
i rets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	38 946	99 575
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	22 404
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	38 946	77 171
i rets avskrivninger :	0	9 957
Antatt levetid i 3 r :		10

Bygges. anl. gjelder elbil infrastruktur.

Note 10 - UTEST; ENDE FORDRINGER

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

Note 11 - BANKINNSKUDD OG ØREMERKEDE AVSETNINGER

	2024	2023
Bundne midler og bankinnskudd		
Bundne midler for skattetrekk	3 106	6 891
Bankinnskudd	8 773 775	996 848
Sum bankinnskudd	8 776 881	1 003 739

Note 12 - EGENKAPITAL

	2024	2023
SUM EGENKAPITAL 01.01	1 083 211	753 609
Annen egenkapital 01.01	1 083 211	753 609
i rets resultat	603 237	329 602
Annen egenkapital 31.12	1 686 448	1 083 211
SUM EGENKAPITAL 31.12	1 686 448	1 083 211

Resultat og balanse med noter for Elveterrassen Boligsameie.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Elveterrassen Boligsameie

Styreleder	Bjørn Pallin (sign.)	28.02.2025
Styremedlem	Odd Jarle Arntsen (sign.)	28.02.2025
Styremedlem	Roger Sve (sign.)	28.02.2025

Til generalforsamlingen i Elveterrassen Boligsameie

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Elveterrassen Boligsameie som består av balanse per 31. desember 2024 og resultatregnskap 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.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

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 avvikle 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, 13. mars 2025
ERNST & YOUNG AS

Tore Eggen
statsautorisert revisor

PENNEO

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

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

Eggen, Tore

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-1237630

IP: 147.161.xxx.xxx

2025-03-13 14:46:04 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 8P4SL-IT47P-8FBOY-GG3SI-CCVID-NBWLO

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

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

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

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

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

Årsmelding 2024 for Elveterrassen Boligsameie

Denne årsmeldingen er en omtale av virksomheten i Elveterrassen Boligsameie for 2024.

Styrets sammensetning i siste periode

Leder, Bjørn Pallin
Styremedlem, Roger Sve
Styremedlem, Odd Jarle Arntsen
Varamedlem, Knut Vidar Skrataas
Varamedlem, Sigrunn Irene Håpnes

Styrets arbeid i siste periode

Styret har hatt 9 styremøter.

Behandlet 34 saker

Avholdt 2 allmøter og et ekstraordinært årsmøte.

Det har vært et utfordrende og travelt år for styret , da det har vært stor aktivitet på rehabilitering både på fasade/altaner og heiser.

Styret i Elveterrassen Boligsameie

Årsmeldingen er godkjent av styret 20.02.2025

Til styret for Elveterrassen boligsameie

Valgkomiteen for 2025 bestående av: Jon Olav Kippe, Astrid Tidemann og Marit Fånes, har i sitt arbeid med valget for 2025 kommet fram til følgende forslag:

Styre:

Bjørn Pallin, leder, valgt fra -24. På valg for 1 år: Tar gjenvalg

Roger Sve, valgt fra -23. På valg for 2 år. Tar gjenvalg.

Odd Jarle Arntsen. Valgt fra -24, valgt for 2 år, ikke på valg.

Vara til styret:

Knut Vidar Skrataas. Valgt fra -24 På valg for 1 år. Tar gjenvalg.

Sigrun Irene Håpnes. Valgt fra – 24 På valg for 1 år. Tar gjenvalg.

Alle er forespurt, og alle har sagt ja.

Valgkomite:

Jon Olav Kippe. Valgt fra -24. På valg for 1 år. Tar gjenvalg

Astrid Tidemann. Valgt fra – 24. på valg for 1 år. Tar ikke gjenvalg.

Marit Fånes. Valgt fra – 24. på valg for 1 år. Tar ikke gjenvalg.

Forslag til nye i valgkomiteen er:

Ragna Vestrum for 1 år

Anja Vanebo for 1 år.

Ny valgkomite blir da: Jon Olav Kippe, Ragna Vestrum og Anja Vanebo.

Alle er forespurt og alle har sagt ja.

For valgkomiteen 2025

Marit Fånes
Marit Fånes

Astrid Tidemann

Jon Olav Kippe

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Elveterrassen Boligsameie torsdag 03.04.2025 kl. 16:00 -
Seilmakergata 1 7725 Steinkjer.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Valgt ble: *Hilde Løndås*

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:

Valgt ble: *Hilde Løndås*

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

Vedtak:

Valgt ble: *Ragna Vestrum*

1.4 Registrering av antall stemmeberettigede og ev. fullmakter

Vedtak:

Antall seksjonseiere med stemmerett: *21*

Antall fullmakter: *2*

Totalt stemmeberettigede: *23*

1.5 Godkjenning og ev. bemerkninger til innkallingen

Vedtak:

Bemerkninger til innkallingen:

Årsmøtet ble erklært lovlig satt.

2. Årsoppgjør for 2024

2.1 Godkjenning av regnskap

Vedtak:

Regnskapet ble godkjent.

2.2 Disponering av resultat

Vedtak:

Årets resultat disponeres som angitt i resultatregnskapet.

2.3 Revisjonsberetning

Vedtak:

Revisjonsberetningen ble tatt til orientering.

3. Styrets årsmelding for 2024

Vedtak:

Årsmeldingen ble tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret for perioden 2024 - 2025

Vedtak:

Styrehonorar for perioden ble fastsatt til totalt kr: 55 000

5. Saker fra styret/eierne

5.1 Dører skal alltid være lukket

Inngangsdører , dører ut til svalganger og felles balkonger.
(Alle dører på fellesområder) Skal alltid være lukket.
Dette pga. at skitt og støvskyer fra biltrafikk ikke skal legge seg i gangene.
også for å hindre mus og andre skadedyr å komme seg inn i bygget.

Vedtak:

Inngangsdører , dører ut til svalganger og felles balkonger.

(Alle dører på fellesområder) Skal alltid være lukket.

5.2 Parkering

Det skal ikke parkeres foran avfalkonteinere eller på parkeringen for hjemmetjenesten .
Dette gjelder både beboere og besøkende.

Vedtak:

Det skal ikke parkeres foran avfalkonteinere eller på parkeringen for hjemmetjenesten .

5.3 Mus i bygget

Det oppfordres til å være nøye med renhold og tømme mat søpla.samt holde alle dører lukket.
Dette pga. at vi har slitt en del med mus i bygget.

Vedtak:

Det oppfordres til å være nøye med renhold og tømme mat søpla.samt holde alle dører lukket.

5.4 Farge på Blokka

Det er nevnt farge på blokka.

Det blir ikke prioritert å skifte farge .
Dette blir for stor utgift da vi da også må ta med carporter og garasjer.

Vedtak:

Det blir ikke prioritert å skifte farge .

5.5 Oppbevaring av hjelpemidler

Innkommen sak fra beboer

Vedtak:

Hjelpemidler må oppbevares i egen leilighet

5.6 Beplantning

Det blir ikke begynt med beplantning i år.
Vi må rydde og få plener til å sette seg i sommer.

Vedtak:

Det blir ikke begynt med beplantning i år.

6. Valg

6.1 Styreleder for 1 år, ved særskilt valg

På valg:

Bjørn Pallin

Vedtak:

Valgt som styreleder for 1 år ble: Bjørn Pallin

6.2 Styremedlem for 2 år

På valg:

Roger Sve

Vedtak:

Valgt som styremedlem for 2 år ble: Roger Sve

6.3 Varamedlem for 1 år

På valg:

Sigrunn Irene Håpnes

Knut Vidar Skrataas

Vedtak:

Valgt som varamedlem for 1 år ble: Sigrunn Irene Håpnes
Knut Vidar Skrataas

6.4 Valgkomite for 1 år

På valg:

Marit Oline Fånes

Jon Olav Kippe

Astrid Tidemann

Vedtak:

Valgt som valgkomite for 1 år ble:

6.5 Fra valgkomité

Forslag fra valgkomité

Vedtak:

Jon Olav Kippe, Ragna Vestrum og
Anja Vanebo

Hilde Lundås

Møteleder

Ragna Vestrum

Protokollvitne

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.

Eiendomsdata (Seksjon)

Bruksnavn		Beregnet areal	0
Etablert dato	12.09.1996	Arealmerknader	
Oppdatert dato	16.09.2025	Antall teiger	0
Seksjonsformål	Boligseksjon	Tilleggsareal (Bygg)	
Sameiebrøk	55/2566	Bruk av grunn	()

- | | | | |
|---|---|--|---|
| ☒ Tinglyst | ☐ Del i samla fast eiendom | ☒ Grunnforurensning | ☐ Avtale/Vedtak om gr.erverv |
| ☒ Bestående | ☐ Under sammenslåing | ☐ Kulturminne | |
| | ☐ Klage er anmerket | ☐ Ikke fullført oppmålingsforr. | Frist fullføring: <input type="text"/> |
| ☐ Har fester | ☐ Jordskifte er krevd | ☐ Mangel ved matrikkelføringskrav | Frist retting: <input type="text"/> |

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	197/1383, 197/1383/0/1, 197/1383/0/2, 197/1383/0/3, 197/1383/0/4, 197/1383/0/5, 197/1383/0/6, 197/1383/0/7, 197/1383/0/8, 197/1383/0/9, 197/1383/0/10, 197/1383/0/11, 197/1383/0/12, 197/1383/0/13, 197/1383/0/14, 197/1383/0/15, 197/1383/0/16, 197/1383/0/17, 197/1383/0/18, 197/1383/0/19, 197/1383/0/20, 197/1383/0/21, 197/1383/0/22, 197/1383/0/23, 197/1383/0/24, 197/1383/0/25, 197/1383/0/26, 197/1383/0/27, 197/1383/0/28, 197/1383/0/29, 197/1383/0/30, 197/1383/0/31, 197/1383/0/32
Omnummerering Omnummerering	01.01.2018 01.01.2018		Tinglyst 02.01.2018	197/1383, 197/1383/0/1, 197/1383/0/2, 197/1383/0/3, 197/1383/0/4, 197/1383/0/5, 197/1383/0/6, 197/1383/0/7, 197/1383/0/8, 197/1383/0/9, 197/1383/0/10, 197/1383/0/11, 197/1383/0/12, 197/1383/0/13, 197/1383/0/14, 197/1383/0/15, 197/1383/0/16, 197/1383/0/17, 197/1383/0/18, 197/1383/0/19, 197/1383/0/20, 197/1383/0/21, 197/1383/0/22, 197/1383/0/23, 197/1383/0/24, 197/1383/0/25, 197/1383/0/26, 197/1383/0/27, 197/1383/0/28, 197/1383/0/29, 197/1383/0/30, 197/1383/0/31, 197/1383/0/32

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
FÅNES MARIT OLIVE F230445*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	Sagmestervegen 6A 7725 STEINKJER	Bosatt (B)

Registrert grunnforurensning

Lokalitetsnr	5180	Påvirkningsgrad	Mistanke om påvirkning
Lokalitetsnavn	NORDSILEIRET VEST	Myndighet	Fylkesmann
Ført dato	05.04.2017	Url	
Oppdatert dato	01.01.2026	Tilkn. eiendommer	197/2, 197/1206, 197/1314, 197/1325, 197/1325/0/6, 197/1325/0/7, 197/1325/0/8, 197/1325/0/9, 197/1325/0/10, 197/1325/0/11, 197/1325/0/12, 197/1325/0/13, 197/1325/0/14, 197/1325/0/15, 197/1325/0/16, 197/1325/0/17, 197/1325/0/18, 197/1325/0/19, 197/1325/0/20, 197/1325/0/21, 197/1325/0/22, 197/1325/0/23, 197/1325/0/24, 197/1325/0/25, 197/1325/0/26, 197/1325/0/27, 197/1325/0/28, 197/1325/0/29, 197/1325/0/30, 197/1325/0/31, 197/1325/0/32, 197/1325/0/33, 197/1325/0/34, 197/1325/0/35, 197/1325/0/36, 197/1325/0/37, 197/1325/0/38, 197/1325/0/39, 197/1325/0/40,

		197/1325/0/41, 197/1325/0/42, 197/1325/0/43, 197/1325/0/44, 197/1325/0/45, 197/1325/0/46, 197/1325/0/47, 197/1325/0/48, 197/1325/0/49, 197/1325/0/50, 197/1325/0/51, 197/1325/0/52, 197/1325/0/53, 197/1325/0/54, 197/1325/0/55, 197/1325/0/56, 197/1325/0/57, 197/1325/0/58, 197/1325/0/59, 197/1325/0/60, 197/1325/0/61, 197/1383, 197/1383/0/1, 197/1383/0/2, 197/1383/0/3, 197/1383/0/4, 197/1383/0/5, 197/1383/0/6, 197/1383/0/7, 197/1383/0/8, 197/1383/0/9, 197/1383/0/10, 197/1383/0/11, 197/1383/0/12, 197/1383/0/13, 197/1383/0/14, 197/1383/0/15, 197/1383/0/16, 197/1383/0/17, 197/1383/0/18, 197/1383/0/19, 197/1383/0/20, 197/1383/0/21, 197/1383/0/22, 197/1383/0/23, 197/1383/0/24, 197/1383/0/25, 197/1383/0/26, 197/1383/0/27, 197/1383/0/28, 197/1383/0/29, 197/1383/0/30, 197/1383/0/31, 197/1383/0/32, 197/1431, 197/1442, 197/1447, 197/1464, 197/1465, 197/1466, 197/1522
--	--	--

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Sagmestervegen 6A	H0302	197/1383/0/20	55	2	1	1	Kjøkken

Adresse

Vegadresse: Sagmestervegen 6 A

Adressetilleggsnavn:

Poststed	7725 STEINKJER	Kirkesogn	09150401 Steinkjer
Grunnkrets	205 Nordsileiret	Tettsted	7003 Steinkjer
Valgkrets	1 Steinkjer		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	18308320		Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg. (142)	Tatt i bruk (TB)	09.10.1996

1: Bygning 18308320: Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg. (142), Tatt i bruk 09.10.1996

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	3116
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	3116
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Ja	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebyggd areal	
Energikilder	Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Elektrisk	Antall boenheter	32

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Rammetillatelse	26.10.1995	15.02.1996	
Igangsettingstillatelse	27.10.1995	15.02.1996	
Tatt i bruk	09.10.1996	04.11.1996	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Sagmestervegen 6A	H0302	197/1383/0/20	55	2	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H04	7	686	0	686	0	0	0
H03	7	686	0	686	0	0	0
H02	9	876	0	876	0	0	0
H01	9	868	0	868	0	0	0

Seksjonert eiendom: Grunneiendom 197/1383

Bruksnavn	SAGMESTERVEGEN 6	Beregnet areal	3860.5
Etablert dato	11.01.1996	Historisk oppgitt areal	3880,8
Oppdatert dato	20.12.2023	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

- ☒ Tinglyst
- ☐ Del i samla fast eiendom
- ☒ Grunnforurensning
- ☐ Avtale/Vedtak om gr.erverv
- ☒ Bestående
- ☐ Under sammenslåing
- ☐ Kulturminne
- ☒ Seksjonert
- ☐ Klage er anmerket
- ☐ Ikke fullført oppmålingsforr.
- Frist fullføring:
- ☐ Har fester
- ☐ Jordskifte er krevd
- ☐ Mangel ved matrikkelføringskrav
- Frist retting:

Teiger

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	7101301.57	621535.22	0	Ja	3860.5	



FASADE VEST

FASADE ØST



E	Komplett med utstyr, 25.11.06	25.11.06
D	Fullt ferdig bygg	25.11.06
C	Byggetrinn opp til 25.11.06	25.11.06
B	Fasade og innvendig som ferdigbygget	25.11.06
A	Rundbrenner eller plassering av balkon, vinduer, vegger, etc.	25.11.06
	Arkitektur, plan, ferdigbygget	25.11.06
	Ark. utstyr, vegger, etc.	25.11.06
	Ark. utstyr, vegger, etc.	25.11.06



OPPTAK
Selmer AS
ELVETERNEN BOKER

LETNES
ARKITEKTKONTOR AS

ARKIT. 1:100
DATO 17.11.04
Tegn. 1:100
SIS 1:100

ARKIT. 1:100
DATO 17.11.04
Tegn. 1:100
SIS 1:100

ARKIT. 1:100
DATO 17.11.04
Tegn. 1:100
SIS 1:100

ARKIT. 1:100
DATO 17.11.04
Tegn. 1:100
SIS 1:100

ARKIT. 1:100
DATO 17.11.04
Tegn. 1:100
SIS 1:100

ARKIT. 1:100
DATO 17.11.04
Tegn. 1:100
SIS 1:100

ARKIT. 1:100
DATO 17.11.04
Tegn. 1:100
SIS 1:100

ARKIT. 1:100
DATO 17.11.04
Tegn. 1:100
SIS 1:100

ARKIT. 1:100
DATO 17.11.04
Tegn. 1:100
SIS 1:100

ARKIT. 1:100
DATO 17.11.04
Tegn. 1:100
SIS 1:100

ARKIT. 1:100
DATO 17.11.04
Tegn. 1:100
SIS 1:100

ARKIT. 1:100
DATO 17.11.04
Tegn. 1:100
SIS 1:100

ARKIT. 1:100
DATO 17.11.04
Tegn. 1:100
SIS 1:100

ARKIT. 1:100
DATO 17.11.04
Tegn. 1:100
SIS 1:100

ARKIT. 1:100
DATO 17.11.04
Tegn. 1:100
SIS 1:100

ARKIT. 1:100
DATO 17.11.04
Tegn. 1:100
SIS 1:100

ARKIT. 1:100
DATO 17.11.04
Tegn. 1:100
SIS 1:100

ARKIT. 1:100
DATO 17.11.04
Tegn. 1:100
SIS 1:100

ARKIT. 1:100
DATO 17.11.04
Tegn. 1:100
SIS 1:100

ARKIT. 1:100
DATO 17.11.04
Tegn. 1:100
SIS 1:100

ARKIT. 1:100
DATO 17.11.04
Tegn. 1:100
SIS 1:100

ARKIT. 1:100
DATO 17.11.04
Tegn. 1:100
SIS 1:100

ARKIT. 1:100
DATO 17.11.04
Tegn. 1:100
SIS 1:100

ARKIT. 1:100
DATO 17.11.04
Tegn. 1:100
SIS 1:100

ARKIT. 1:100
DATO 17.11.04
Tegn. 1:100
SIS 1:100

ARKIT. 1:100
DATO 17.11.04
Tegn. 1:100
SIS 1:100

ARKIT. 1:100
DATO 17.11.04
Tegn. 1:100
SIS 1:100

ARKIT. 1:100
DATO 17.11.04
Tegn. 1:100
SIS 1:100

ARKIT. 1:100
DATO 17.11.04
Tegn. 1:100
SIS 1:100



FASADE NORD



FASADE SØR



Plan D: Komplett med stillerogger. 20.11.88 sk
 GA 03 Følgende bygg 20.05.88 sk
 Plan C: SØR FASADE ETG 20.11.88 sk
 Plan B: Fasadene er bearbejdet som forklædning. 20.11.88 sk
 Plan A: Hovedindgangen eller planløsninger. 20.11.88 sk
 Indvendig, indgang. 20.11.88 sk



OPDRAG
 Selmer AS
 ELVETERPÅSEN BOLIGER

LETNES
 ARKITEKTER AS

ARKITECTUR
 1.1.100

1.1.100
 20.05.88

1.1.100
 20.05.88

1.1.100
 20.05.88

1.1.100
 20.05.88

1.1.100
 20.05.88

1.1.100
 20.05.88

1.1.100
 20.05.88

1.1.100
 20.05.88

1.1.100
 20.05.88

1.1.100
 20.05.88

1.1.100
 20.05.88

1.1.100
 20.05.88

1.1.100
 20.05.88

1.1.100
 20.05.88

1.1.100
 20.05.88

1.1.100
 20.05.88

1.1.100
 20.05.88

1.1.100
 20.05.88

1.1.100
 20.05.88

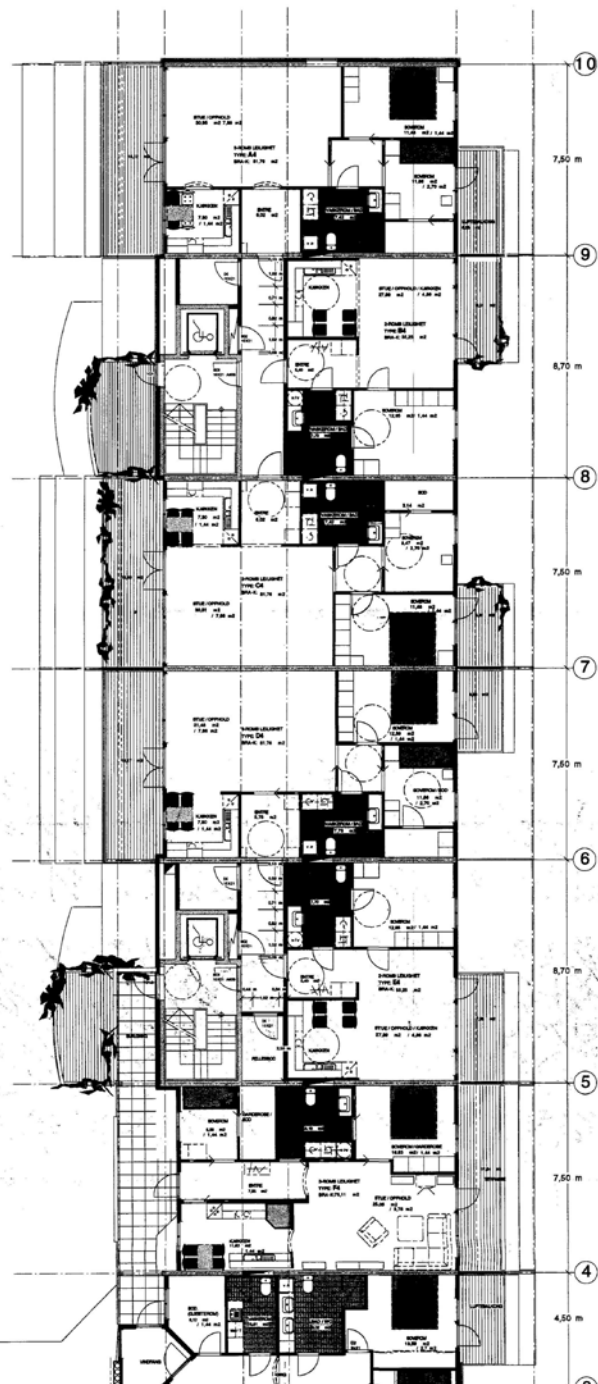
1.1.100
 20.05.88

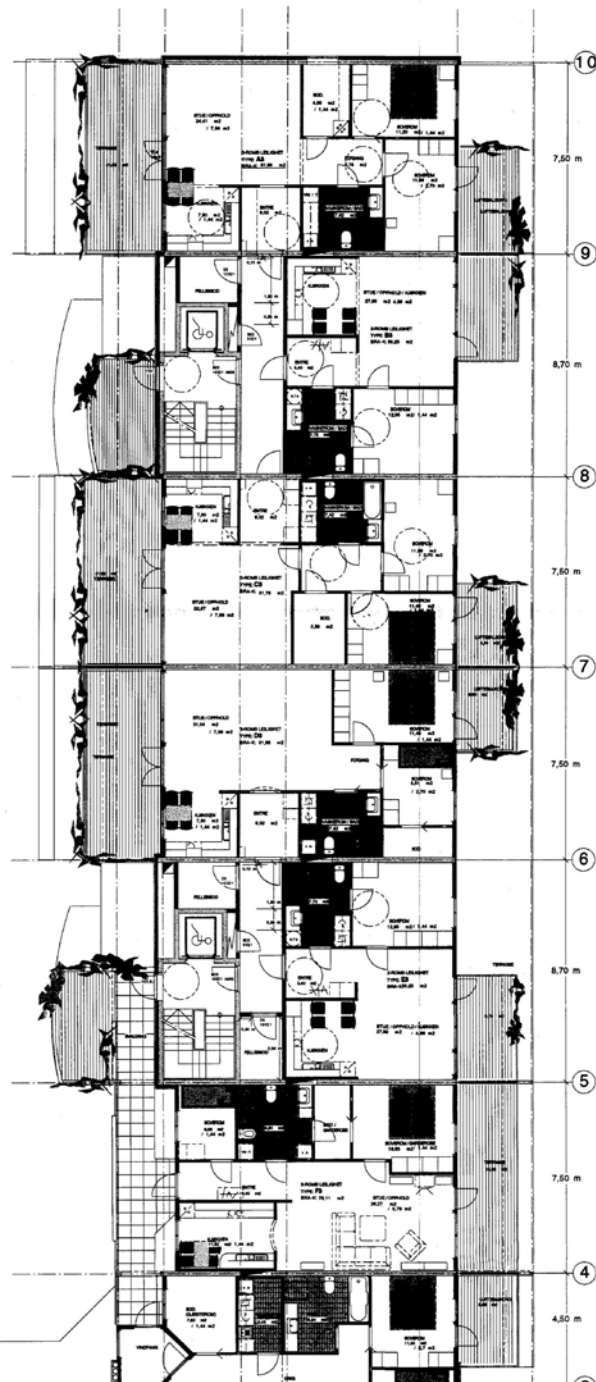
1.1.100
 20.05.88

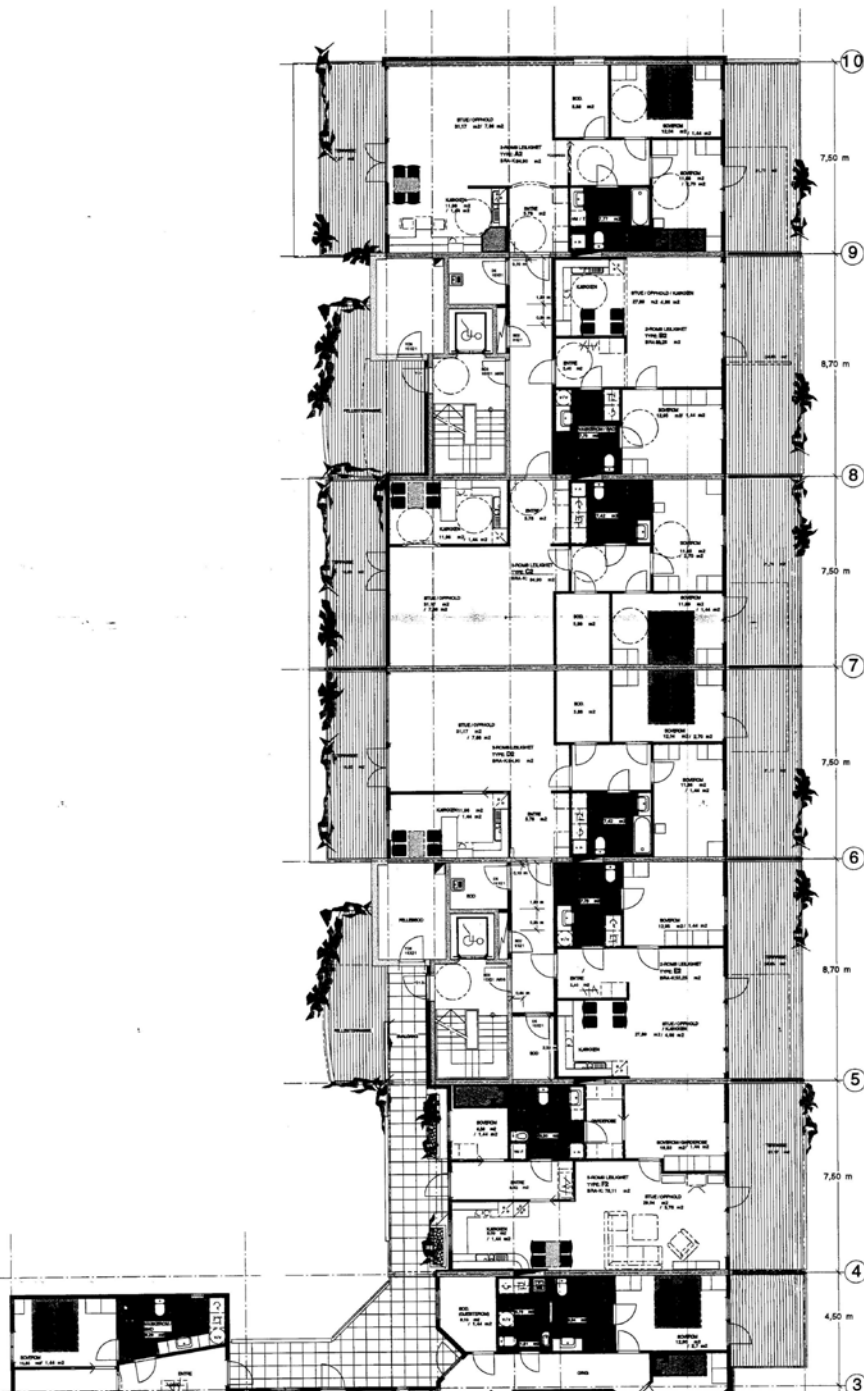
1.1.100
 20.05.88

1.1.100
 20.05.88

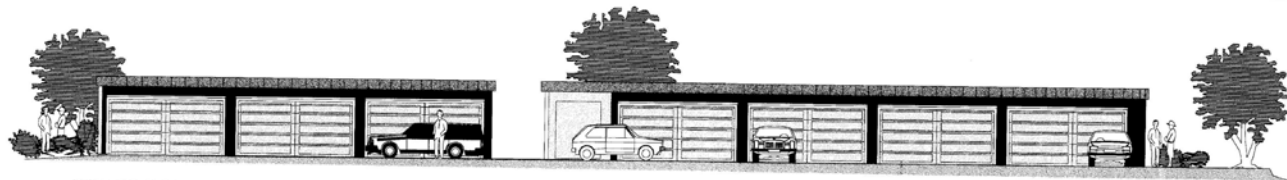
1.1.100
 20.05.88



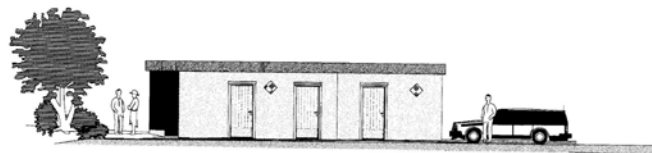




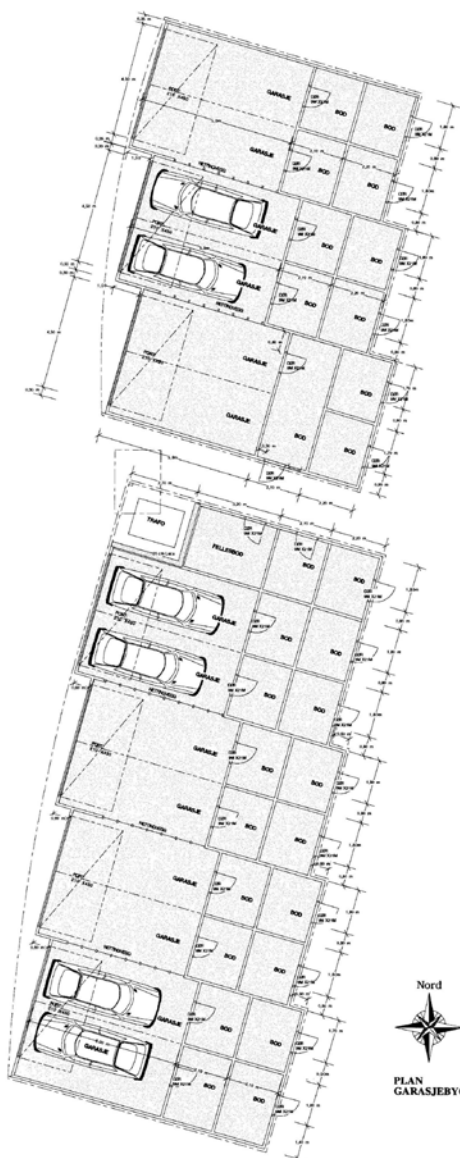




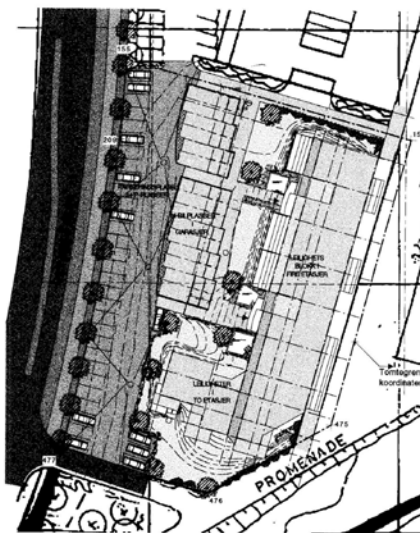
FASADE MOT VEST



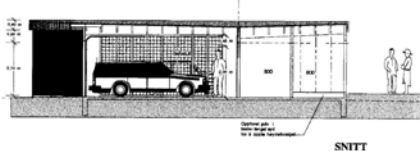
FASADE MOT NORD



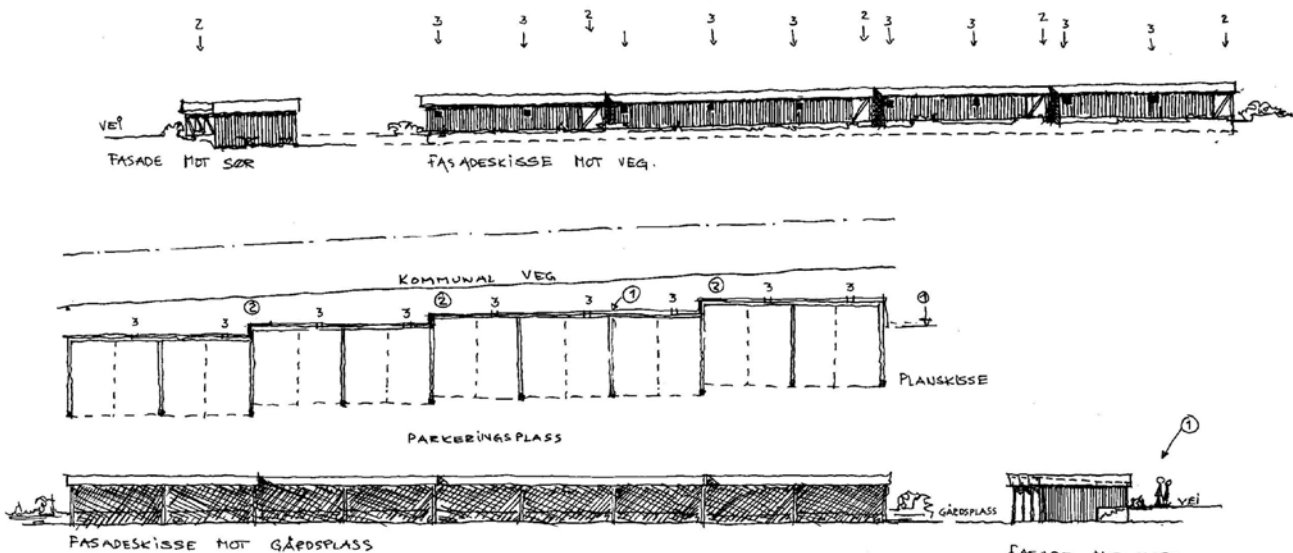
PLAN GARASJEBYGG



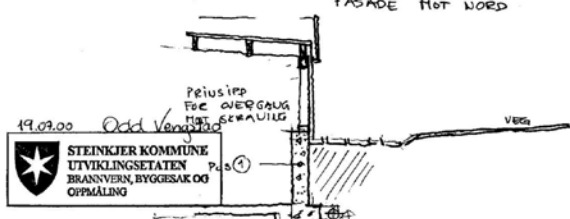
UTSNITT FRA
SITUASJONSPLAN M=1:500



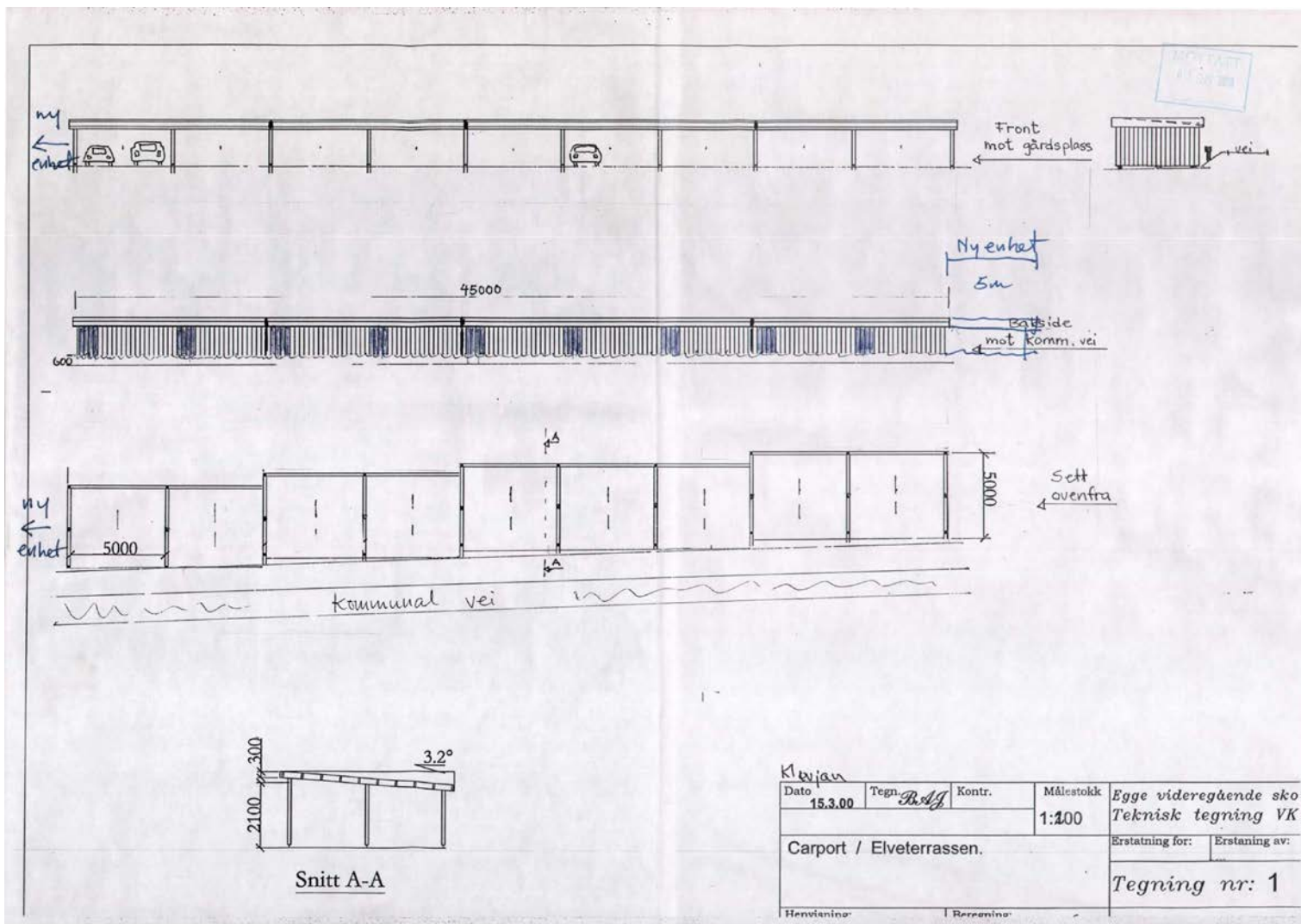
SNITT



- Pos ①: DET HA VÆRE FORSTELLINGSKUP I BAKKANT AV VEG, SLIK AT EN UUGÅR FALL FRA VEG MOT TEGG.
- Pos ②: PLATEPILT MED SYNLIGE SKRÅBAND BØR BRUKES BADE I HJØRNET / FASADESPRANG FOR Å PREHVE DISSE. ØVRIGE VEGGER BORDLES.
- Pos ③: FOR FASADEBOLD ANBEPALES BRUET INNUTSET GLASS (4-6MM) I STØRRELSE 40x40 CM FOR HVER DOBBEL CARPORT



REV.	ANT.	GJELDER	DATE	SIGN.
Jøte KLEIVAN			KOMMENTARER TIL BYGGE- MELDINGSTEGNINGER	
GUTTEPÅSSEREN - CARPORT			12.12.2011	
			MAL: 1:200 DATO: TEGN: 1/10/11 SIGN: 1/10/11	ARBEID: OPPDRIFTER:





STEINKJER KOMMUNE
TEKNISK ETAT
BYGNINGS- OG OPPMÅLINGS-AVDELINGEN

Dampsaga Utbyggingsselskap AS
Sjøfartsgt. 6

7700 STEINKJER

Vår ref.
9502793/L42/OY

Reg.nr.
95017323

Dato
26.10.95

**BYGGETILLATELSE ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN FOR
EIENDOMMEN ELVETERRASSEN, PARSELL AV 197/1270**

Deres søknad mottatt: 04.09.95

Arb. art: nybygg Byggets art: boligblokk
Bto.gr.areal: 868 m²

Elveterrassen boligblokk er planlagt bygd med en hovedfløy i 4 etasjer og en vinkelfløy mot vest i 2 etasjer slik bebyggelsesplanen forutsetter. Avstand mellom eksisterende boligblokk (Sagmestervegen 4) og Elveterrassen er i bebyggelsesplan forutsatt å være 10 m.

Styret i Sagmestervegen 4 har i brev av 12.09.95 kommentert høyden på den nye blokka. De er redd for at den skal komme høyere enn den eksisterende. Etasjehøyden på 1. etasjes plan i den eksisterende er imidlertid noe større enn på den nye. Derfor vil kotehøyden på 1. etasjes golv ligge noe høyere på Elveterrassen enn på Sagmestervegen 4. De overliggende plan vil ha samme kotehøyde som tilsvarende plan i Sagmesterv. 4. Vi regner med at denne løsningen er akseptabel for beboerne i Sagmestervegen 4.

Når det gjelder det andre punktet i nabouttalen som går på totalhøyde på blokka, kan vi ikke se at dette har noen relevans hverken i forhold til etasjehøyde eller sjenanse for nabo.

Vedtak:

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 93 (byggetillatelse) og kommunestyrets vedtak av 08.02.95 - sak 04/95 (delegasjon av myndighet) godkjennes søknad om byggetillatelse under følgende forutsetninger:

Kontoradr.:
Ogndalsv. 2
7700 STEINKJER

Postadr.:
Postboks 102
7701 STEINKJER

Telefon: 74169000
Telefax: 74145534



STEINKJER KOMMUNE

- ./.
- Vedlagte skjema "Ansvarsrett" må returneres i undertegnet stand før byggestart. Jfr. pbl. § 98.
 - Boligene skal ventileres i medhold til bestemmelser i byggeforskriftene. Spesielt vises til bestemmelser om avtrekk fra kjøkken, bad, og wc, jfr. BF kap. 47:53.
 - Boligenhetene skal være lydisolert i seg selv og i forhold til hverandre, slik at minimumskravene i byggeforskriftene tilfredsstilles, jfr. BF tabell 52:311.
 - Alle boenheter skal ha brannslukningsutstyr som kan benyttes i alle rom. Alle boenheter skal ha røykvarsler(e) som plasseres slik at alarmstyrken, målt i soverom, er minst 60 db (A) når mellomliggende dører er lukket. Jfr. B.F. kap. 31:4.
 - Vindu skal kunne pusses på farefri måte. Vindu over 1. etasje i bolig skal ha barnesikring, utført slik at den ikke hindrer bruk av vinduet som rømningsveg, når slik bruk er krevet, jfr. BF kap. 43:23.
 - Leiligheter mellom akse 1 - 5 har rømningsveg via svalgang. Rømningsveg skal være egen branncelle. Det vil si at yttervegg mot svalgang må utføres som branncellebegrensende vegg.
 - Trapperommene er planlagt som lukket trapperom, og 2. rømningsveg er tenkt via balkongene. Balkongene har liten terrassering/forskyvning (ca. 60 cm), så det er forholdsvis vanskelig å rømme fra balkong til balkong. Trapperom blir følgelig eneste forskriftsmessige rømningsveg, og må da utføres som et branntrygt trapperom.
 - Bygget skal oppføres i bygningsbrannklasse 2. Branncellebegrensende bygningsdeler er B-60. Kledning/innvendig overflate skal være K1/In2. For rømningsveg gjelder tilsvarende K1-A/In 1.
 - Fellesbod/søppelnedkast som ligger til korridor i hver etasje skal utskilles som egen branncelle.
 - Heismaskinrom skal være egen branncelle minst A-60.
 - Teknisk rom og søppelrom skal være egen branncelle.
 - For installasjon av heis skal det søkes spesielt.
 - Statistiske beregninger skal innleveres hit snarest.

Kontoradr.:
Ogndalsv. 2
7700 STEINKJER

Postadr.:
Postboks 102
7701 STEINKJER

Telefon: 74169000
Telefax: 74145534



STEINKJER KOMMUNE

Merknader/orientering:

Byggemeldingen er fra søkers side ment å omfatte både boligblokk og garasjer. Vi har ikke mottatt tegninger av garasjer. Byggetillatelse for garasjer må omsøkes særskilt.

Garasjene er på situasjonsplan inntegnet skrått i forhold til bygget. Denne plasseringen er vi svært usikre på. Hvis den ønskes opprettholdt må det anskueliggjøres gjennom en modell (f.eks. på eksisterende modell for området) slik at det lettere kan bedømmes.

Byggetillatelsen taper sin gyldighet hvis arbeidet ikke er satt igang innen 3 år. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengere tid enn 2 år, jfr. pbl. § 96.

Bygningen, eller del av den, må ikke tas i bruk uten at midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest er gitt.

Bygningen, eller del av den, må ikke tas i bruk til annet formål enn det denne tillatelse forutsetter, jfr. pbl. § 93.

For behandling av søknaden skal det betales et saksbehandlingsgebyr samt tilknytningsavgifter. Jfr. gjeldende betalingsregulativ og vedlagte ordreseddel nr. 6276.

./. Beløpet bes innbetalt til Økonomiavdelingen i Steinkjer kommune med vedlagte postgiroblankett.

For kontroll av byggearbeidet skal det gis beskjed hit ved igangsetting.

Saken refereres i førstkommande møte i hovedutvalg for teknisk sektor.

Med hilsen

Hallgrim Bremset
Hallgrim Bremset
byggnings- og oppmålingssjef

Ola Vstad
Ola Vstad
avd.ing.

Vedlegg.

Kopi: Driftsavd. v/Arnesen
Letnes arkitektkontor as, Nordgata 28, 7650 Verdal
Selmer as, Bogavegen 24, Steinkjer
Styret i Sagmestervegen 4 v/Steinar Stav

Kontoradr.:
Ogndalsv. 2
7700 STEINKJER

Postadr.:
Postboks 102
7701 STEINKJER

Telefon: 74169000
Telefax: 74145534



STEINKJER KOMMUNE
TEKNISK ETAT
BYGNINGS- OG OPPMÅLINGS-AVDELINGEN

Dampsaga Utbyggingsselskap AS
Sjøfartsgt. 6
7700 STEINKJER

Vår ref.
9502793/L45/OY

Reg.nr.
96016387

Dato
09.10.96

**FERDIGATTEST FOR ELVETERRASSEN BOLIGBLOKK PÅ SAGMESTERVEGEN 6,
GNR. 197, BNR. 1383**

Ved kontroll på ovennevnte sted den 20.09.96 har
bygningskontrollen konstatert at det anmeldte byggearbeidet er
fullført.

Med dette bekreftes av bygningsarbeidet er lovmessig utført
overensstemmende med den meddelte byggetillatelse datert
26.10.95.

Bygningskontrollen har ingen merknader.

Med hilsen

Hallgrim Bremset
Hallgrim Bremset
bygnings- og oppmålingssjef

Ola Ystad
Ola Ystad
avd.ing.

Kopi: Letnes arkitektkontor as, Nordgata 28, 7650 Verdal

Kontoradr.:
Ogndalsv. 2
7700 STEINKJER

Postadr.:
Postboks 102
7701 STEINKJER

Telefon: 74169000
Telefax: 74145534
Org.nr.: 840 029 212 MVA



Steinkjer kommune

Adresse: Seviceboks 2530, 7729 Steinkjer

Telefon: 74 16 90 00

Utskriftsdato: 31.10.2025

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Steinkjer kommune

Kommunenr.	5006	Gårdsnr.	197	Bruksnr.	1383	Festenr.		Seksjonsnr.	17
Adresse	Sagmestervegen 6B, 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

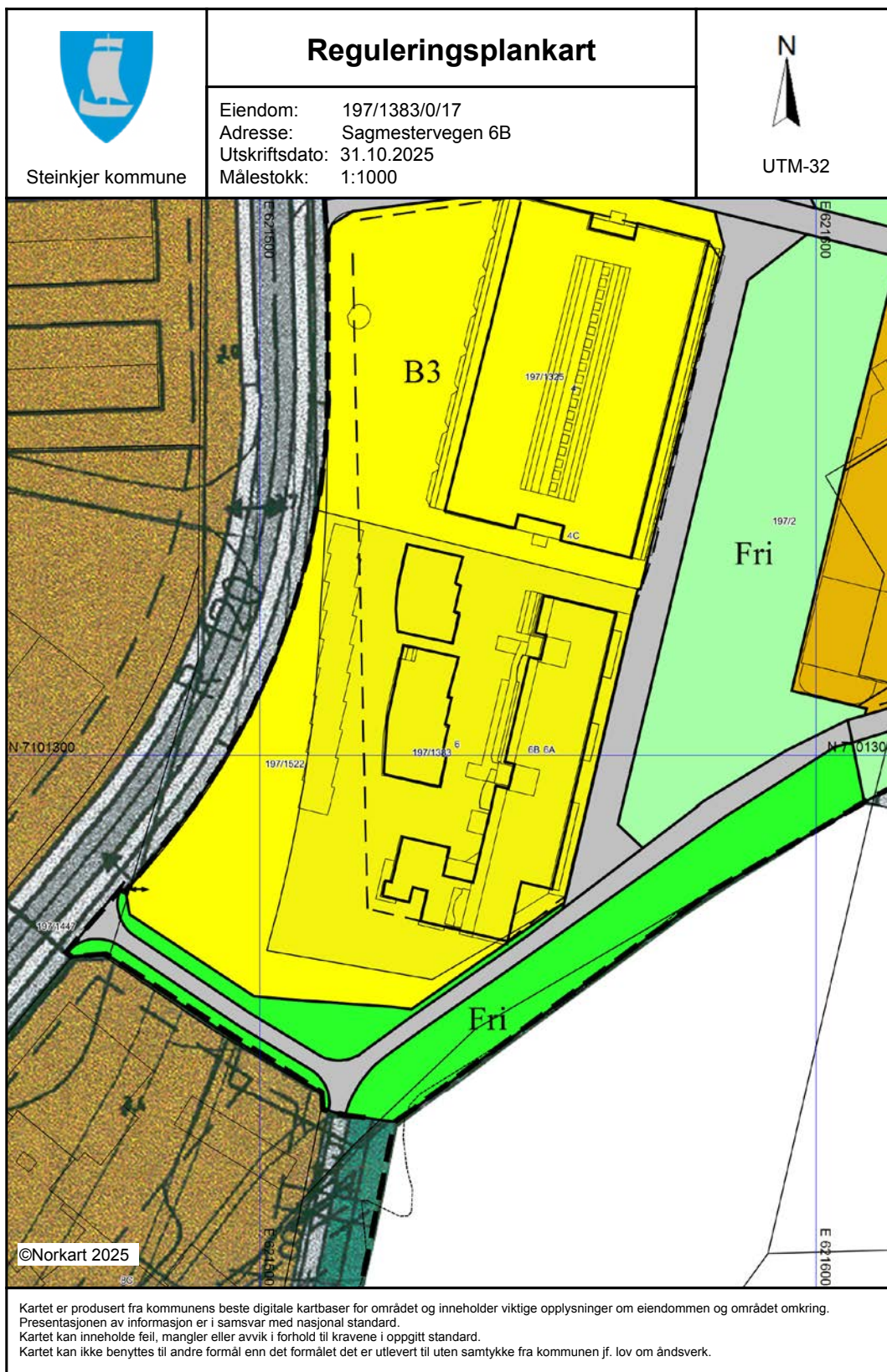
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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	Delareal3 861 m² BestemmelseOmrådenavnBykjerne KPBestemmelseHjemmelbyggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav
	Delareal1 335 m² KPHensynsonenavnH320_1 KPFareFlomfare
	Delareal3 861 m² KPHensynsonenavn1702371 KPDetaljeringReguleringsplan skal fortsatt gjelde

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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 3 861 m ² Formål Boliger Feltnavn B3



Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

-  Regulerings- og bebyggelsesplan - arealbruks
-  Område for boliger med tilhørende anlegg
-  Gang-/sykkelveg
-  Gangveg
-  Friområder
-  Park

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2006

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

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

-  Faresone grense
-  Faresone - Flomfare
-  Detaljeringgrense
-  Detaljeringssone-Reguleringsplan skal fortsatt
-  Bestemmelseområde
-  Bestemmelsegrense
-  Kombinert bebyggelse og anleggsformål - fre
-  Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøren

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

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

Returneres til:

Mitt Norge
KommunesTINGLYS Begjæring¹⁾ om tinglysing av
oppdeling i eierseksjoner

1 2. 09. 96

INDERØY
SORENSKRIVEREMBEDE
Dagboknr.: 4820

Opplysningene i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e)

Kommunennr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festennr.
1702	Steinkjer	197	1383	

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Foretaksnr. (11/7 siffer) ²⁾	Navn	Ideell andel ³⁾
837543762	Zebra Eiendom as	

Doknr: 4820 Tinglyst: 12.09.1996 Emb. 068
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, (jfr. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste

S.nr.	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	S.nr.	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	S.nr.	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	S.nr.	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	S.nr.	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	S.nr.	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾
1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3
1	B	95	11	B	55	21	B	82	31	B	78	41			51		
2	B	55	12	B	95	22	B	82	32	B	127	42			52		
3	B	95	13	B	95	23	B	55	33			43			53		
4	B	95	14	B	55	24	B	78	34			44			54		
5	B	55	15	B	78	25	B	127	35			45			55		
6	B	78	16	B	110	26	B	82	36			46			56		
7	B	110	17	B	62	27	B	55	37			47			57		
8	B	62	18	B	77	28	B	82	38			48			58		
9	B	77	19	B	82	29	B	82	39			49			59		
10	B	95	20	B	55	30	B	55	40			50			60		
Sum tellere:						2566	= nevner:						2566				

4. Supplerende tekst⁶⁾

Obs! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

Sameiet har panterrett for kr. 20.000,00 i hver seksjon til dekning av fellesutgifter og særpålegg til vedkommende seksjon. Panteretten skal være prioritert etter 90 % av første tinglyste overdragelsessum vedrørende seksjonen.

Seksjonseieren har rett og plikt til medlemsskap i sameiet.

Noter:

- 1) Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes tinglysingskontoret i to eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
- 2) Det er foretaksregisterets foretaksnummer som skal nyttes.
- 3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
- 4) B = boligseksjon, N = næringsseksjon, G = garasje-seksjon, SB = samleseksjon bolig, SN = samleseksjon næring.
- 5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
- 6) Det er bare rettsstiftelser som skal (og kan) tinglyses som skal tas inn her. Andre avtaler kan eventuelt tas inn i sin egen sameieavtale. Panterett i seksjonene til det framtidige sameiet til dekning av fellesutgifter m.v. som inntas i oppdelingsbegjæringen bør tinglyses ved egne obligasjoner på de enkelte seksjoner. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.

**5. Egenerklæring** om oppfyllelse av lovens krav (§ 7 i. f.). Godkjent av Kommunaldepartementet.

Undertegnede erklærer at

- a) ☒ seksjoneringen gjelder et prosjektert bygg/bygg under oppførelse hvor byggetillatelse er gitt.
eller
☐ seksjoneringen gjelder et bestående bygg hvor oppdelingen skjer i samsvar med tidligere arealsutnyttelse.
eller
☐ seksjoneringen gjelder et bestående bygg hvor oppdelingen innebærer endring(er) av tidligere arealsutnyttelse, og hvor alle nødvendige tillatelser for endringene er gitt.
- b) ☒ eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha (§ 5 nr. 2 og 3).
- c) ☐ hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken, bad og WC innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 3).
eller
☐ ikke alle boligseksjonene har egen inngang, eget kjøkken, bad og WC innenfor bruksenheten, men oppdelingen gjelder borettslag eller aksjeselskap med samme formål som borettslag, som er stiftet før 22.4.1983. (§ 5 nr. 3, annet ledd).
- d) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på: (§ 5 nr. 4, første ledd)
☒ bruksenhetenes areal.
eller
☐ bruksenhetenes innbyrdes verdi.

Fylles bare ut dersom seksjoneringen gjelder bestående bygg:

- e) ⁷⁾ ☐ kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om utbedringsprogram, byfornyelse eller regulering til fornyelsesområde etter plan- og bygningsloven eller byfornyelsesloven (§ 5 nr. 4, tredje ledd).
eller
☐ kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd.
eller
☐ kommunen har meddelt at § 5 nr. 4, tredje og fjerde ledd ikke er til hinder for seksjoneringen.
- f) ⁸⁾ ☐ seksjoneringen forutsetter tillatelse til bygging av nye bruksenheter eller annen ominnredning (plan- og bygningsloven § 93).
- g) ⁸⁾ ☐ seksjoneringen forutsetter tillatelse til sammenslåing av eksisterende boliger eller oppdeling av eksisterende boliger til hybler (plan- og bygningsloven § 93 jfr. § 91 a).
- h) ⁸⁾ ☐ seksjoneringen forutsetter tillatelse til bruksendring (plan- og bygningsloven § 91 a).

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

6. Tegninger m.v.

Vedlegg:

- a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruksenheter og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
c) Kopi av varsel til kommunen eller kommunens vedtak eller meddelelse om at seksjonering kan gjennomføres (pkt. 5e)
d) Byggetillatelsen (pkt. 5f)
e) Tillatelsen til sammenslåing av boliger eller oppdeling av bolig til hybler (pkt. 5g)
f) Bruksendringstillatelsen (pkt. 5h)

7. Underskrifter

Sted, dato

Stinkju
19/6-96

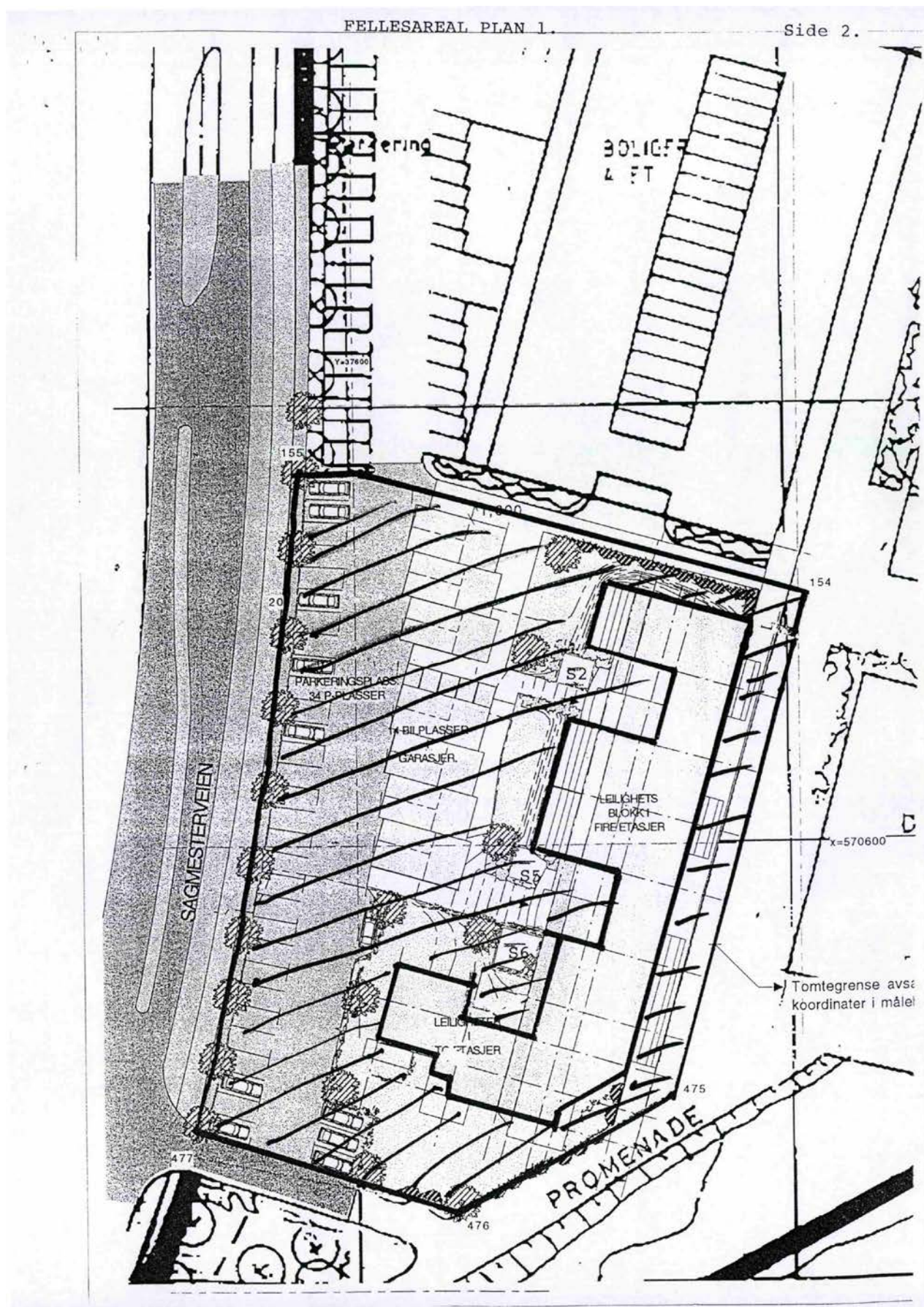
Hjemmelshaver(ne)s underskrift(er)

ZEBRA EIENDOM AS
Gunnar Lyng Per Sakshaug

Noter:

- 7) Kopi av varsel sendt for mer enn 6 mnd. siden eller kopi av kommunens vedtak/meddelelse skal vedlegges.
8) Dersom dette alternativet er avkrysset, må dokumentasjon for kommunens tillatelse vedlegges.

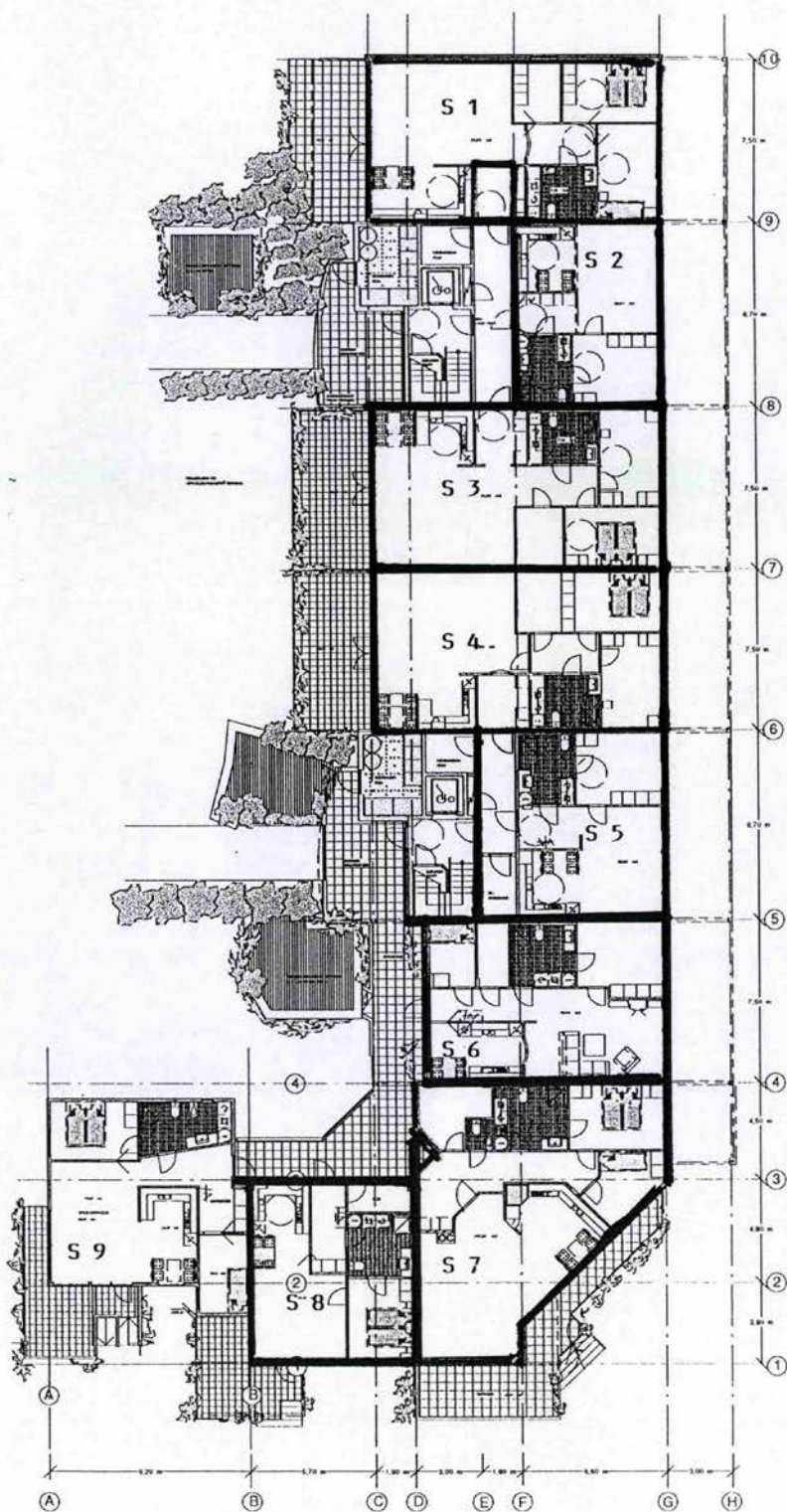




Seksjonsnr. 1 - 9

Plan 1

Side 3

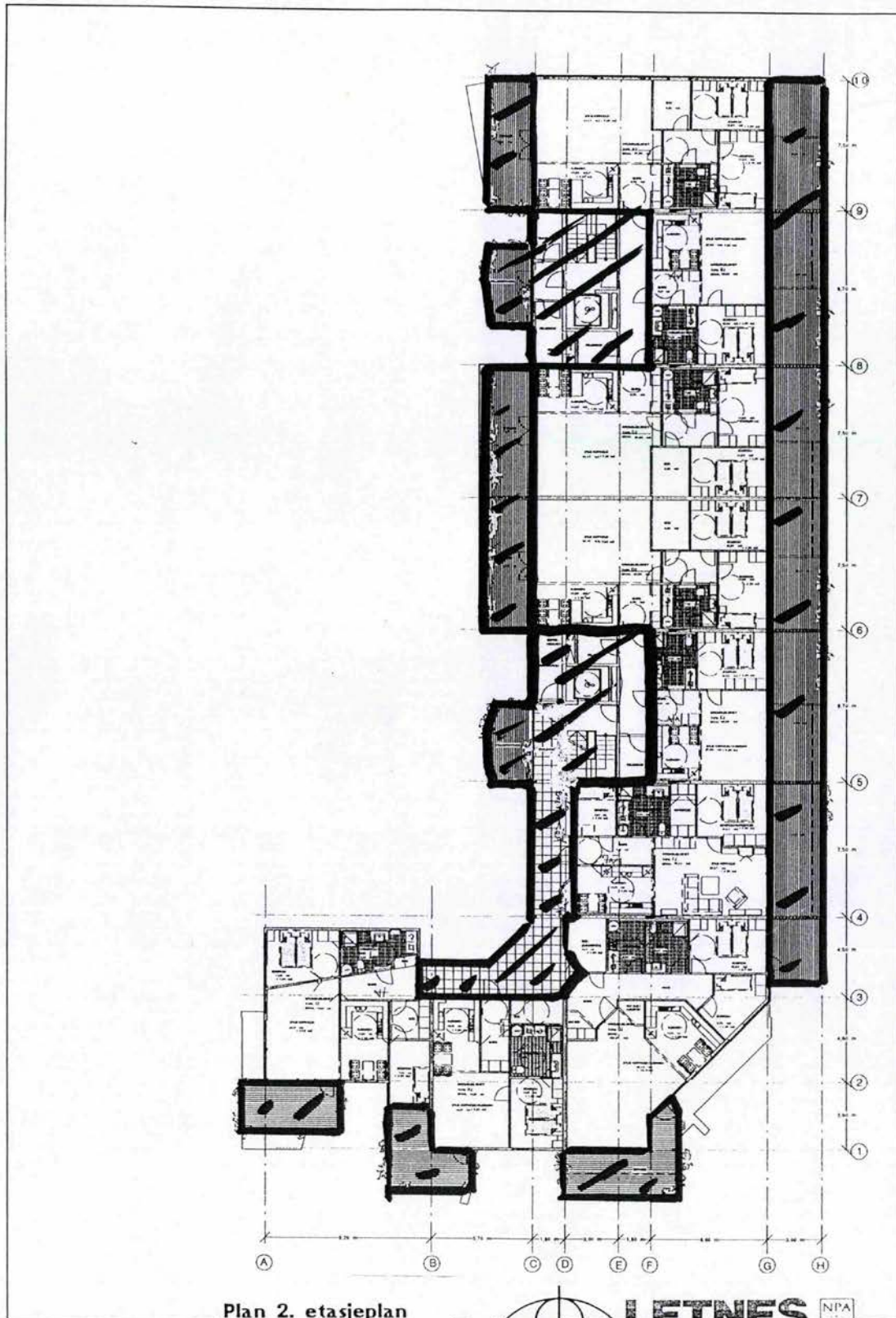




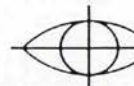
Fellesarealer

Plan 2

Side 4



Plan 2. etasjeplan

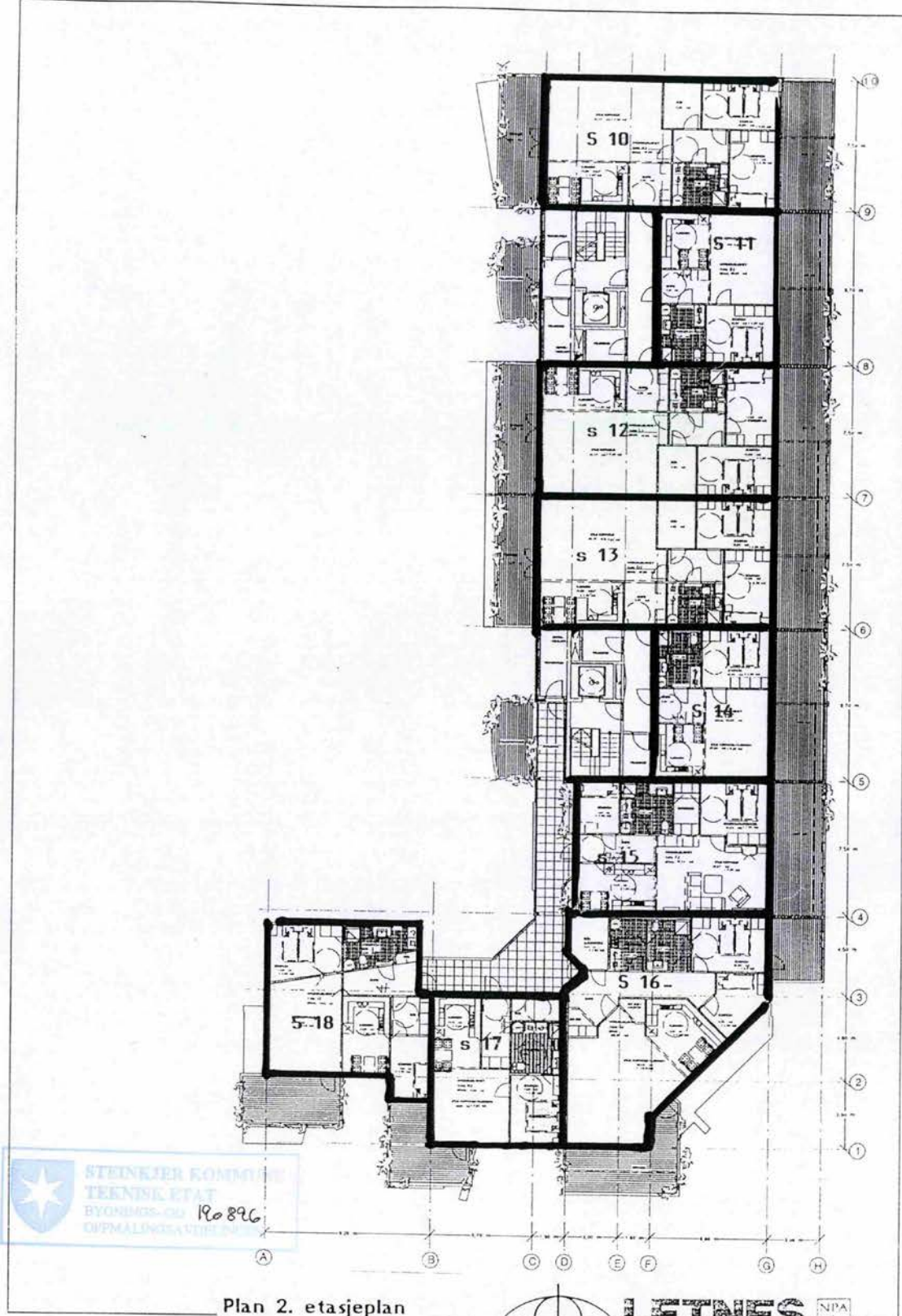


LETNES NPA
ARKITEKTKONTOR AS

Seksjonsnr. 10 - 18

Plan 2

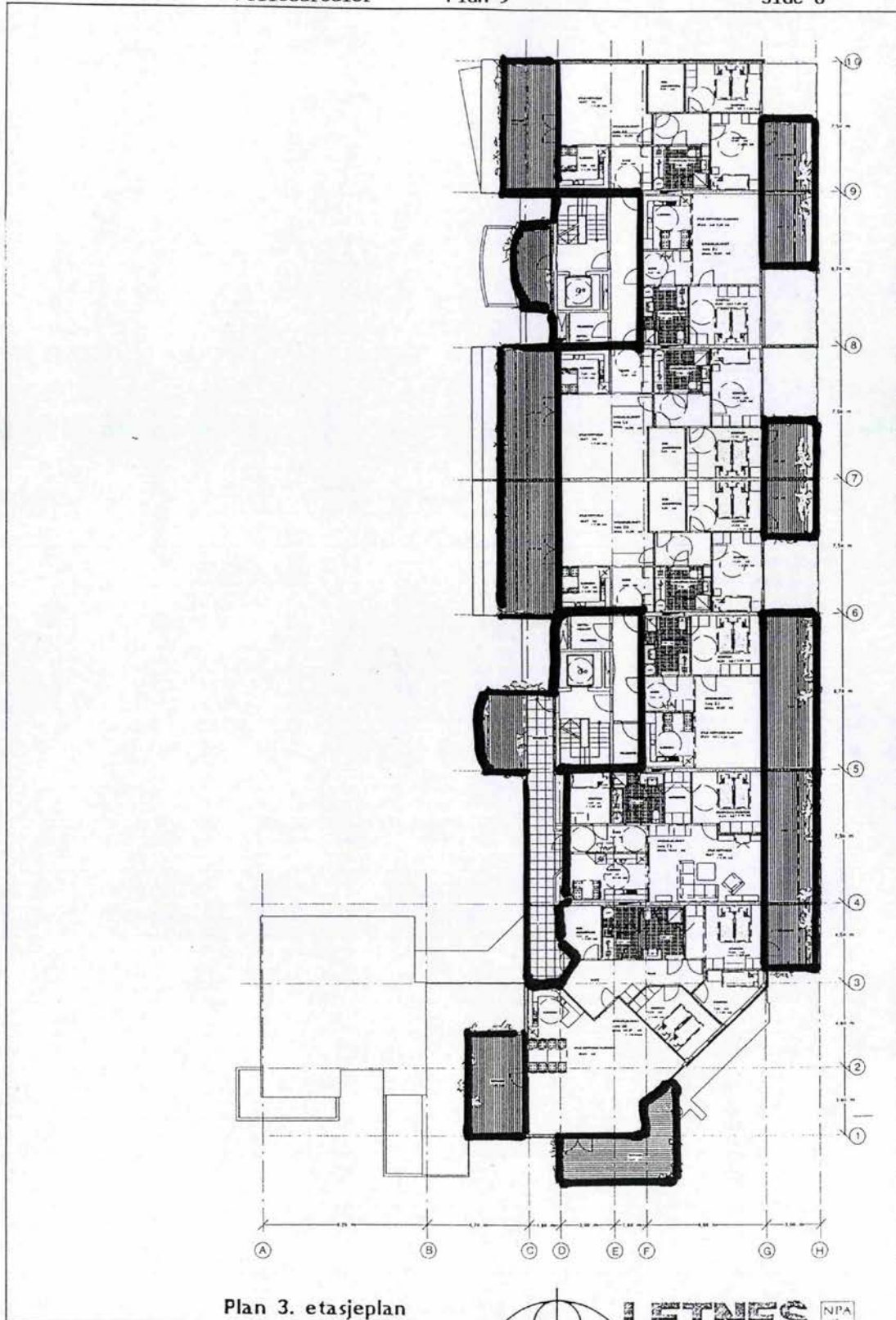
Side 5



Fellesarealer

Plan 3

Side 6

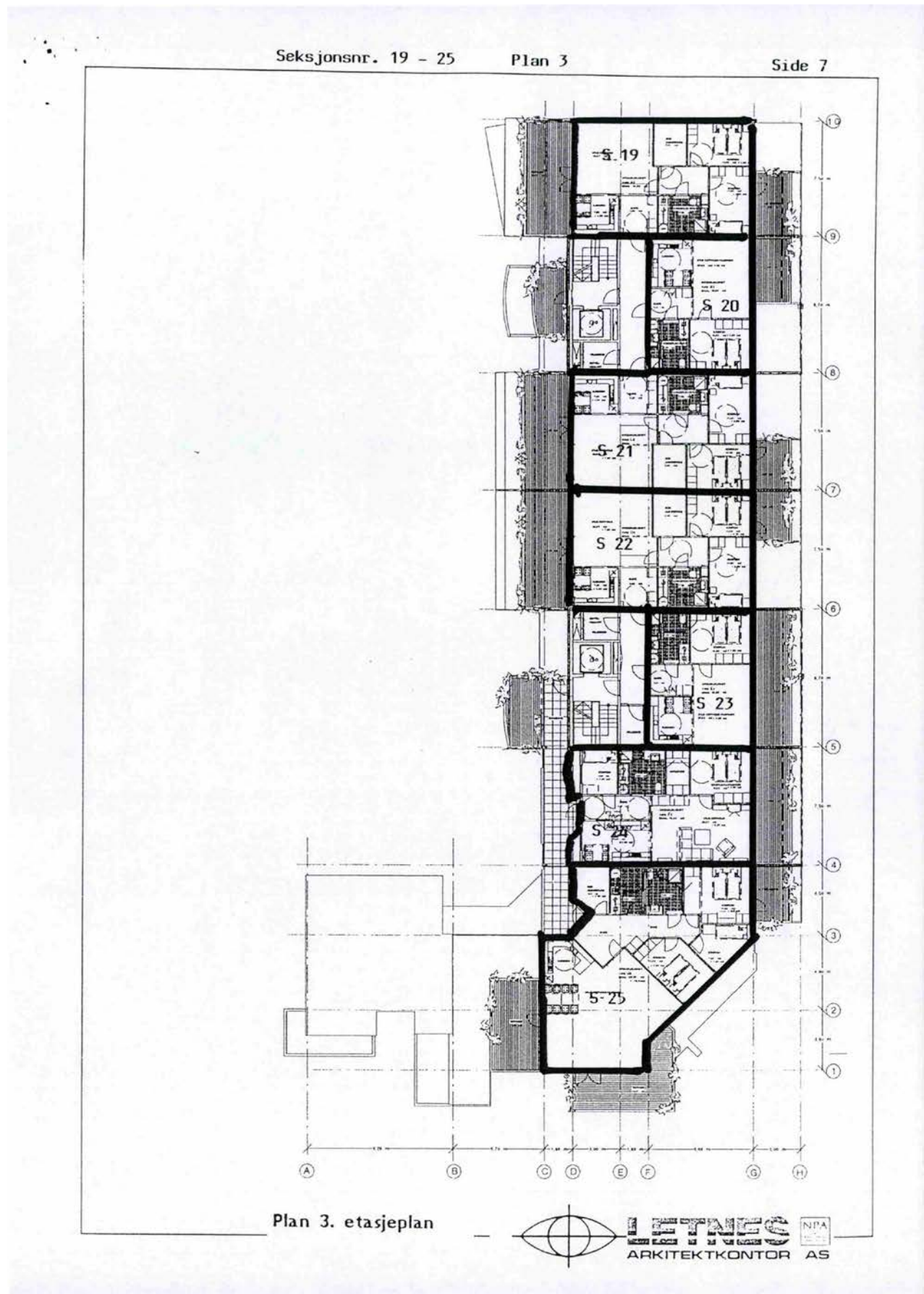


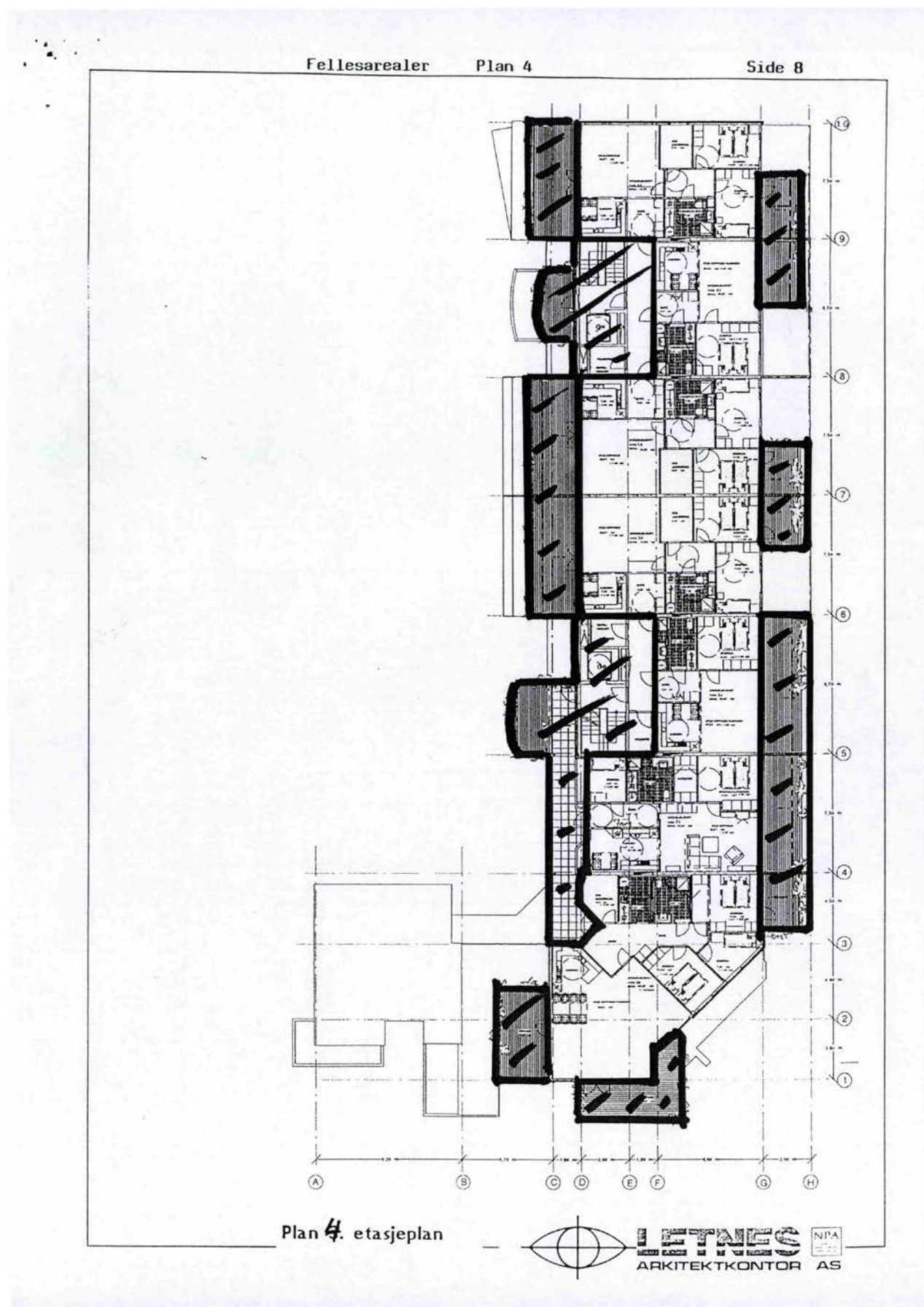
Plan 3. etasjeplan



LETNES
ARKITEKTKONTOR AS



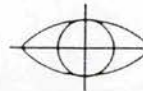
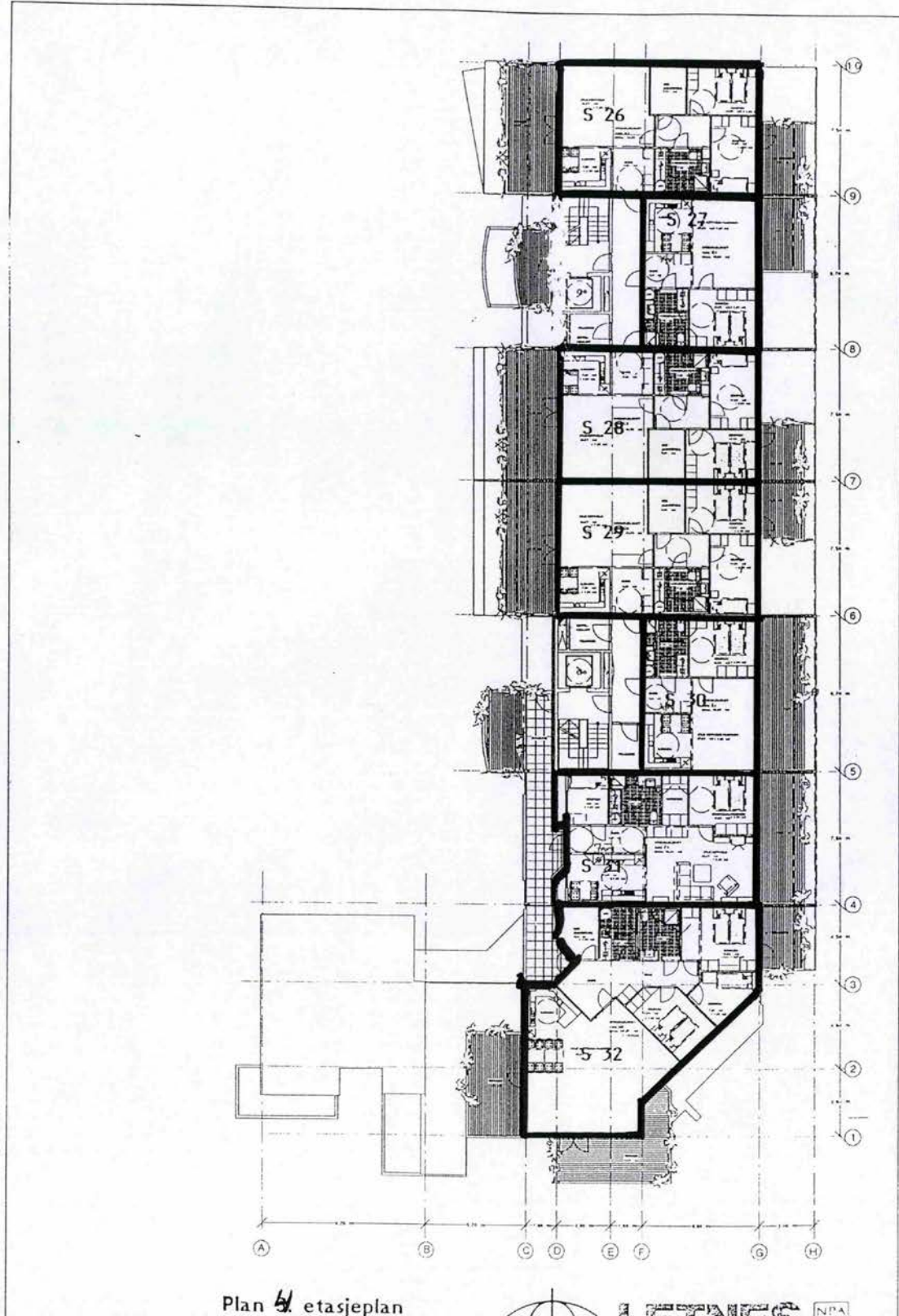




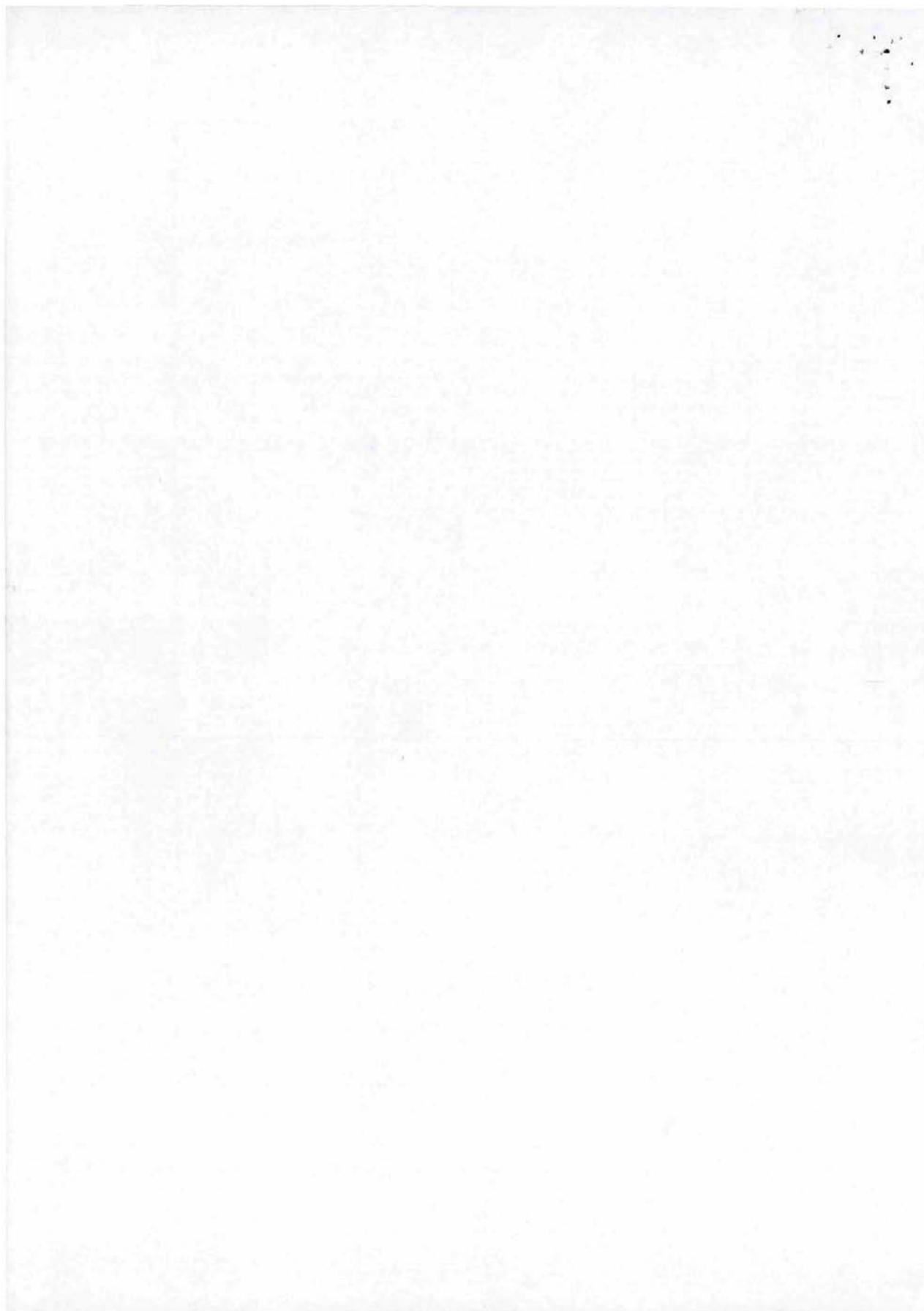
Seksjonsnr. 26 - 32

Plan 4

Side 9



LETNES NPA
ARKITEKTKONTOR AS



Nabolagsprofil

Sagmestervegen 6A - Nabolaget Nordsidleiret - vurdert av 16 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Godt voksne
- Eldre



Offentlig transport

Dampsaga	4 min
Linje 455, 640, 680, 690, 722, 732	0.3 km
Steinkjer stasjon	11 min
Linje F7, R70	1 km
Namsos lufthavn	1 t 7 min
Trondheim Værnes	1 t 23 min

Skoler

Steinkjer Montessoriskole (1-10 kl.)	8 min
113 elever, 9 klasser	0.7 km
Steinkjer skole (1-7 kl.)	14 min
342 elever, 21 klasser	1.2 km
Steinkjer ungdomsskole (8-10 kl.)	20 min
499 elever, 37 klasser	1.7 km
Egge ungdomsskole (8-10 kl.)	5 min
293 elever, 17 klasser	2.7 km
Steinkjer vgs	20 min
750 elever, 44 klasser	1.7 km
Mære landbruksskole	13 min
165 elever	13.3 km

Ladepunkt for el-bil

Borettslaget Elvebredden	2 min
Steinkjer kommune lading	7 min



Kvalitet på skolene

Veldig bra 80/100



Opplevd trygghet

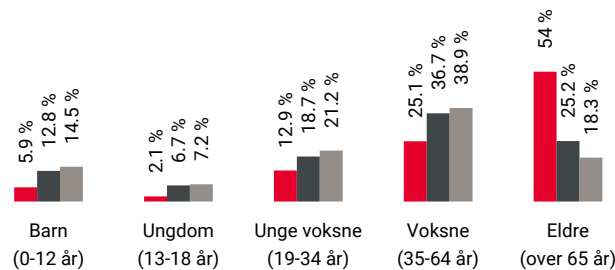
Veldig trygt 79/100



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)	8 min
45 barn	0.7 km
Steinkjer studentbarnehage (1-5 år)	16 min
16 barn	1.4 km
Steinkjersannan barnehage (1-5 år)	16 min
82 barn	1.4 km

Dagligvare

Spar Dampsaga	3 min
PostNord, søndagsåpent	0.3 km
Rema 1000 Nordsia	7 min
Post i butikk	0.6 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

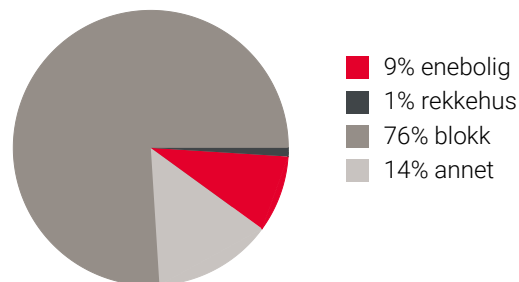
 **Kvalitet på barnehagene**
Veldig bra 81/100

 **Gateparkering**
Lett 80/100

Sport

-  Steinkjer skole ballfelt 2 15 min 
Ballspill 1.3 km
-  Bogen ballbinge 15 min 
Ballspill 1.4 km
-  Care Treningssenter Steinkjer 12 min 
-  3T-Steinkjer 13 min 

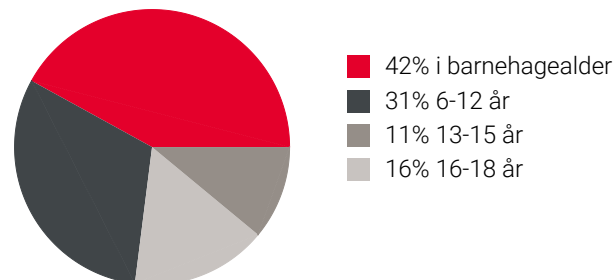
Boligmasse



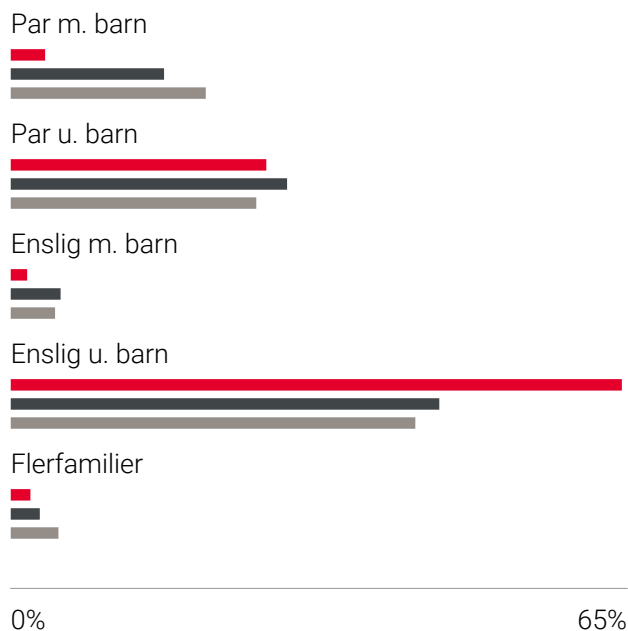
Varer/Tjenester

-  Dampsaga Senter 3 min 
-  Vitusapotek Nordstjernen - Steinkjer 9 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)

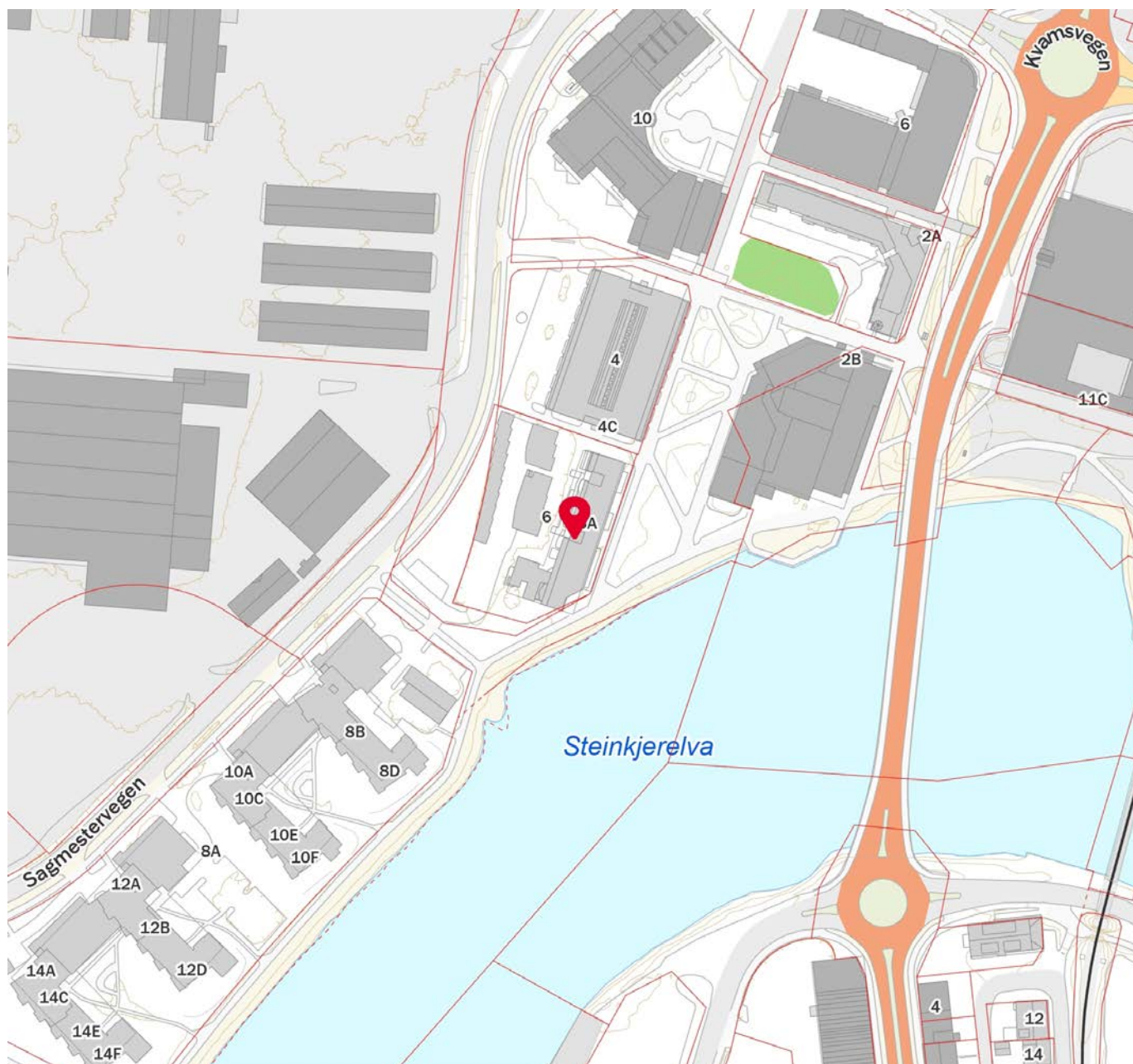
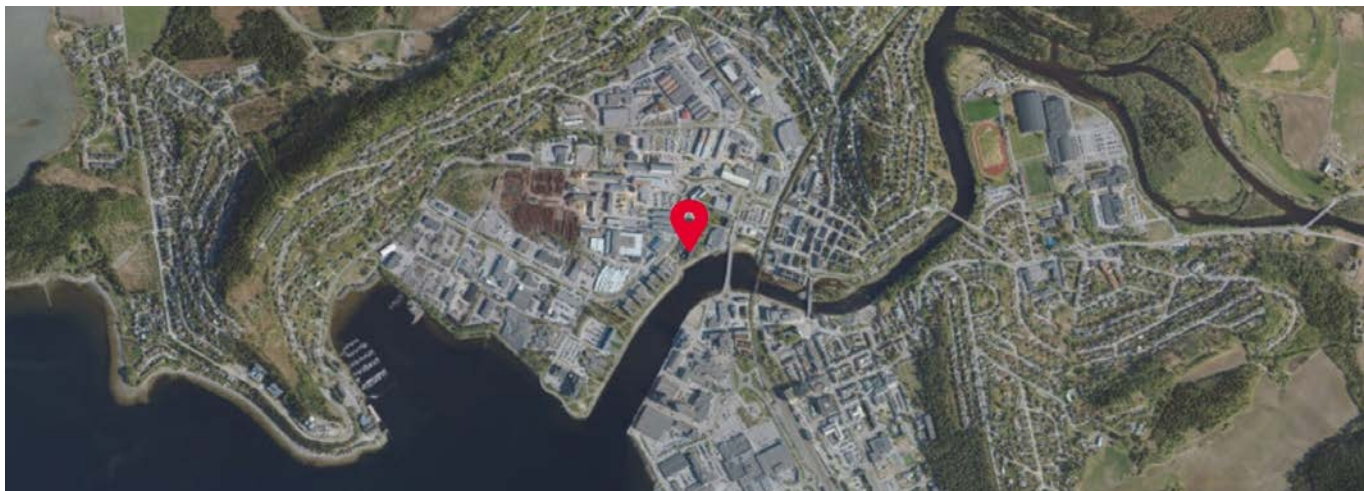


Familiesammensetning



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

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

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

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

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

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

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

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

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



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 6A
7725 STEINKJER

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Tomas Høin

Oppdragsnummer:

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

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre