



aktiv.

Sagmestervegen 10A, 7725 STEINKJER

Elvebredden - En nydelig leilighet i fremste rekke med 2 terrasser hvorav 1 delvis innglasset. 2 soverom. Heis. Carport



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 3 290 000,-
Fellesgjeld: Kr 735 636,-
Omkostn.: Kr 1 350,-
Total ink omk.: Kr 4 026 986,-
Felleskostn.: Kr 9 938,-
Selger: Mary Musum

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 2006
BRA-i/BRA Total 74/86 kvm
Tomtstr.: 16346.3 m²
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 197, bnr. 1442
Andelsnr.: 48
Oppdragsnr.: 1708250263

Elvebredden - En nydelig leilighet i fremste rekke med 2 terrasser hvorav 1 delvis innglasset.

3-roms leilighet med meget attraktiv beliggenhet ut mot elva
2 terrasser hvorav en er delvis innglasset

Oppvarming med vannbåren varme og el

Felleskostnadene inkluderer bl.a. kommunale avgifter, vedlikehold, forsikring av boligen, oppvarming av varmt vatn og i radiatorer, tv/internett.

Langs Steinkjerelva kan man benytte seg av elvepromenaden som går fra småbåtaia i Bogen, via bystranda og helt opp sentrum

Carport

Veldrevet borettslag

Heis

Velkommen på visning



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Plantegning	30
Tilstandsrapport	32
Egenerklæring	52
Energiattest	57
Borettslag info	63
Vedtekter	67
Årsmøte borettslaget 2024	71
El-rapport Tensio	98
Bygningsskisser	99
Midl. brukstillatelse	109
Planopplysninger	111
Kart	113
Nabolagsprofil	117
Budskjema	125

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 74 m²

BRA - e: 5 m²

BRA - b: 7 m²

BRA totalt: 86 m²

TBA: 12 m²

Bruksareal fordelt på etasje

3. etasje

BRA-i: 74 m² Bod, bad, entré, soverom, soverom 2, stue/kjøkken

BRA-e: 5 m² Kjellerbod

BRA-b: 7 m² Innglasset balkong

TBA fordelt på etasje

3. etasje

12 m² Terrasse- og balkongareal

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Boligbygg med flere boenheter:

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

Kjellerboden er tatt med som BRA-e i den nye arealstandarden og som S-rom i den gamle arealstandarden. Det er også en biloppstillingsplass tilhørende leiligheten i felles garasjeanlegg. Denne er ikke med i arealmålingene. Eventuelle avvik mellom ny og gammel arealstandard skyldes avrundingsregler.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

16346.3 m²

Tomtebeskrivelse

Tomten er formflat og opparbeidet med plen, busker og asfalt. Felles eiertomt for borettslaget. Fellesarealer er ryddig og pent opparbeidet med gressplen, diverse beplantning og asfalterte internveger og parkeringsarealer.

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 10A ligger i det attraktive området Nordsileiret, like utenfor Steinkjer sentrum. Dette gir enkel tilgang til alle sentrumsfunksjoner, inkludert treningssenter og kjøpesenter, som er innen gangavstand.

Offentlig transport er lett tilgjengelig med flere busslinjer som passerer Nordsileiret, kun 2 minutters gange fra eiendommen. Steinkjer stasjon, som ligger 13 minutters gange unna, tilbyr ytterligere transportmuligheter med linjer som F7 og R70.

For familier med barn er det flere skoler i nærheten, inkludert Steinkjer Montessoriskole og Steinkjer skole, som ligger henholdsvis 6 og 16 minutters gange unna. Det finnes også flere barnehager i området, med Steinkjer Montessoribarnehage bare 6 minutters gange fra eiendommen.

Dagligvarehandelen er praktisk med Spar Dampsaga og Rema 1000 Nordsia innen kort avstand, henholdsvis 5 og 7 minutters gange unna. For de som ønsker å nyte naturen, tilbyr området nærhet til skog og mark, med gode turmuligheter vurdert til 82/100.

Eiendommen har enkel adkomst via offentlig vei og er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett. Området er regulert til sentrumsformål, som inkluderer bolig, forretning og kontor.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bygningssakkyndig

Tommy Berg v/Norconsult

Type tekst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Leiligheten er fra 2006. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Ny utvendig, elektrisk styrt solskjerming på stuevinduer ble montert i september 2025. Bygningen har en brann- og lydklassifisert entrédør og malte balkongdører i tre. Det er etablert en innglasset balkong. I tillegg er det etablert to balkonger i betong med overliggende terrassebord. Etasjeskiller er av betongdekke.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig - Balkonger, terrasser og rom under balkonger

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

Når innglassingen åpnes er rekkverket utenfor for lavt etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak:

Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav. En eventuell utbedring ville kommet under borettslagets ansvar om det skulle komme krav om utbedring

- Utvendig - Terrasser uten innglassing.

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

Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Det er værslitt/ oppsprukket trevirke/trepaneler. Det registreres stedvis slitasje på treverk. Det er ukjent om det er etablert tettesjikt på terrassene. En eventuell utbedring ville kommet under borettslagets ansvar om det skulle komme krav om utbedring.

- Innvendig - Overflater

Avvik: Det er påvist skader på overflater.

Det er registrert skader på gulvbelegg på bod. Det registreres mindre oppsprekninger i parkett ved balkongdør som vender inn mot fellesområde. Ved fuktsøk registreres det ikke fukt i parketten.

Fullmaktshaver opplyste om at skaden skyldes en tidligere lekkasje ved vindu/dør. Denne lekkasjen er utbedret.

- Våtrom - 3. etasje > Bad - Overflater Gulv

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

- Våtrom - 3. etasje > Bad - Sluk, membran og tettesjikt

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

- Våtrom - 3. etasje > Bad - Sanitærutstyr og innredning

Avvik: Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

- Våtrom - 3. etasje > Bad - Ventilasjon

Avvik: Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende.

Ved bruk av papir registreres det kun begrenset effekt på avtrekket selv om avtrekket settes på full effekt via kjøkkenviften.

- Våtrom - 3. etasje > Bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom

Avvik: Søk med kapasitiv fuktmåler i dusjsone viste forhøyede fuktverdier på gulv og på nedre del av vegg. Dette kan skyldes fukt i limsjiktet mellom flis og membran da hverken fliser eller fuger er vanntette, men avvik kan ikke utelukkes.

- Kjøkken - 3. etasje > Stue/kjøkken - Overflater og innredning

Avvik: Døren på kjølehyrne holder seg ikke lukket, men blir stående på gløtt.

Info fra selger: Dette ble ordnet 03.10.2025, med ny pakning på kjøleskapsdør.

- Tekniske installasjoner - Elektrisk anlegg

Avvik: Da anlegget snart er 20 år gammelt anbefales det gjennomført en elkontroll for å utelukke avvik.

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 2020.

Kommentar fra selger: Boligen selges som dødsbo, Har fylt ut etter beste evne av den kunnskapen jeg har fått gjennom mine foreldre de siste årene. Ellers vil borettslagstyre evt kontaktes.

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

Firmanavn: Retting utført av MTM-bygg 28.02.2022, gjennom borettslag.

Beskrivelse: Rapport B307 fuktskade stuevindu 2022. Tiltak: Fjerning av skadete vindusforinger, montering av metallbeslag i overkant av vinduet for å drenere ut fremtidig kondensvann fra murkonstruksjonen. Montering av nye vindusforinger.

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

Beskrivelse: Borettslagstyre må evt kontaktes.

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

Beskrivelse: Borettslagstyre må evt kontaktes.

24. Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)? Ja

Beskrivelse: Borettslagstyre må evt kontaktes. Selger for dødsbo, har selv ikke bodd i leiligheten.

25. Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag? Ja

Beskrivelse: Borettslagstyre må evt kontaktes.

26. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld? Ja

Beskrivelse: Borettslagstyre må evt kontaktes.

27. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

Ja

Beskrivelse: Borettslagstyre må evt kontaktes.

28. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)? Ja

Beskrivelse: Borettslagstyre må evt kontaktes.

Innhold

BRA-i 74 kvm: Bod, bad, entré, stue/kjøkken og 2 soverom

BRA-e 5 kvm: Kjellerbod

BRA-b 7 kvm: Innglasset balkong

TBA 12 kvm: Terasse og balkongareal

Standard

Kjøkken:

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter og benkeplate av laminat. Det er avtrekk via sentralt avtrekksanlegg i bygget. Hvitevarer som kjølehjørne, oppvaskmaskin, platetopp, micro og stekeovn. Nytt kjøleaggregat til kjølehjørnet ble montert i oktober 2025. Vedr. hvitevarer se pkt. "løsøre og tilbehør" i salgsoppgaven.

Bad:

Flislagt baderom som ble renoveret i 2013. Badet har fliser på vegger, malt tak og flislagt gulv med elektriske varmekabler. Badet er utstyrt med innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegg/hjørne. Det er opplegg for vaskemaskin. Det er mekanisk avtrekk fra byggeår.

Innvendige overflater:

Gulv: Parkett og belegg.

Vegger: Strie.

Himling: Malt betong.

Tekniske installasjoner:

- Vannledninger: Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Rørskap er plassert i entre på vegg mot bad, med stoppekraner i rørskapet.

- Avløpsrør: Det er avløpsrør av plast.

- Ventilasjon: Boligen har en kombinasjon av naturlig ventilasjon og mekanisk avtrekk som styres via kjøkkenviften.

- Vannbåren varme: Boligen har etablert vannbåren varme med radiatorer.
- Elektrisk anlegg: Sikringsskap med automatsikringer plassert på bod. Anlegget har skjult installasjon.
- Branntekniske forhold: Boligen har brannslukningsapparat og røykvarslere montert.
- Andre installasjoner: Det er etablert en sentralstøvsuger.

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

2025:

- Ny utvendig, elektrisk styrt solskjerming på stuevinduer ble montert i september. Basert på dokumentasjon på at det ble ført fram strøm til screens.
- Nytt kjøleaggregat til kjølehjørnet ble montert i oktober.

2023:

- Det ble også startet opp vindusmaling på blokk A.
- Vi hadde i år en god del ekstra vedlikeholdskostnader forbundet med tiltak grunnet høyt varmekonsum til oppvarming og innføring av el-kontroll.
- Heisservice, avgift, kontroll
- Brøyting, strøing, kosting
- Skadedyr
- Varmeanlegg
- Døraut. + port
- Brannalarm
- El. arbeid
- Maling
- Skade, egenandeler
- Skilting
- Elbil ladeanlegg
- Utenomhus m/rep. utstyr

2022:

- I desember 2022 ble det kjøpt brøyteutstyr for kr 515.000 som vil bli avskrevet over 10 år.

2013:

- Fullmaktshaver informerte om at badet ble renoverert i 2013 etter at drenering på tak hadde gått tett og forårsaket vannlekkasje på vegger og tak i rommet.

Parkering

Egen parkeringsplass i felles carportanlegg.

Forsikringsselskap

Gjensidige

Polisenummer

839336295

Radonmåling

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

Diverse

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

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

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.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges ved fullmektig.

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

Energi

Oppvarming

Vannbåren varme med radiatorer, elektriske varmekabler

Energikarakter

E

Energifarge

Rød

Info energiklasse

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

Borettslaget/Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 3 290 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi primær

Kr 713 653

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 2 854 612

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

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

Tilbud lånefinansiering

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

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

- Totalbeløp felleskostnader: 9 938 kr pr. md.
- Renteutgifter: 3 866 kr pr. md.
- Avdrag: 3 866 kr pr. md.
- Driftsutgifter: 2 206 kr pr. md.
- Carport: 63 kr pr. md.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 9 938

Andel Fellesgjeld

Kr 735 636

Andel fellesgjeld år

2025

Fellesgjeld pr. dato

22.10.2025

Rentekost. fellesgjeld

Kr 20 878

Andel fellesformue

Kr 57 852

Borettslaget

Borettslagsnavn

Borettslaget Elvebredden Steinkjer

Organisasjonsnummer

989609807

Andelsnummer

48

Om borettslaget

Borettslaget Elvebredden Steinkjer i Steinkjer kommune består av 116 andelsleiligheter. Selskapet har organisasjonsnummer 989 609 807.

Forretningsfører for selskapet er Sparebank 1 Regnskapshuset SMN.

Vedtatte saker:

- Faste rutiner for videre intervall for el-kontroll er nå annethvert år.

Pågående saker:

- Styret avholdt 10 møter og behandlet 98 saker i 2023.
- Det ble startet opp vindusmaling på blokk A.
- Det er registrert et stigende energiforbruk, og det er inngått avtale med Enova for en energikartlegging. Rapporten skal gi konkrete forslag til tiltak for å redusere energiforbruket og skal foreligge våren 2024.

Lånebetingelser fellesgjeld

Selskapets totale lån og vilkår:

Lånenummer: , Husbanken

Pantelån, 12 terminer per år.

Rentesats per 01-07-2012: 2.68% pa.

Antall terminer til innfrielse: 156

Saldo per 31-12-2023: kr 89068685

Andel av saldo: kr 786957

(siste termin)

Fast rente

IN-Ordning: Ja

Sikringsordning fellesgjeld

Det er ikke tilknyttet en sikringsordning som dekker manglende innbetaling av felleskostnader. Dette vil kunne medføre økte felleskostnader for de øvrige eiere.

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett i borettslaget

Regnskap/budsjett

Megler har kopi av budsjett for år 2024 og årsregnskap for år 2023. Dette kan interessenter få oversendt.

Borettslagets budsjetterte regnskap for 2024: overskudd (148 162,-)

Årsresultat for 2023: -1 028 548,-

Saker som kan medføre kostnadsøkninger:

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

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

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler.

Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

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

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

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

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

Beboernes forpliktelser og dugnader

Forpliktelser

15. ANDELSEIERENS VEDLIKHOLD

- Andelseieren skal holde leiligheten i forsvarlig stand og skal vedlikeholde, reparere og foreta utskiftninger når det blir nødvendig av alle indre flater i leiligheten, innvendige dører med karmar, alt av fast montert innredning, herunder all baderomsinnredning og sanitærutstyr, varmekabler, all kjøkkeninnredning med fastmonterte maskiner og utstyr, innvendige rør og ledninger med tilbehør som går ut i leiligheten fra sikringsskap og inntaksskap for strøm og vann, og alt av glass og rammer som er brukt ved privat innglassing av veranda og balkong, samt tregulvet.
- Når skade på glass og rammer på innglasset veranda dekkes av borettslagets forsikring, skal andelseieren betale forsikringens egenandel.
- Andelseieren skal rense og stake opp alle avløpsledninger i leiligheten og skal rense sluk på verandaene.
- Andelseieren skal holde leiligheten fri for innsekter og skadedyr og kan pålegges av borettslaget å bekoste skadedyrfirmas utrydding av skadedyr i leiligheten.

Forretningsfører

Forretningsfører

Sparebank 1 Regnskapshuset SMN

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 197, bruksnummer 1442 i Steinkjer kommune. Andelsnr. 48 i Borettslaget Elvebredden Steinkjer med orgnr. 989609807

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

5006/197/1442:

10.01.2007 - Dokumentnr: 211 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om trafostasjon/kiosk

10.01.2007 - Dokumentnr: 212 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om trafostasjon/kiosk

28.10.2004 - Dokumentnr: 5447 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:5006 Gnr:197 Bnr:2

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

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

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

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ekspedisjonsdokument for rammetillatelse til "oppføring av 4 boligblokker med garasjeanlegg på eiendommene Sagmestervegen 8A, 10A, 12A og 14A", datert 01.04.2005.

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for "boligblokk A, Sagmestervegen 8A", datert 10.05.2006.

Det foreligger ekspedisjonsdokument for tillatelse til "innglassing av svalgang på eiendommen Sagmestervegen 8A, 10A, 12A, 14A", datert 24.10.2007.

Det er foretatt undersøkelser hos kommunen, men kommunen kan ikke bekrefte hvorvidt ferdigattest foreligger. Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Vei, vann og avløp

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

Nedklassifisering av kommunale veier i Steinkjer kommune.

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

Omklassifisering, både av kommunal vei til privat vei og fra privat til kommunal, vedtas av kommunestyret etter behandling i formannskapet, og etter høring fra berørte grunneiere og brukere av vegen.

Dette er en løpende prosess og man vet derfor ikke pr i dag hvilke veier dette gjelder og hvorvidt dette blir vedtatt. Det tas derfor forbehold om at dagens adkomstvei til denne eiendom blir privatisert og at drifts- og vedlikeholdsansvaret overføres til brukerne av veien. Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle endringer/pålegg relatert til dette, herunder risikoen for alle kostnader forbundet med dette.

Regulerings- og arealplaner

Kommunedelplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id 50042018002

Navn Kommunedelplan Sentrum

Plantype Kommunedelplan

Status Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse 25.10.2018

Bestemmelser - https://www.arealplaner.no/5006/dokumenter/1473/2018001_bestemmelser.pdf

Delarealer Delareal 16 346 m

KPHensynsonenavn1702316

KPDetaljering Reguleringsplan skal fortsatt gjelde

Delareal 16 320 m

BestemmelseOmrådenavnAvlastningsområde a

KPBestemmelseHjemmel byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav

Delareal 27 m

BestemmelseOmrådenavnBykjerne

KPBestemmelseHjemmel byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id 50041702316

Navn Nordsileiret

Plantype Eldre reguleringsplan

Status Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse 31.08.2005

Bestemmelser - https://www.arealplaner.no/5006/dokumenter/2049/1702316_best.pdf

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kommentar bo- og driveplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

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

Overtakelse

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 290 000 (Prisantydning)

735 636 (Andel av fellesgjeld)

4 025 636 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

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

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

1 350 (Omkostninger totalt)

9 250 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

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

4 026 986 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 034 886 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 037 686 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 1 350

Betalingsbetingelser

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

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring 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 vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Dødsbo

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges for et dødsbo. Arvingene (selgerne) 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.

Meglerns vederlag

Det er avtalt fastprisbasert vederlag tilsvarende 49 900,- av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

1 250 Digital annonsering
1 875 Gebyr for betalingsutsettelse
3 000 Kommunale opplysninger
17 900 Markedspakke
5 900 Oppgjørshonorar
5 000 Søk eiendomsregister og elektronisk signering
10 000 Tilretteleggingsgebyr
1 875 Vederlag overtakelse
2 500 Visninger per stk.
5 256 Eierskiftegebyr, faktura 14735
545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet
3 000 Utlegg fotograf
5 520 Utlegg opplysninger forretningsfører avg pliktig
260 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter (avg. fritt) pr stk

Totalt kr: 99 200

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

Ansvarlig megler

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

Ansvarlig megler bistås av

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

Oppdragstaker

Boli Eiendomsmegling AS, organisasjonsnummer 993609145
Torggata 2, 7713 Steinkjer

Salgsoppgavedato

05.11.2025







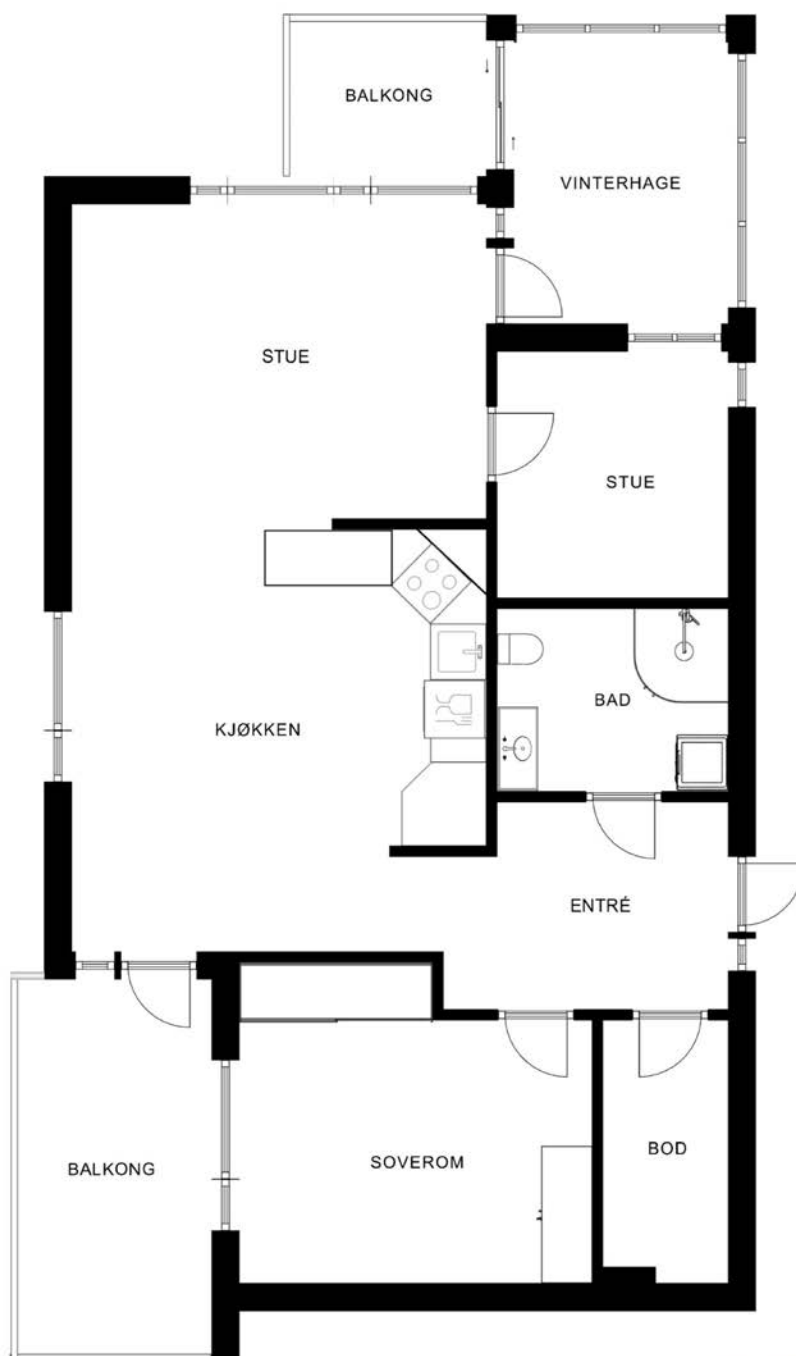








Plantegning



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

EFXIT

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

Vedlegg

Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter
 Sagmestervegen 10 A, 7725 STEINKJER
 STEINKJER kommune
 gnr. 197, bnr. 1442
 Andelsnummer 48

Sum areal alle bygg: BRA: 86 m² BRA-i: 74 m²



Befaringsdato: 28.10.2025

Rapportdato: 31.10.2025

Oppdragsnr.: 21983-1150

Referansenummer: CV1916

Autorisert foretak: Norconsult Norge AS

Sertifisert Takstingeniør: Tommy Berg

Vår ref: Tommy Berg



Norconsult 

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

Norsk takst

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



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

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

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

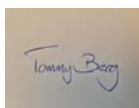
Norconsult Norge AS

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

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

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

Rapportansvarlig



Tommy Berg

Uavhengig Takstingeniør

tommy.berg@norconsult.com

413 01 188



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet fra 2006.

Se rapportens enkeltpunkter for detaljer.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2006

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Det opplyses om at stuevinduer mot elven ikke kan åpnes pga utvendig solskjerming.

Ny utvendig, elektrisk styrt solskjerming på stuevinduer ble montert i september 2025.

Bygningen har brann- og lydklassifisert entrédør og malte balkongdører i tre.

Det er etablert en innglasset balkong.

Det er etablert to balkonger i betong med overliggende terrassebord.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett og beleg. Veggene har strie. Malt betong i himling.

Etasjeskiller er av betongdekke.

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Fullmakthaver informerte om at badet ble renoveret i 2013 etter at drenering på tak hadde gått tett og forårsaket vannlekkasje på vegger og tak i rommet.

Veggene har fliser. Taket er malt.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 21 mm fra dør. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 21 mm.

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

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

Det er mekanisk avtrekk.

Ventilasjon er fra byggeår.

Tilstøtende konstruksjon av betong/mur, yttervegg, fellesarealer eller annen fastmontert inventar/møblelement gjør at hulltaking er foretatt mot et område som normalt ikke utsettes for fukt. Det er derfor i tillegg foretatt søk med kapasitiv fuktmåler i og rundt våtsone.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjølehjørne, oppvaskmaskin, platetopp, micro og stekeovn.

Nytt kjøleaggregat til kjølehjørnet ble montert i oktober 2025.

Det er avtrekk via sentralt avtrekksanlegg i bygget.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

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

Rørskap er plassert i entre på vegg mot bad. Stoppekraner i rørskap.

Det er avløpsrør av plast.

Boligen har en kombinasjon av naturlig ventilasjon og mekanisk avtrekk som styres via kjøkkenviften.

Det er etablert en sentralstøvsuger.

Denne er ikke funksjonstestet, så en funksjonstest må utføres for å utelukke avvik. Undertegnede er ikke informert om at det er avvik på den.

Boligen har etablert vannbåren varme med radiatorer.

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

Sikringsskap med automatsikringer plassert på bod.

Skjult installasjon.

Boligen har brannslukningsapparat, og røykvarslere montert.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

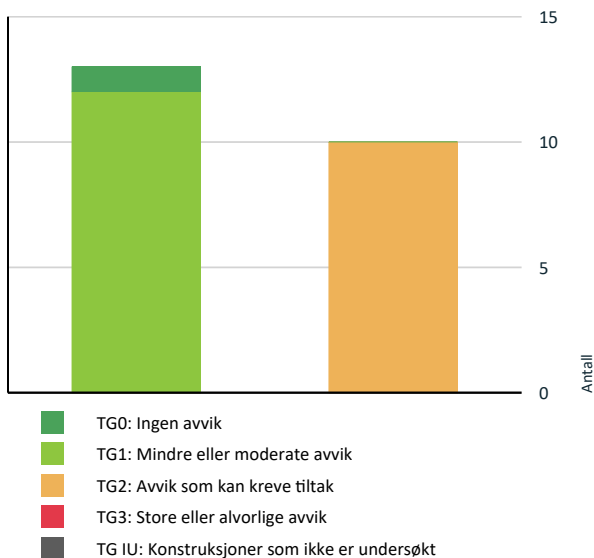
[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

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

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

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

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

Oppdraget er et salg av dødsbo via fullmektig. Fullmektig har ikke bebodd leiligheten og eierinformasjonen er dermed begrenset.

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

Selv om det er et eget punkt i rapporten om "Aksje/andelsobj." så er det ikke hentet inn informasjon om dette i rapporten.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

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

Når innglassingen åpnes er rekkverket utefor for lavt etter dagens krav.



Utvendig > Terrasser uten innglassing.

[Gå til side](#)

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

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

Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Det registreres stedvis slitasje på treverk.

Det er ukjent om det er etablert tettesjikt på terrassene.



Innvendig > Overflater

[Gå til side](#)

Det er påvist skader på overflater.

Sammendrag av boligens tilstand

Det er registrert skader på gulvbelegg på bod.
Det registreres mindre oppsprekninger i parkett ved balkongdør som vender inn mot fellesområde. Ved fuktøk registreres det ikke fukt i parketten.
Fullmaktshaver opplyste om at skaden skyldes en tidligere lekkasje ved vindu/dør. Denne lekkasjen er utbedret.

Det er avvik:

Søk med kapasitiv fuktmåler i dusjsone viste forhøyede fuktverdier på gulv og på nedre del av vegg. Dette kan skyldes fukt i limsjikt mellom flis og membran da hverken fliser eller fuger er vanntette, men avvik kan ikke utelukkes.

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

Det er på boligen foretatt en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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.
Sikringsskap med automatsikringer plassert på bod.
Skjult installasjon.

! Kjøkken > 3. etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

Det er avvik:

Døren på kjølehjørne holder seg ikke lukket, men blir stående på gløtt.

! Våtrom > 3. etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

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

! Våtrom > 3. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

! Våtrom > 3. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget susterne.

! Våtrom > 3. etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende.

Ved bruk av papir registreres det kun begrenset effekt på avtrekket sekv om avtrekket settes på full effekt via kjøkkenviften.

! Våtrom > 3. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
2006

Anvendelse
Boligformål.

Standard
Normal standard.

Vedlikehold
Jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2025 Modernisering Etablerte screens. Basert på dokumentasjon på at det ble ført fram strøm til screens.

Kommentar
Opplyst i Ambita.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Det opplyses om at stuevinduer mot elven ikke kan åpnes pga utvendig solskjerming.
Ny utvendig, elektrisk styrt solskjerming på stuevinduer ble montert i september 2025.

TG 1 Dører

Bygningen har brann- og lydklassifisert entrédør og malte balkongdører i tre.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er etablert en innglasset balkong.

Vurdering av avvik:

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

Når innglassingen åpnes er rekkverket utefor for lavt etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

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

En eventuell utbedring ville kommet under borettslagets ansvar om det skulle komme krav om utbedring.

TG 2 Terrasser uten innglassing.

Det er etablert to balkonger i betong med overliggende terrassebord.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Tilstandsrapport

Det registreres stedvis slitasje på treverk.
Det er ukjent om det er etablert tettesjikt på terrassene.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Lokal utbedring/utskifting bør utføres.
- Tidspunkt for utskifting av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.

Overflatebehandling/vedlikehold må påregnes. Enkelte terrassebord bør vurderes skiftet.
Det bør undersøkes om det er etablert tettesjikt. Om det er det er dette nå gammelt, og tiden for utskifting nærmer seg.
En eventuell utbedring av rekkverkshøyde ville kommet under borettslagets ansvar om det skulle komme krav om utbedring.

INNENDIG

TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett og belegg. Veggene har strie. Malt betong i himling.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater.

Det er registrert skader på gulvbelegg på bod.

Det registreres mindre oppsprekninger i parkett ved balkongdør som vender inn mot fellesområde. Ved fuktsøk registreres det ikke fukt i parketten.
Fullmaktshaver opplyste om at skaden skyldes en tidligere lekkasje ved vindu/dør. Denne lekkasjen er utbedret.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Skader i gulvbelegg bør utbedres om ny eier synes de er sjenerende.
Sprekker/glipper i parkett bør utbedres om ny eier synes sprekkene er sjenerende.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.

TG 1 Radon

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM

3. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Fullmaktshaver informerte om at badet ble renoveret i 2013 etter at drenering på tak hadde gått tett og forårsaket vannlekkasje på vegger og tak i rommet.

Årstall: 2013

Kilde: Kontaktperson

3. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Tilstandsrapport

Årstall: 2013

Kilde: Kontaktperson

3. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 21 mm fra dør. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 21 mm.

Årstall: 2013

Kilde: Kontaktperson

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales etablert høyere vanntett sjikt ved dør for bedre vannsikkerhet.

3. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Årstall: 2013

Kilde: Kontaktperson

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- 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.



3. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

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

Årstall: 2013

Kilde: Kontaktperson

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.
- Ved implementering av innebygget systerne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

Det anbefales etablert vannstoppsystem eller en annen løsning for å redusere et skadeomfang ved en eventuell vannlekkasje.

Tilstandsrapport

3. ETASJE > BAD

Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.
Ventilasjon er fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende.

Ved bruk av papir registreres det kun begrenset effekt på avtrekket selv om avtrekket settes på full effekt via kjøkkenviften.

Konsekvens/tiltak

- Dårlig ventilasjon på et våtrom kan føre til alvorlige konsekvenser som fuktskader og muggvekst.
- Avtrekkssystemet må utbedres.

Effekten på avtrekket bør bedres. Selger mener at dette faller inn under borettslagets ansvar. Undertegnede har ikke sett forskriftene til borettslaget, og kan således ikke bekrefte dette med sikkerhet, så det bør om mulig kontrolleres.

3. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstøtende konstruksjon av betong/mur, yttervegg, fellesarealer eller annen fastmontert inventar/møblement gjør at hulltaking er foretatt mot et område som normalt ikke utsettes for fukt. Det er derfor i tillegg foretatt søk med kapasitiv fuktmåler i og rundt våtsone.

Årstall: 2013

Kilde: Kontaktperson

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Søk med kapasitiv fuktmåler i dusjsone viste forhøyede fuktverdier på gulv og på nedre del av vegg. Dette kan skyldes fukt i limsjiktet mellom flis og membran da hverken fliser eller fuger er vanntette, men avvik kan ikke utelukkes.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Forholdet bør overvåkes over tid for å utelukke at det er et avvik.



KJØKKEN

3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning

Tilstandsrapport

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjølehjørne, oppvaskmaskin, platetopp, micro og stekeovn. Nytt kjøleaggregat til kjølehjørnet ble montert i oktober 2025.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Døren på kjølehjørne holder seg ikke lukket, men blir stående på gløtt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dør til kjølehjørne må utbedres så den holder seg lukket når den stenges. Selger informerte om at det er bestilt ny pakning til døren på kjølehjørnet.

3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er avtrekk via sentralt avtrekksanlegg i bygget.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap. Rørskap er plassert i entre på vegg mot bad. Stoppekraner i rørskap.

TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har en kombinasjon av naturlig ventilasjon og mekanisk avtrekk som styres via kjøkkenviften.

TG 1 Andre installasjoner

Det er etablert en sentralstøvsuger.
Denne er ikke funksjonstestet, så en funksjonstest må utføres for å utelukke avvik. Undertegnede er ikke informert om at det er avvik på den.

TG 1 Vannbåren varme

Boligen har etablert vannbåren varme med radiatorer.

TG 2 Elektrisk anlegg

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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.

Det er på boligen foretatt en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en

Tilstandsrapport

bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet. Sikringsskap med automatsikringer plassert på bod. Skjult installasjon.

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.
2006
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?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
Det er gjort arbeider på anlegget ifm fremføring av strøm til solskjerming.
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?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

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? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jmfør 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
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?
Ja Da anlegget snart er 20 år gammelt anbefales det gjennomført en elkontroll for å utelukke avvik.

Generell kommentar

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

 **Tillegg Utstyr for varsling og slukking av brann**

Tilstandsrapport

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

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

Boligen har brannslukningsapparat, og røykvarslere montert.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

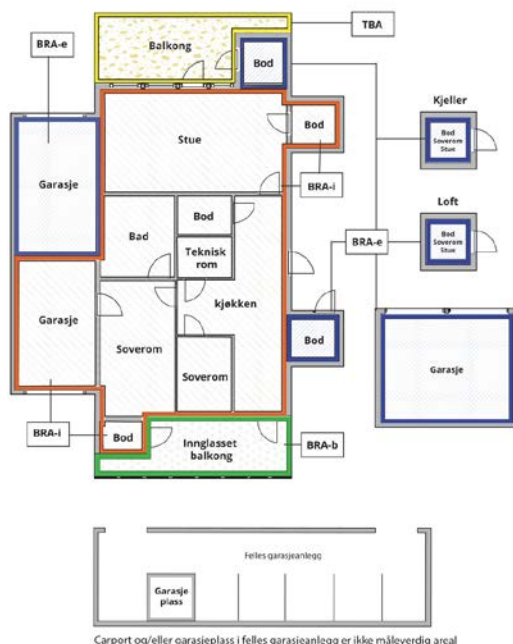
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i 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	74	5	7	86	12
SUM	74	5	7		12
SUM BRA	86				

Romfordeling

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

Kommentar

Kjellerboden er tatt med som BRA-e i den nye arealstandard og som S-rom i den gamle arealstandard. Det er også en biloppstillingsplass tilhørende leiligheten i felles garasjeanlegg. Denne er ikke med i arealmålingene.
Eventuelle avvik mellom ny og gammel arealstandard skyldes avrundingsregler.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

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

☒ Ja ☐ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	69	17

Kommentar

Boligbygg med flere boenheter

Ekstern bod er tatt med som BRA-e i ny arealstandard og som S-rom i gammel arealstandard. Det er en biloppstillingsplass i felles garasjeanlegg tilhørende leiligheten. Denne er ikke med i arealmålingene.
Eventuelle avvik mellom ny og gammel arealstandard skyldes avrundingsregler.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
28.10.2025	Tommy Berg	Takstingeniør

Matrikkeldata

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

Adresse

Sagmestervegen 10 A

Hjemmelshaver

Borettslaget Elvebredden Steinkjer

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/BORETTSLAGET ELVEBREDDEN STEINKJER	989609807			Musum Mary

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

48

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten ligger på Nordsileiret, like utenfor Steinkjer sentrum.
Det er gangavstand til treningssenter, alle sentrumsfunksjoner og kjøpesenter.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

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

Om tomten

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	24.10.2025	Utfylt av sønn til beboer. Sønn har ikke bebodd boligen så eierinformasjonen er begrenset.	Gjennomgått		Nei
Ordregrunnlag			Ikke gjennomgått		Nei
Energirapport	28.10.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	31.10.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

- Ved TG0 og TG1 gis normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

• I en overgangperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringsstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/CV1916>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Steinkjer	
Oppdragsnr.	
1708250263	
Selger 1 navn	
Runar Musum	
Gateadresse	
Sagmestervegen 10A	
Poststed	Postnr
STEINKJER	7725
Er det dødsbo?	
☐ Nei ☒ Ja	
Avdødes navn	Mary Musum
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2020
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	
Antall måneder	
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☐ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Borettslag fellespolise
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1708250263

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: RM

1

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Rapport B307 fuktskade stuevindu 2022. Tiltak: Fjerning av skadete vindusforinger, montering av metallbeslag i overkant av vinduet for å drenere ut fremtidig kondensvann fra murkonstruksjonen. Montering av nye vindusforinger. Retting utført av MTM-bygg 28.02.2022, gjennom borettslag.

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Borettslagstyre må evt kontaktes.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Borettslagstyre må evt kontaktes.

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

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☒ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Borettslagstyre må evt kontaktes. Selger for dødsbo, har selv ikke bodd i leiligheten.

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Borettslagstyre må evt kontaktes.

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Borettslagstyre må evt kontaktes.

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Borettslagstyre må evt kontaktes.

28 Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Borettslagstyre må evt kontaktes.

Document reference: 1708250263

Tilleggs kommentar

Boligen selges som dødsbo, Har fylt ut etter beste evne av den kunnskapen jeg har fått gjennom mine foreldre de siste årene. Ellers vil borettslagstyre evt kontaktes.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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



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



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



Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1708250263

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Runar Musum	478ce1c0dd0481997b822 ad34ec835f99936b8b4	24.10.2025 13:04:18 UTC	Signer authenticated by One time code

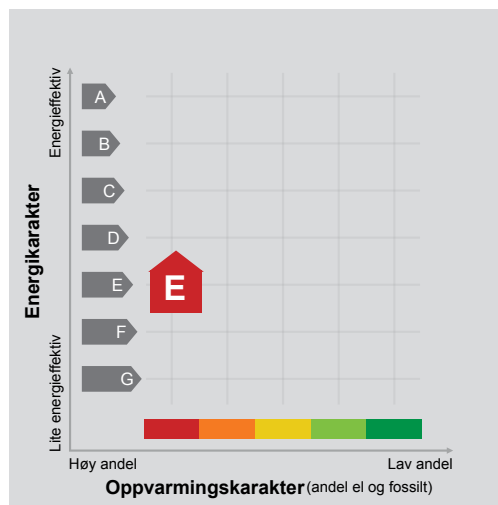
Document reference: 1708250263

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

ENERGIATTEST



Adresse	Sagmestervegen 10A
Postnummer	7725
Sted	STEINKJER
Kommunenavn	Steinkjer
Gårdsnummer	197
Bruksnummer	1442
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	18324288
Bruksenhetsnummer	H0307
Merkenummer	Energiattest-2025-184840
Dato	28.10.2025



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

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

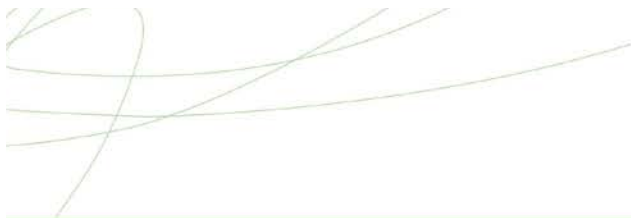
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring
- Montere automatikk på utebelysning

- Velg hvitevarer med lavt forbruk
- Slå av lyset og bruk sparepærer

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

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





Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2006
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	81
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

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





Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

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

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

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

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





Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 2: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak utendørs

Tiltak 3: 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 4: 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 5: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 6: 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.

Brukertiltak

Tiltak 7: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 8: 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 9: 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 10: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 11: 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 12: 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 13: 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 14: Tiltak utendørs

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

Tiltak 15: 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 persiennner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 16: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 17: Individuell varmemåling i flerbolighus

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

Tiltak 18: Installere varmepumpe (fra berg, jord, vann, eller uteluft til vannbårent system)

Det er vannbåren varme i boligen i form av et radiatoranlegg eller et gulvvarmeanlegg. Det kan vurderes å installere en varmepumpe dersom forholdene ligger godt til rette for dette, hvor "gratis" varme hentes fra enten berg/grunnvann (borebrønner), jord, sjøvann eller uteluft. Varmepumpen erstatter da store deler av energileveransen fra dagens kjelanlegg. For hver kilowattime varmepumpen bruker i strøm, gir den 3 - 4 kilowattimer i varmeutbytte. Varmepumpen kan også benyttes til forvarming av tappevann. En varmepumpe dimensjoneres normalt ikke for dekke hele effektbehovet, og eksisterende kjelanlegg vil derfor fungere som spisslast i de kaldeste periodene.

Tiltak 19: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 20: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostad skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostad / 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.

Sparebank 1 Regnskapshuset SMN
Strandveien 25
7713 Steinkjer

Vår referanse: 1708250263 Vår saksbehandler: Susanne Jæger Kongensøy Telefon: 413 49 425 Vår dato: 22.10.2025

Megleropplysninger på Sagmestervegen 10A - andelsnr. 48 i Borettslaget Elvebredden Steinkjer, org.nr. 989 609 807 i Steinkjer kommune

Vårt firma har for salg ovennevnte eiendom tilhørende:

Navn	Adresse	Fødselsdato
Mary Musum	Markavegen 1, 7715 Steinkjer	11.01.1940

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

Navn på andelseier(e):		Mary Musum	
Styreleder	Navn	Tlf.	E-post.
	Dieter Manka	93464755	borettslaget@ntebb.no
Informasjon om eiendommen			
Borettslagets eiendommer:	Gnr.	Bnr.	Snr.
	5066	197	1442
Borettslagets org.nr:	989609807	Tomten er	☒ eiet ☐ festet
Navn på bortfester:	-		Festekontrakten utløper:
Har borettslaget mottatt nabovarsel?		Hvis ja, hvem har sendt varselet?	
☐ Ja ☒ Nei			
Foreligger det ferdigattest?	Følger det særskilte forpliktelser med denne andelen?		
☐ Ja ☐ Nei	☐ Ja ☐ Nei		
Forsikring for borettslaget	Forsikringsselskap og polisenr.		
	Gjensidige polisenr. 839336295		
Har borettslaget hussoppforsikring?	Hvis ja, oppgi forsikringsselskap og polisenr.		
☐ Ja ☐ Nei	2		

Parkering og garasje					
Medfølger det p-/garasjeplass?		☒ Ja ☐ Nei		Plassens nummer: <i>Carport</i>	
Hvordan blir kjøper eier av plassen?					
Er det mulig for el-bil lading i borettslaget?		☒ Ja ☐ Nei		Evt. ekstra kostnad: Beløp kr	
Dyrehold					
Er dyrehold tillatt?		☒ Ja ☐ Nei		Hvis ja, hvordan praktiseres dyreholdet? <i>Om man har dyr når man flytter inn</i>	
Godkjennelse/forkjøpsrett					
Er det forkjøpsrett i borettslaget?		☐ Ja ☒ Nei		Antall dagers forkjøpsrett:	
Er det spesielle forhold knyttet til utprøving av forkjøpsretten?		☐ Ja ☐ Nei		Hvis ja, hvilke?	
Er fremleie tillatt?		☐ Ja ☒ Nei		Evt. vilkår for fremleie?	
Kreves styregodkjenning av ny eier?		☐ Ja ☒ Nei		Hvis ja, hvor skal søknaden sendes?	
Lån, andel fellesgjeld og formue					
Borettslagets långiver(e):		Saldo:	Nedbet. dato:	Rentesats:	Avdrag: Bet. f.o.m.:
1	<i>Husbanken</i>	<i>83 260.039</i>	<i>2036</i>	<i>2,682</i>	<i>Ja</i>
2					
Betaler borettslaget avdrag på fellesgjelden?		☒ Ja ☐ Nei		Hvis ja, hvor mye gjenstår av nedbetalingstiden? <i>til 2036</i>	
Hvis nei, når begynner det å løpe avdrag?		Hvis nei, hva blir de månedlige felleskostnadene etter avdragsfri periode?			
Hva er andelens andel fellesgjeld?		Kr <i>735.636</i>			
Har borettslaget formue?		☐ Ja ☐ Nei		Hvis ja: Hva er total formue? Kr <i>6 844 529</i>	
				Hva er andelens andel formue? Kr <i>51.852</i>	
IN-ordning					
Har Borettslaget vedtatt IN-ordning (individuell nedbetaling)?		☒ Ja ☐ Nei		Hvis ja, har denne andelen benyttet seg av ordningen? ☐ Ja ☒ Nei	
Er IN-ordningen pantesikret i borettslaget sin eiendom?				☐ Ja ☒ Nei	

Fellesutgifter og andre kostnader			
Fellesutgifter pr. mnd.	Kr 9.938	Er det restanse?	☐ Ja ☒ Nei
Forfallsdato:	Fellesutgiftene inkluderer:		
Felleskostnadenes fordeling på ulike poster pr. mnd. hhv. renteutgifter, avdrag og driftsutgifter: Felleskostnader kr 3866, rentogavdrag kr 609, carport kr 63			
Avregnes fellesutg.?	☐ Ja ☒ Nei	Er det planlagt endringer av fellesutg.?	☐ Ja ☒ Nei
Hvis ja, ny fellesutgift:	kr	Når trer eventuell endring i kraft?	Dato
Har borettslaget sikringsfond?	☐ Ja ☐ Nei	Hvis ja, i hvilken bank/forsikringssselskap?	
Poster til skattemeldingen			
Andelens renteinntekter kr:	3.296	Andelens renteutgifter kr:	20.878
Gebyr			
Tas det et gebyr for eierskiftet?	☒ Ja ☐ Nei	Hvis ja, kr 5.256	Kontonummer for betaling:
Tas det et gebyr for opplysningene?	☐ Ja ☒ Nei	Hvis ja, kr	Kontonummer for betaling:
Eventuelle andre gebyrer:	Beskrivelse:	kr	Kontonummer for betaling:
Andre viktige opplysninger av interesse for ny eier			
Skriv her:			

For Sparebank 1 Regnskapshuset SMN

Steinkjer, 22/10-25
Sted, dato

Bent T. Benum
Signatur

I tillegg ber vi om å få tilsendt:

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

Opplysningene bes returnert til vårt kontor snarest mulig, gjerne på e-post susanne.kongensoy@aktiv.no.

På forhånd takk!

Vennlig hilsen
for Aktiv Eiendomsmegling Rørvik

Susanne Jæger Kongensøy
Medhjelper
susanne.kongensoy@aktiv.no

V E D T E K T E R

for

Borettslaget Elvebredden Steinkjer

Vedtatt på generalforsamling 20.05.2021

1. BORETTSLAGETS NAVN

Borettslagets navn er Borettslaget Elvebredden Steinkjer.

2. BORETTSLAGETS ADRESSE

Borettslagets adresse er Sagmestervegen 8-14, 7725 Steinkjer.

3. BORETTSLAGETS FORMÅL

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

4. ANDELSKAPITAL, ANDELER OG ANDELSEIERE

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

5. BRUKSRETT TIL LEILIGHET OG BOD

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

6. INNSKUDD FOR LEILIGHET

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

7. OVERDRAGELSE AV ANDEL, BOD OG INNSKUDD FOR LEILIGHET

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

8. GARASJEPLASS OG CARPORTPLASS

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

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

9. BRUK AV GARASJE, CARPORT OG UTVENDIG PARKERINGSPLASS

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

10. GENERALFORSAMLING

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

Konstituering.

Styrets årsmelding.

Årsregnskapet for foregående kalenderår.

Valg av valgkomité

Valg av styreleder og styremedlemmer etter forslag fra valgkomité.

Fastsetting av vederlag til styremedlemmene.

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

11. BORETTSLAGETS STYRE

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

12. FORPLIKTENDE UNDERSKRIFT

To styremedlemmer i fellesskap forplikter borettslaget med sin underskrift.

13. REGISTER OVER ANDELSEIERNE – ELEKTRONISK KOMMUNIKASJON

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

14. FORRETNINGSFØRER OG REVISOR

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

15. ANDELSEIERENS VEDLIKHOLD

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

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

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

16. BYGNINGSMESSIGE ENDRINGER

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

17. BORETTSLAGETS VEDLIKEHOLD

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

Oppdager andelseieren skade i leiligheten som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å melde fra til styret.

18. INNGLASSING AV VERANDA

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

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

19. SKILTING OG NØKLER

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

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

20. LADING AV EL-BIL

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

21. DYREHOLD

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

22. FELLESGJELD

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

23. INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD

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

24. FELLESUTGIFTER

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

25. INNBETALING TIL BORETTSLAGET FRA ANDELSEIERNE

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

26. FORSIKRING

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

27. BORETTSLAGSLOVEN

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



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

Sakliste Generalforsamlingen 24.april 2024

1. Konstituering

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

2. Styrets årsberetning, vedlegg

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

4. Styrets budsjett for 2024 – orientering

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

6. Innkomne saker - ingen

7. Valg – valgkomitéens forslag

7.1 Valg av styremedlemmer 2024

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

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

Styrets årsberetning 2023

Møter:

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

Sosiale møter:

- Grillaften: 06.07.2023
- Juletilstelning: 29.11. 2023

Nye andelseiere:

Det har kommet 7 nye andelseiere i 2023:

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

Dugnad:

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

Vedlikehold og reparasjoner:

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

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

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

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

Energikartlegging:

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

Økonomi:

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

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

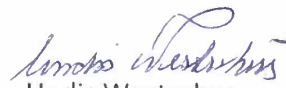
Styret i Borettslaget Elvebredden Steinkjer, 22.02.2024



Dieter Manka



Grete Højem Grubbmo



Undis Westerhus



Tore Olsen



Jon Steinar Rognan

Årsregnskap for
BORETTSLAGET ELVEBREDDEN STEINKJER

989609807

Regnskapsår
01.01.2023 - 31.12.2023

Resultatregnskap

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

Balanse

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

Balance

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

Steinkjer, 26.02.2024

Dieter Manka
Dieter Manka
styrets leder

Jon Steinar Rognan
Jon Steinar Rognan
styremedlem

Undis Westerhus
Undis Westerhus
styremedlem

Grete Højem Grubbmo
Grete Højem Grubbmo
styremedlem

Tore Olsen
Tore Olsen
styremedlem

Noter

Regnskapsprinsipper

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

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

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

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

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

Inntekter blir bokført i trå med opptjening, opptjeningsprinsippet

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

Selskapet har ikke endret regnskapsprinsipp fra 2022 til 2023.

Note 1 - Driftsinntekter

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

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

Note 2 - Antall årsverk

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

Note 3 - Lønnskostnader

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

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

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

Note 5 - Spesifikasjon av vedlikehold

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

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

Note 6 - Nedbetalingsplan Husbanken/overskuddsjustering

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

Overført kr 200 000 fra vedlikeholdsfondet

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

Note 7 - Fond for renhold vinduer

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

Note 8 - Eiendeler

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

Ved normal vedlikehold vil faktisk verdien øke.

Borettslaget benytter ikke avskrivning.

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

Note 9 - Borettsinnskudd, andelenes størrelse mv.

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

Andelskapital 116 leiligheter a kr 5 000 til sammen 580 000

Note 10 - Bankinnskudd

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

Note 11 - Disponible midler

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

Note 12 - Langsiktig gjeld, pantestillelser

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

Note 13 - Fordeling av lån

Andelseierne har ulik belåning.

Fordeling av felleslån spesifisert for hver andel:

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

Kontospesifisert årsregnskap

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

Kontospesifisert årsregnskap

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

Kontospesifisert årsregnskap

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

Kontospesifisert årsregnskap

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

Kontospesifisert årsregnskap

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

Kontospesifisert årsregnskap

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

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Borettslaget Elvebredden Steinkjer

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Borettslaget Elvebredden Steinkjer.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2023
- Resultatregnskap for 2023
- Oppstilling over endring av disponible midler
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styrets ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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



forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

BDO AS

Stig Forr
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Revisors Deklarasjonsskjema 2018/19 Vedt av Styret 27.12.2018

PENNEO

Signaturer på dette dokument er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo" = faktisk digital signatur. De signerende partier vil signaturer er registrert, og er listet opp nedenfor.

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

Stig Forr

Partner

På vegne av: BDO AS

Serienummer: 9578-5997-4-33001

IP: 188.95.xxx.xxx

2024-03-20 08:22:21 UTC



Penneo DokumentID: JHB55-0/A83-V60Xs1-6YH6-37YZ0-P6KXY

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

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

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

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

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

Uttalelse fra styret

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

Vi bekrefter, etter beste evne og overbevisning at:

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

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

Dieter Manka

Dieter Manka
Styreleder

Budsjettforslag 2024

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

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

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

7.2 Valg av valgkomité

Roar Solli
Marit Råen
Tormod Bratberg
Knut Ivar Hermansen

7.3 Styrehonorar 2023

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

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

Styrehonorar 2024 justeres årlig etter konsumprisindeksen, slik vedtatt tidligere.

7.4 Valg av revisor

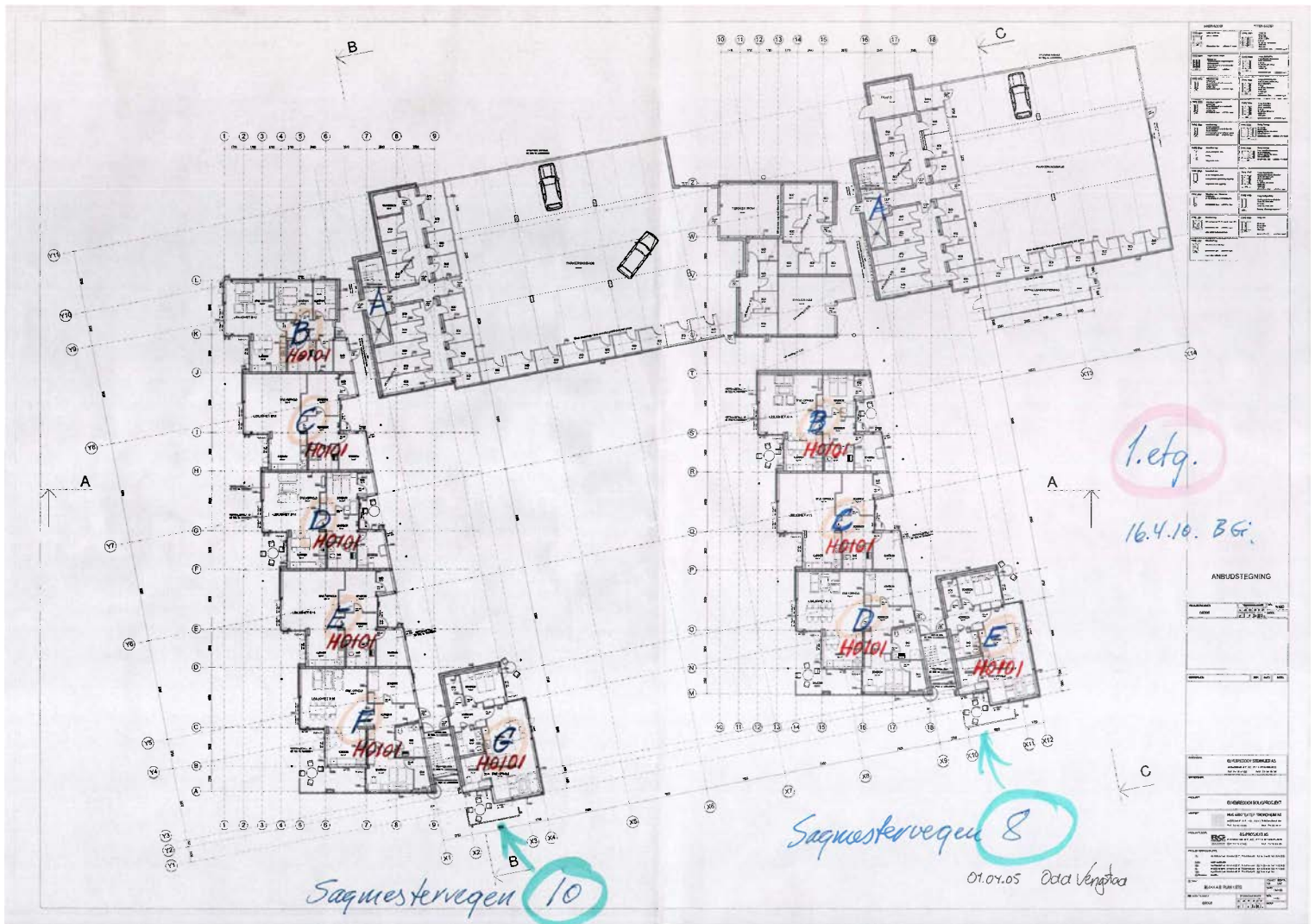
Revisor BDO AS: Fortsetter med samme revisor også til neste år.

MEGLEROPPLYSNINGER

Gårdsnr:	197	Bruksnr:	1442	Festenr:	0	Seksjonsnr:	0
Adresse:	Sagmestervegen 10A, 7725 STEINKJER						
Dato:	23.10.2025	Målnummer:					

4210 FEIL OG MANGLER PÅ ELEKTRISKE ANLEGG

	Ja	Nei
Foreligger det pålegg vedrørende elektriske anlegg	☐	☒
I tilfelle ja, hvilke?		
Dato for siste kontroll av anlegget:	11.11.2011	
Merknader:		



VEDLEGG E-4

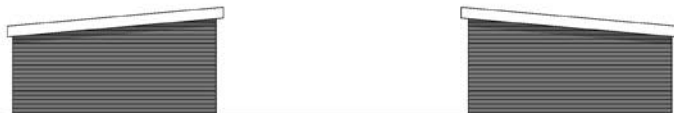
© Lyngstad Arkitekter AS



FASADE NORDØST



FASADE SØRØST



FASADE SØRVEST



FASADE NORDVEST

Carporter foran Blokk A vil ha samme utforming og vil derfor ikke bli vist på fasadetegning

A 12.09.20 ENDRING TIL 9						MS	 Lyngstad Arkitekter AS Jakob Wedemanns gate 6 7713 Blædder Telefon: 74 13 44 00 hmapost@lyngstad-arkitekter.no	FASADER CARPORTER FORAN BLOKK D		1:100
								CARPORTER ELVEBREDDEN		BYGGESAK
REV	DATE	BESKRIVELSE	ENDRINGS-ID	SIGN	KONTR		MS	24.04.20	201939	B40-01 A

VEDLEGG E-3

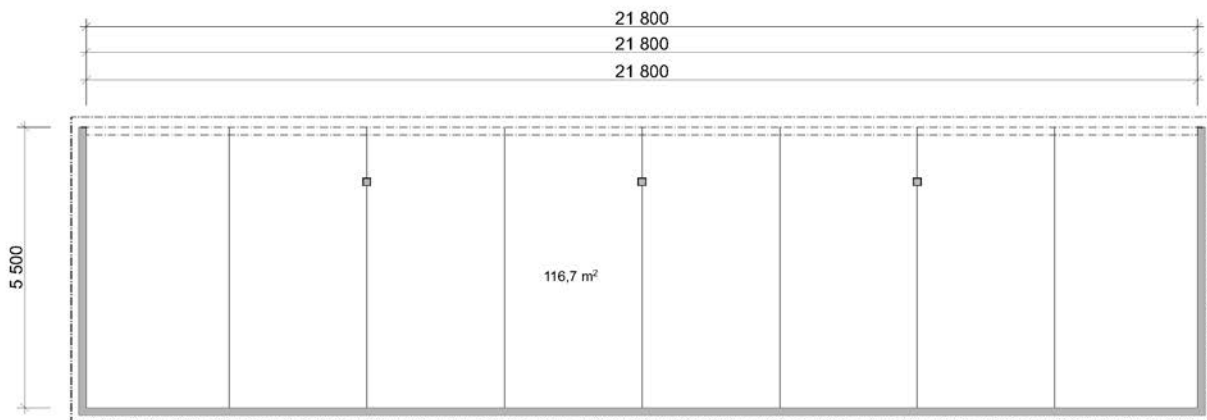
© Lyngstad Arkitekter AS



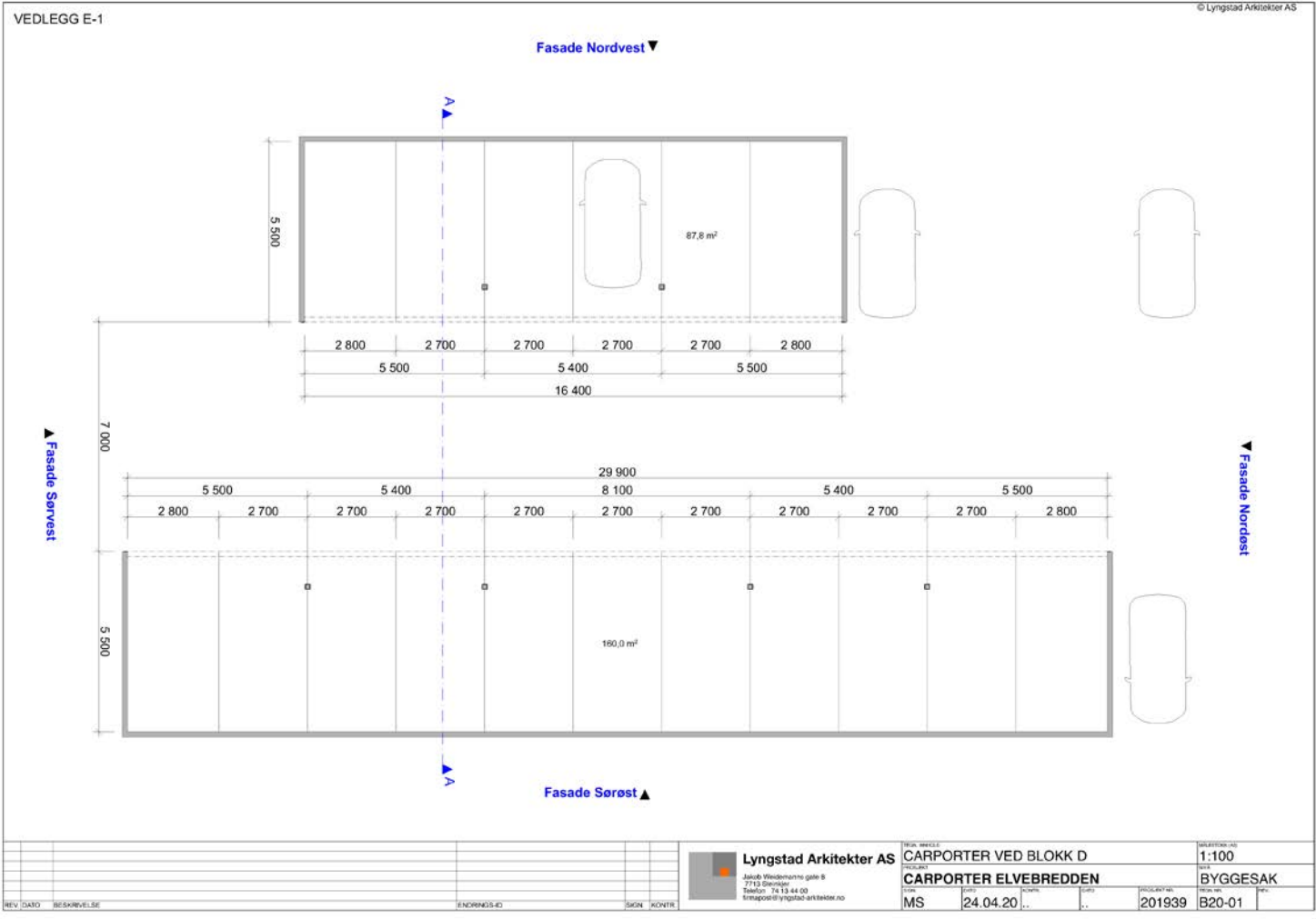
A	12.05.20	ENDRET TAKVINKEL TIL 5°		MS	 Lyngstad Arkitekter AS Jakob Weidemanns gate 8 7713 Steinkjer Telefon: 74 13 44 00 firmapost@lyngstad-arkitekter.no	TEGAL PERIOD					BÅLLESTOKK (AK)		
						SNITT A-A (ALLE CARPORTER)					BÅL		
						CARPORTER ELVEBREDDEN					BYGGESAK		
REV	DATO	BESKRIVELSE	ENDRINGS-ID	SIGN	KONTR	SKAL	DATO	KONTR	DATO	PROSJEKT NR	TEGAL NR	REV	
						MS	24.04.20	..	..	201939	B30-01	A	

VEDLEGG E-2

© Lyngstad Arkitekter AS



					 Lyngstad Arkitekter AS Jakob Weidemanns gate 8 7713 Steinkjer Telefon 74 13 44 00 firmapost@lyngstad-arkitekter.no	TOTAL AREAL CARPORTER VED BLOKK A				MÅLSTOKK (M) 1:100		
						PROJEKT CARPORTER ELVEBREDDEN				BYGGESAK		
REV.	DATA	BESKRIVELSE	ENDRINGS-ID	SIGN.		KONTR.	FINN	DATA	KONTR.	DATA	PROJEKT NR.	TEKNIK NR.
						MS	24.04.20	..	..	201939	B20-02	





STEINKJER KOMMUNE
Tjenesteenhet utbygging

RG-prosjekt AS
Kongens gate 27

7713 Steinkjer

Vår ref:
2005/861-6854/2006/ODVE

Arkiv
197/1442/L42

Deres ref:

Dato:
10.05.2006

Elvebredden Steinkjer AS - Sagmestervegen 8A, 197/1442 - Midlertidig brukstillatelse for boligblokk A

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

Følgende arbeid gjenstår:

- Byggetrinn 2, Sagmestervegen 10A
- Byggetrinn 3, Sagmestervegen 12A
- Byggetrinn 4, Sagmestervegen 14A

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

Med hilsen

Geir Gilde
tjenesteenhetsleder

Odd Vengstad
avd. ingeniør

Kopi:
RG-prosjekt AS Kongens gate 27 7713 Steinkjer
Folkeregistret 7734 Steinkjer

Saksopplysninger:

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

Planstatus: Reguleringsplan Nordsileiret.

Planformål: Byggeområder (B 24)

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

Tegningsliste:

- Fotomontasje, reg. mottatt 21.02.07.

Saksvurdering:

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

Øvrige opplysninger:

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

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

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

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

Beløpet bes innbetalt til Steinkjer kommune med vedlagte giroblankett.

Vedtaket kan påklages, jfr. Forvaltningslovens § 28.

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

Med hilsen

Geir Gilde
tjenesteenhetsleder

Rita Stein Melhus
saksbehandler

Vedlegg: Fakturagrunnlag/giroblankett

Kopi til:

RG-prosekt AS Kongens gate 27 7713 Steinkjer



Steinkjer kommune

Adresse: Seviceboks 2530, 7729 Steinkjer

Telefon: 74 16 90 00

Utskriftsdato: 22.10.2025

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Steinkjer kommune

Kommunenr.	5006	Gårdsnr.	197	Bruksnr.	1442	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Sagmestervegen 10A, 7725 STEINKJER								

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

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

Plantyper med treff

☑ Kommunedelplaner

☑ Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

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

Kommunedelplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

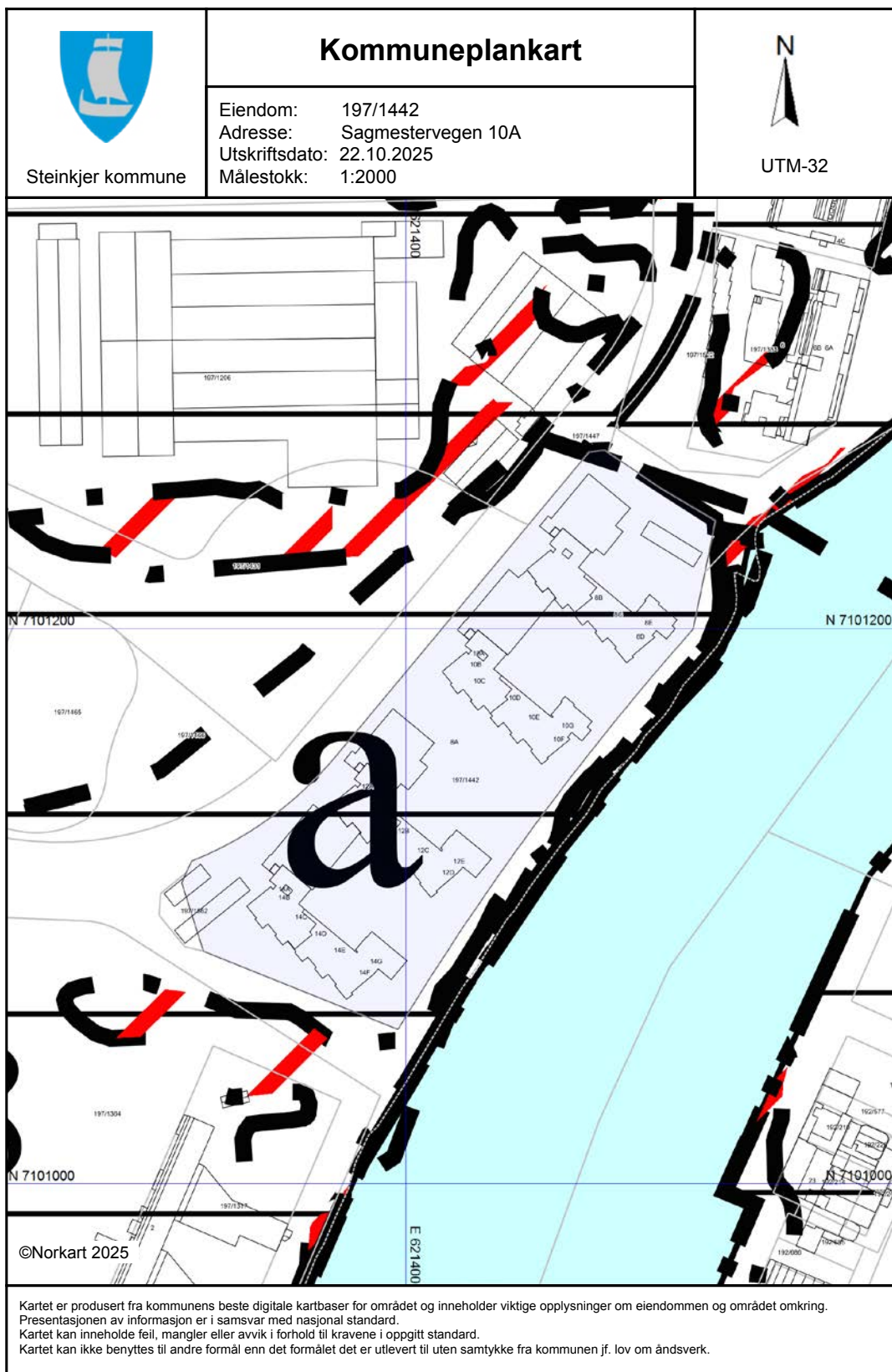
-  Regulerings- og bebyggelsesplan - arealbruks
-  Område for boliger med tilhørende anlegg
-  Offentlige trafikkområder
-  Kjøreveg
-  Annen veggrunn
-  Gang-/sykkelveg
-  Havneområde (landdelen)
-  Friområder

Reguleringsplan PBL 2008

-  Kombinert bebyggelse og anleggsformål
-  Kjøreveg

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

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



Tegnforklaring

<i>Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008</i>	
	Faresone grense
	Faresone - Flomfare
	Detaljeringsgrense
	Detaljeringsone-Reguleringsplan skal fortsatt
	Bestemmelseområde
	Bestemmelsegrense
	Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøren
<i>Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008</i>	
	Planområde
	Planens begrensning
	Grense for arealformål
	Kommune(del)plan - påskrift

Nabolagsprofil

Sagmestervegen 10A - Nabolaget Nordsidleiret - vurdert av 16 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Godt voksne
- Eldre



Offentlig transport

Nordsileiret	2 min
Linje 640, 680, 722, 732, 733	0.2 km
Steinkjer stasjon	13 min
Linje F7, R70	1.1 km
Namsos lufthavn	1 t 7 min
Trondheim Værnes	1 t 22 min

Skoler

Steinkjer Montessoriskole (1-10 kl.)	6 min
113 elever, 9 klasser	0.5 km
Steinkjer skole (1-7 kl.)	16 min
342 elever, 21 klasser	1.4 km
Egge barneskole (1-7 kl.)	4 min
314 elever, 21 klasser	2.3 km
Steinkjer ungdomsskole (8-10 kl.)	20 min
499 elever, 37 klasser	1.7 km
Egge ungdomsskole (8-10 kl.)	4 min
293 elever, 17 klasser	2.6 km
Steinkjer vgs	20 min
750 elever, 44 klasser	1.7 km
Mære landbruksskole	13 min
165 elever	13.4 km



Kvalitet på skolene

Veldig bra 80/100



Opplevd trygghet

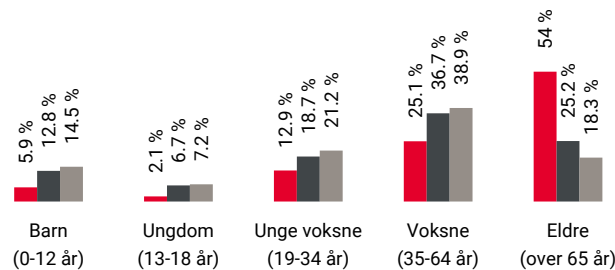
Veldig trygt 79/100



Naboskapet

Godt vennskap 68/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

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

Dagligvare

Spar Dampsaga	5 min
PostNord, søndagsåpent	0.5 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 2025

Primære transportmidler

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

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

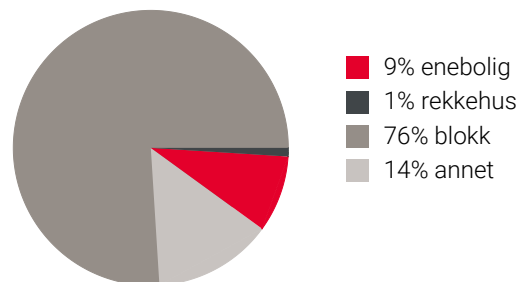
 **Kvalitet på barnehagene**
Veldig bra 81/100

 **Gateparkering**
Lett 80/100

Sport

-  Bogen ballbinge 13 min 
Ballspill 1.2 km
-  Steinkjer skole ballfelt 2 17 min 
Ballspill 1.5 km
-  Care Treningssenter Steinkjer 14 min 
-  3T-Steinkjer 15 min 

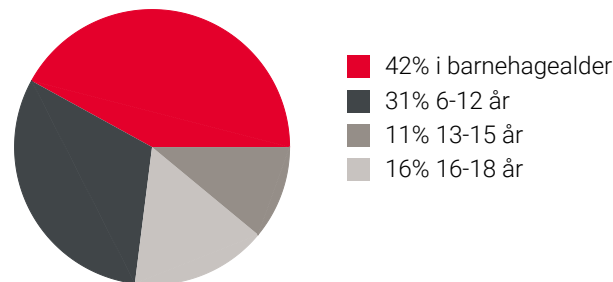
Boligmasse



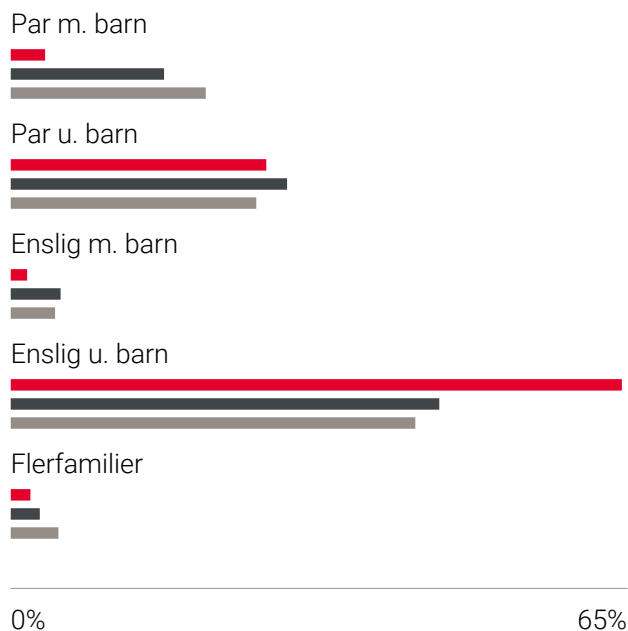
Varer/Tjenester

-  Dampsaga Senter 5 min 
-  Vitusapotek Medisinsk Senter Steinkjer 12 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)

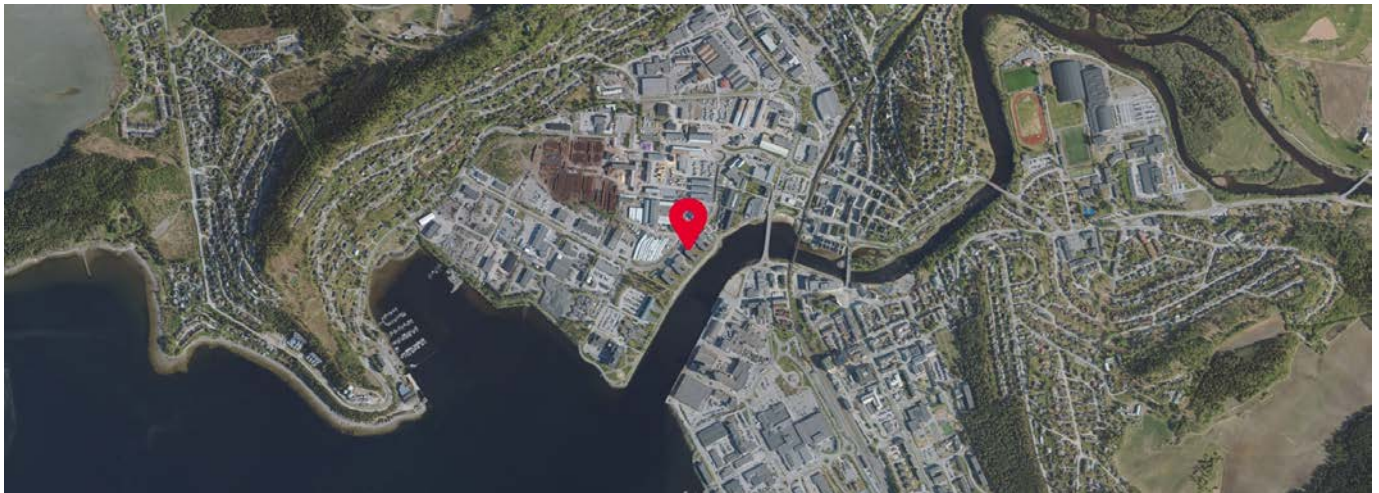


Familiesammensetning



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. AVTREKKSVENTILATER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Sagmestervegen 10A
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: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre