



aktiv.

Kapteinvegen 11G, 7713 STEINKJER

**Praktisk leilighet med
livsløpsstandard. 2 soverom |
Oppgradert kjøkken og bad |
Garasje | El-billader | Sportsbod**



Eiendomsmegler

Anders Borgsø

Mobil 928 92 938

E-post anders.borgso@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Steinkjer

Torggata 2, 7713 Steinkjer. TLF. 474 79 990

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 1 520 000,-
Fellesgjeld: Kr 973 810,-
Omkostn.: Kr 2 780,-
Total ink omk.: Kr 2 496 590,-
Felleskostn.: Kr 8 500,-
Selger: Leif Morten Heggli

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 2006
BRA-i/BRA Total 73/78 kvm
Tomtstr.: 3726 kvm
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 192, bnr. 647
Andelsnr.: 5
Oppdragsnr.: 1708260016

Din nye bolig?

Aktiv Eiendomsmegling v/Anders Borgsø har gleden av å presentere en flott leilighet på Steinkjersannan.

Leiligheten ligger sentralt til på Steinkjersannan. Nærbutikk, legesenter, skystasjon, kjøpesenter i umiddelbar nærhet. Kort veg til turområder i Furuskogen og videre imot Oftenåsen.

Pent oppusset og oppgradert det siste året.

Verdt å merke seg:

2 soverom.
Garasje med el-billader.
Nylig oppmalte overflater.
Privat balkong.
Sportsbod.
>li> Oppgradert bad og kjøkken.

Velkommen på visning, husk påmelding:)



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Plantegning	33
Tilstandsrapport	36
Egenerklæring	55
Energiattest	60
Nabolagsprofil	65
Opplysninger fra forretningsfører	68
Innkalling til generalforsamling 07.05.2025	74
Protokoll fra generalforsamling 07.05.2025	79
Årsregnskap for 2024	84
Vedtekter	91
El-opplysninger fra Tensio	95
Tegninger mottatt fra kommunen	96
Midlertidig brukstillatelse	102
Matrikkelkart og -rapport	103
Planopplysninger	111
Reguleringsplankart	113
Budskjema	120

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 73 kvm

BRA - e: 5 kvm

BRA totalt: 78 kvm

TBA: 9 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 73 kvm Bad, entré, gang, kjøkken, 2 soverom, stue, bod.

BRA-e: 5 kvm Utvendig bod.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

9 kvm

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

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

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

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

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

BRA-b: Innglasset balkong er innglassede balkonger, verandaer, og altaner som

disponeres av boenheten.

Andre arealer (ikke en del av bruksareal)

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

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

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

3726 kvm

Tomtebeskrivelse

Felles eiertomt for borettslaget.

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

Sentralt beliggende på Steinkjersannan. Leiligheten ligger like ved nærbutikk og legesenter. Kort veg til flotte turområder i Furuskogen. 7-8 minutters gange til kjøpesenter på Sørsileiret. Samme avstand til skyss stasjon.

Adkomst

Ta av mot Kiwi Sannan. Leiligheten ligger i blokka bakenfor Kiwi. Se etter tilsalgsskilt fra Aktiv. Det vil bli skiltet ved fellesvisninger.

Bebyggelsen

Området består primært av blokkbebyggelse.

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehager

Steinkjer studentbarnehage (1-5 år) 0.4 km

Steinkjersannan barnehage (1-5 år) 0.4 km

Poppellunden barnehage Stiftelse (1-5 år) 0.7 km

Skoler

Steinkjer skole (1-7 kl.) 0.6 km

Lø skole (1-7 kl.) 1.5 km

Steinkjer Montessoriskole (1-10 kl.) 2.5 km

Steinkjer ungdomsskole (8-10 kl.) 1.8 km

Egge ungdomsskole (8-10 kl.) 3.4 km

Steinkjer vgs. 1.8 km

Mære landbruksskole 11.8 km

Bygningssakkyndig

Tord Minsaas

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Utvendig:

Vinduer: Vinduer er i all hovedsak en kombinasjon av åpningsvinduer og fastkarmer, med 2- lags isolerglass stemplet 2005. Vindu på bad er opplyst satt inn i senere tid. Det ble ikke registrert punkterte vinduer på befaringsdagen. Det gjøres oppmerksom på at punkterte vinduer tidvis kan være svært vanskelig å avdekke og at punktering er påregnelig som følge av aldringsslitasje.

Alder på enkelte vinduer ligger på 21 år, det må påregnes vedlikehold som følge av dette i tiden fremover.

Dører: Utadslående ytterdør i hvitmalt glatt utførelse, døren har integrert 2- lags glass i et lite rundt felt.

Utadslående balkongdør, med 2-lags isolerglass i lav brystning. Glass datostemplet 2005.

Registrert normale bruksslitasjer på dører, mindre avskallinger på ytterdør.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Altan ut fra stue fundamentert med støpte pilarer, oppbygd med et trebjelkelag og spaltegulv av terrassebord.

Rekkverk av trevirke.

Altan opplyst beiset i senere tid.

Innvendig:

Etasjeskille/gulv mot grunn: Støpt gulv mot grunn. Ingen større skjevheter målt ved tilfeldige målinger.

Lokale ujevnheter, målt ca.5mm.

Bemerkes om at det er utført tilfeldige målinger i ulike rom, dette medfører at avvik utover målinger kan forekomme.

TG2

Overflater - 2

Registrert folieslipp i himling på bod, manglende listverk ved vegg mellom entré og gang.

Ref. selgers opplysninger: Manglende listverk vil bli utbedret før salg.

1.Etasje - Bad - Overflater vegger og himling

Registrert stedwise skruerhull i vegg i området dusjsone, punktering av membran.

Liten skade i flis ved vindu.

1.Etasje - Bad - Overflater Gulv

Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under). Det er påvist sprekker i fliser.

Sprekk i flis under vindu.

1.Etasje - Bad - Sluk, membran og tettesjikt

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

1.Etasje - Kjøkken - Overflater og innredning

Registrert svelling og avskallinger på bunnplate under vask.

Manglende flisfuger under ventilator.

Varmesentral

Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år. Anbefalt service er hvert andre år.

Varmtvannstank

Benkbereder er innbygd og ikke tilgjengelig for inspeksjon. Alder , størrelse og evt. krav til sikkerhetsbryter er derfor ikke undersøkt.

Helse, miljø og sikkerhet

Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

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

Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Eiendommen ligger i et Aktsomhetsområde for kvikkleireskred iht. NVE sitt

kartdatablad. Ingen strakstiltak nødvendig. For videre info se NVE sitt kartdatablad.

Konsekvens/tiltak:

Det bør gjennomføres radonmålinger.

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

Innhent en kvalifisert elektrofaglig person for å kontrollere det elektriske anlegget.

Lovlighet

Leilighet

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

Informasjon er hentet fra Tilstandsrapport utført av Takst Midt AS v/Tord Minsaas, datert 05.02.2026. For nærmere informasjon om hver enkelt bygningsdel henvises til nevnte Tilstandsrapport.

Sammendrag selgers egenerklæring

Våtrom, tak og fasade

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

Svar: Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Firmanavn: Rørtek Steinkjer

Beskrivelse av arbeidet: Skiftet innredning på baderom og satt inn nytt toalett. Skifte av vask og kran på kjøkken.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

Svar: Nei, ikke som jeg kjenner til.

Tekniske installasjoner

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

Svar: Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: NTE

Beskrivelse av arbeidet: Skiftet ut lysbrytere til dimbare brytere. Flyttet altibox fra stue til bod. Montering av

Varmepumpe 2023 av Trønderservice.

Eiendommen og omgivelsene

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

Svar: Ja

Nedbetaling av fellesgjeld om ca. 7 år vil øke fellesutgiftene noe.

Innhold

1. etasje:

Bad, entré, gang, kjøkken, 2 soverom, stue, bod. Utvendig bod.

Standard

Innvendige overflater:

Gulv: Parkett og vinylbelegg.

Vegger: Malt strie, mdf plater,

Himlinger: Hvite himlingsplater.

Opplyst malt opp i senere tid.

Overflatene har normale bruksslitasjer med hensyn til alder. Noe økende slitasje på parkett.

Normalt vedlikeholdt leilighet med flere oppgraderinger de senere år. Imidlertid har fortsatt enkelte bygningsdeler og overflater preg av normal alder og bruksslitasje.

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

Informasjon er hentet fra Tilstandsrapport utført av Takst Midt AS v/Tord Minsaas, datert 05.02.2026. For nærmere informasjon om hver enkelt bygningsdel henvises til nevnte Tilstandsrapport.

Innbo og løsøre

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

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

Av oppgraderinger utført de senere årene, opplyses følgende av selger:

- Ny servantinnredning og veggengt WC på bad i 2022.
- Skiftet termostat bad samt nye dimmere i 2025.
- Kjøkken oppgradert i 2022 med nye benkeplater, vask, hvitevarer og ventilator.
- Montert el-bil lader på tilhørende p-plass i 2024.
- Varmepumpe installert i 2022.
- Skiftet innerdører i 2022.
- Montert skyvedørsgarderobe på soverom i 2024.
- Beiset altan i senere tid.
- De fleste overflater oppmalt i senere tid.

Presiseres om at dette er gitte opplysninger av selger og er ikke nærmere undersøkt.

Informasjon er hentet fra Tilstandsrapport utført av Takst Midt AS v/Tord Minsaas, datert 05.02.2026. For nærmere informasjon om hver enkelt bygningsdel henvises til nevnte Tilstandsrapport.

TV/Internett/Bredbånd

Kollektiv avtale med NTE Bredbånd. Kostnader ligger inne i husleia.

Parkering

Parkering i carport #4. Det er montert el-billader. (se forøvrig pkt. Diverse for nærmere informasjon)

Forsikringsselskap og Polisenummer

Fremtind Forsikring, polisenummer 30476738

Diverse

NB! Vegglamper og taklamper på stue medfølger IKKE i handel.

Opplysninger fra styreleder:

Andeler som har carport har dette gjennom obligasjonsbrev for carportinnskudd. Det er tillatt med overdragelser av obligasjonen til annen andel innad i borettslaget, men det er ikke kjent for styret at slik overdragelse har skjedd for denne andelen. Per dags dato anvender andelen selv sin carport #4 i det daglige.

Det bekreftes fra styret at aktuell andelseier - gjennom borettslaget - har fått etablert elbillader på sin personlige plass (carport #4). Ettersom denne er på personlig plass, er laderen betalt av andelen - som eier laderen, men borettslaget eier øvrig infrastruktur (kabling, koblingsbokser, kurs fra felles abonnement/sikringsskap). Hvorvidt andelen ønsker å selge laderen (la den følge andelen/salget) eller få den demontert og ta den med seg er opptil andelen. Betalingsløsning for bruk er for øyeblikket Charge365 by Wattif, sats 2 NOK/kWh (styret bestemmer sats for bruk) (sentraladministrert av styret for borettslagets ladeanlegg).

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

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

Energi

Oppvarming

Elektrisk og varmepumpe.

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

Følgende er opplyst av Tensio vedr. elektrisk anlegg:

Dato for siste kontroll av anlegget: 11.05.2006 - ingen merknader. Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Energimerke

C

Informasjon om energiklasse

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

Borettslaget/Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger og fellesgjeld

Kr 1 520 000

Omkostninger kjøper

1 520 000 (Prisantydning)

973 810 (Andel av fellesgjeld)

2 493 810 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

300 (Panteattest kjøper)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

8 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

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

2 780 (Omkostninger totalt)

11 680 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

14 480 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

2 496 590 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 505 490 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 508 290 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Informasjon om kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi primærbolig

Kr 697 928 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 2 791 713 for år 2024

Informasjon om formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for primærbolig fra skatteåret 2026. Den nye beregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere. Modellen gir vesentlig høyere formuesverdier for boliger over 10 millioner kroner, noe som kan medføre betydelig skatteøkning. Det tas forbehold om at formuesverdien kan endres ved endelig fastsettelse.

Regel for primærbolig:

25 % av markedsverdi opptil 10 millioner 70 % av overskytende beløp.

Regel for sekundærbolig:

100% av markedsverdi.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Andre utgifter

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

Tilbud om lånefinansiering

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

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

Kr 8 500,- pr. måned inkluderer kom.avgifter, strøm felesareal, vaktmester, snærydding, forsikring, vedl.bygg, forretningsførsel, TV/internett,renter/omk fellesgjeld
- Andre relevante opplysninger: Det foreligger ingen vedtak om endringer i felleskostnad på nåværende tidspunkt, men saken var oppe til drøfting på forrige styremøte i desember 2025, diskusjonen da gikk på om det var grunnlag for moderat reduksjon i lys av fallende rentenivå. Saken er under behandling..

Kostnadene er fordelt som følger:

Fellesutgifter: kr. 3.7.00,-

Renter fellesgjeld: Kr. 4 800,-

Felleskostnader pr. mnd

Kr 8 500

Andel Fellesgjeld

Kr 973 810

Andel fellesgjeld år

2025

Fellesgjeld pr. dato

31.12.2025

Andel fellesformue

Kr 176 174

Andel fellesformue dato

31.12.2024

Borettslaget

Borettslagsnavn

Løytnanten Steinkjer Borettslag

Organisasjonsnummer

989530992

Andelsnummer

5

Om borettslaget

Løytnanten Steinkjer Borettslag ble stiftet 8. februar 2006, og består av 22 leiligheter.

Løytnanten Steinkjer Borettslag er et borettslag i Steinkjer kommune. Borettslaget består av 22 andeler. Organisasjonsnummeret er 989530992. Forretningsfører er Sparebank 1 Regnskapshuset SMN.

Borettslaget benytter tjenester fra Steinkjer Vaktmesterservice. I tillegg har borettslaget en tilhenger til felles bruk.

Vedtatte saker:

- Det er gitt orientering om utkast til vedlikeholdsplan, etablert 2025. Utkastet til vedlikeholdsplan vil følge med sammen med protokollen.
- Basert på situasjon per 2025 fremstår borettslagets egenkapital og økonomiske stilling å være tilfredsstillende, og det fremstår ikke å være grunnlag for verken å heve eller senke fellesutgifter på nåværende tidspunkt.
- Generalforsamlingen gir sin tilslutning til at styret i det kommende året skal søke å få gjennomført flest mulig av punktene som i utkast til vedlikeholdsplan er markert med 'tiltak ila nærmeste året'.
- Arbeidet vil bli løst enten gjennom frivillig dugnad/rullerende arbeidslag eller ved innleie av firma. Styret gis fullmakt til å velge det beste tilbud og engasjere firma.
- Det innføres en forsøksordning med gruppene rullerende hagelag, rullerende arbeidslag og beboerkafé (sommerhalvåret). Ordningen evalueres på neste års generalforsamling.

Pågående saker:

- Større kostnadsposter i vedlikeholdsplan vil være skifte/fornyning av tak på Kapteinvegen 11 og 13. Dette forventes å må gjøres ca 2031.
- Maling av vegger/kledning er et behov som er vurdert å nærme seg, men det er ikke prekært. Saken utsettes derfor til neste års generalforsamling.
- Det blir formidlet en spørreundersøkelse blant beboerne for å kartlegge omfang av hvor mange som har utfordringer med lås og beslag, dører og vinduer.
- Det jobbes med å digitalisere og tilgjengeliggjøre borettslagets dokumenter.
- Styret leter etter alternative (rimeligere) aktører for betalingsløsning for elbil-lading.
- Diskusjoner rundt tiltak og muligheter for bod/avfukter i 1. etg Kapteinvegen 13.
- En sak om mulig moderat reduksjon i felleskostnader i lys av fallende rentenivå er under behandling.

Lånebetingelser fellesgjeld

Det er ikke mulighet for individuell nedbetaling på fellesgjelden.

Total fellesgjeld: Kr. 20.450.000,- pr 31.12.2023

Lånets løpetid: Nedbetalt dato November 2056

Långiver: DNB

Rentebetingelser: Flytende - 5,84 % pr 01.03.2024

Avdragsfrihet frem til November 2031.

Selskapets totale lån og vilkår:

Lånenummer: , DNB

Pantelån, 12 terminer per år.

Rentesats per 31-12-2024: 5.84% pa.

Antall terminer til innfrielse: 383

Saldo per 31-12-2024: kr 20 450 000,-

Andel av saldo: kr 973 810,-

(siste termin 30-11-2056)

Flytende rente

IN-Ordning: Nei

Sikringsordning fellesgjeld

Borettslaget er ikke tilknyttet en sikringsordning mot tap av felleskostnader.

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

Forkjøpsrett

Ifølge borettslagets vedtekter, er det ikke forkjøpsrett på lagets andeler.

Regnskap/budsjett

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

I Generalforsamlingsprotokoll for 2023 fremgår det at borettslaget vurderer å bytte ut alle varmtvannsberedere. Dette kan få betydning for fellesgjeld/felleskostnader for andelshaverne i borettslaget.

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

Borettslagets budsjetterte regnskap for 2025: 150 833,-

Årsresultat for 2024: 375 581,-

Vedtatte kostnadsøkninger:

Generalforsamlingen gir sin tilslutning til at styret i det kommende året skal søke å få gjennomført flest mulig av punktene som i utkast til vedlikeholdsplan er markert med 'tiltak ila nærmeste året'.

Det innføres en forsøksordning med grupper (Rullerende hagelag, Rullerende

arbeidslag, Beboerkafé, sommerhalvåret). Styret kan gi fullmakt til enkeltpersoner for å anskaffe materiell/utstyr/tjenester.

Saker som kan medføre kostnadsøkninger:

Sak S1) Utkast/forslag til vedlikeholdsplan for Løytnanten Steinkjer borettslag

Sak S2) Oppfordring om smøring/vedlikehold av lås og beslag

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

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.

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

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

Dyrehold er tillatt iht. skriv fra forretningsfører. Fremgår ikke noe bestemmelser i vedtektene. Kjøpers risiko og ansvar.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Forpliktelser

Vedlikehold

Generell oppfordring til at dører og vinduer må smøres.

Slikt vedlikehold er andelshavers/beboerens ansvar.

Lås og beslag smøres, gjøres av den enkelte andel.

Vinduer smøres, gjøres av den enkelte andel.

Dekke på balkonger vedlikeholdes av den enkelte andel.

Dugnad

Det innføres en forsøksordning med grupper: Rullerende hagelag, Rullerende arbeidslag.

Bærende prinsipp er at det er frivillig og uforpliktende.

Alle deltar etter egne forutsetninger, eget ønske og kapasitet.

Alle har lov å delta.

Forretningsfører

Forretningsfører

Sparebank 1 Regnskapshuset Smn AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 192, bruksnummer 647 i Steinkjer kommune. Andelsnr. 5 i Løytnanten Steinkjer Borettslag med orgnr. 989530992

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

5006/192/647:

12.05.2005 - Dokumentnr: 2226 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra: Knr:5006 Gnr:192 Bnr:70

01.01.2018 - Dokumentnr: 201546 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1702 Gnr:192 Bnr:647

01.01.2020 - Dokumentnr: 1793404 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:5004 Gnr:192 Bnr:647

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for "boligblokk (løytnanten)" i Kapteinvegen 11 og 13, datert 21.03.2006.

Følgende arbeid gjenstår:

Arbeider utvendig (komplettering og utenomhusarbeider)

Ferdigattest/brukstillatelse datert

21.03.2006.

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

Regulert til: Boligformål

Eiendommen følger reguleringsplan Sannan (plan-ID 50041702317), som er en eldre reguleringsplan. Eiendommen ligger innenfor område B6, som er regulert til boligformål.. 20.10.2004

Eiendommen følger Kommunedelplan Sentrum, med ikrafttredelse 25.10.2018. Et delareal på 3 726 kvm er i kommuneplanen avsatt til Boligbebyggelse - eksisterende.

Eiendommen er omfattet av hensynssone 1702317 i Kommunedelplan Sentrum, som er en detaljeringssone som angir at reguleringsplanen 'Sannan' fortsatt skal gjelde.

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.

Boplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven.

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt fastpris kr. 49 900,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

- 1 250 Digital salgsoppgave
- 2 000 Kommunale opplysninger
- 18 900 Markedspakke
- 5 900 Oppgjørshonorar
- 5 000 Søk eiendomsregister og elektronisk signering
- 6 000 Tilretteleggingsgebyr
- 2 500 Visninger per stk.

545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet
3 600 Utlegg fotograf
9 000 Utlegg takst/tilstandsrapport

Totalt kr: 91 450

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

Anders Borgsø
Eiendomsmegler
anders.borgso@aktiv.no
Tlf: 928 92 938

Ansvarlig megler bistås av

Anders Borgsø
Eiendomsmegler
anders.borgso@aktiv.no
Tlf: 928 92 938

Oppdragstaker

Boli Eiendomsmegling AS, organisasjonsnummer 993609145
Torggata 2, 7713 Steinkjer

Salgsoppgavedato

06.02.2026





















Plantegning



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

EFXIT

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

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

✓ GODE PRISER

✓ PERSONLIG RÅDGIVER

✓ GODE DIGITALE LØSNINGER



Verdal
Steinkjer
Namsos
Grong
Rørvik
Mosjøen
Mo i Rana



KONTAKT OSS FOR FINANSIERING - ENKELT, RASKT OG EFFEKTIVT



74 31 28 60



TILGJENGELIG - OFFENSIV - DYKTIG - ORDENTLIG

Vedlegg

Tilstandsrapport



Leilighet



Kapteinvegen 11G , 7713 STEINKJER



STEINKJER kommune



gnr. 192, bnr. 647



Andelsnummer 5

Sum areal alle bygg: BRA: 78 m² BRA-i: 73 m²



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

Befaringsdato: 30.01.2026

Rapportdato: 05.02.2026

Oppdragsnr.: 22588-1081

Referansenummer: HP9348

Autorisert foretak: Takst Midt AS

Sertifisert Takstingeniør: Tord Minsaas



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

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

Takst Midt AS

Takst Midt AS ble etablert i 2019.

Takstgruppen består i dag av totalt 5 personer.

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

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

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

Vårt kontor ligger i sentrum av Verdal.

Rapportansvarlig

Tord Minsaas

tord@takstmidt.no

970 12 847

Medansvarlig



Stian Hallan Iversen

Uavhengig Takstingeniør

stian@takstmidt.no

473 74 562



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Taksert objekt er en leilighet på ett plan beliggende i 1.Etasje i et boligbygg med flere boenheter.

Inngang via ytterdør fra bakkeplan og utgang til altan fra stue.

Bygget er oppført i 2 etasjer og har grunnmur av betong, overbygning av trekonstruksjoner, utvendig kledd med stående kledning. Takkonstruksjon i pultakform.

Av oppgraderinger utført de senere årene, opplyses følgende av selger:

- Ny servantinnredning og vegghengt WC på bad i 2022.
- Skiftet termostat bad samt nye dimmere i 2025.
- Kjøkken oppgradert i 2022 med nye benkeplater, vask, hvitevarer og ventilator.
- Montert el-bil lader på tilhørende p-plass i 2024.
- Varmepumpe installert i 2022.
- Skiftet innerdør i 2022.
- Montert skyvedørgarderobe på soverom i 2024.
- Beiset altan i senere tid.
- De fleste overflater oppmalt i senere tid.

Presiseres om at dette er gitte opplysninger av selger og er ikke nærmere undersøkt.

HOVEDKONKLUSJON:

Normalt vedlikeholdt leilighet med flere oppgraderinger de senere år.

Imidlertid har fortsatt enkelte bygningsdeler og overflater preg av normal alder og bruksslitasje.

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

For videre info. henvises det til rapportens enkeltpunkter.

Leilighet - Byggeår: 2006

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Oppvarming med strøm og varmepumpe.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

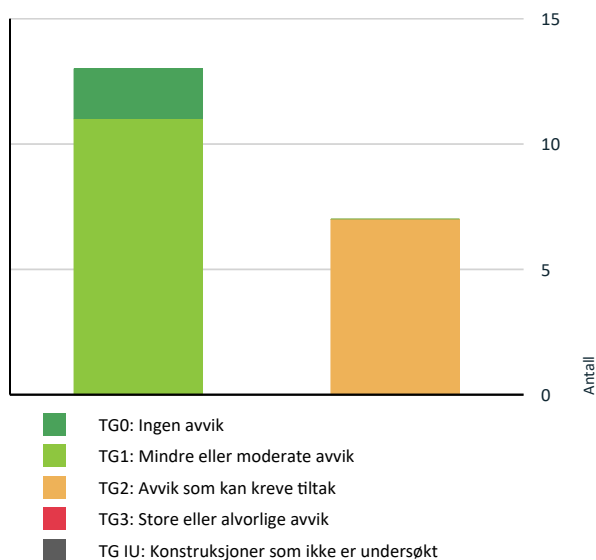
[Gå til side](#)

Leilighet

- 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.

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Innvendig > Overflater - 2 [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmesentral [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1.Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1.Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1.Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person [Gå til side](#) kontrollerer det elektriske anlegget.
- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- ! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

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

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

Tilstandsrapport

LEILIGHET



Byggeår
2006

Kommentar

Byggeår er basert på opplysninger i midlertidig brukstillatelse.

Anvendelse

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Vinduer er i all hovedsak en kombinasjon av åpningsvinduer og fastkarmen, med 2-lags isolerglass stemplet 2005. Vindu på bad er opplyst satt inn i senere tid. Det ble ikke registrert punkterte vinduer på befaringsdagen. Det gjøres oppmerksom på at punkterte vinduer tidvis kan være svært vanskelig å avdekke og at punktering er påregnelig som følge av aldringsslitasje.

Alder på enkelte vinduer ligger på 21 år, det må påregnes vedlikehold som følge av dette i tiden fremover.

TG 1 Dører

Utadslående ytterdør i hvitmalt glatt utførelse, døren har integrert 2-lags glass i et lite rundt felt.

Utadslående balkongdør, med 2-lags isolerglass i lav brystning. Glass datostemplet 2005.

Registrert normale bruksslitasjoner på dører, mindre avskallinger på ytterdør.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Altan ut fra stue fundamentert med støpte pilarer, oppbygd med et trebjelkelag og spaltegulv av terrassebord.
Rekkverk av trevirke.

Altan opplyst beiset i senere tid.

INNENDIG

TG 1 Overflater

Gulv: Parkett og vinylbelegg.

Vegger: Malt strie, mdf plater,

Himlinger: Hvite himlingsplater.

Opplyst malt opp i senere tid.

Overflatene har normale bruksslitasjoner med hensyn til alder. Noe økende slitasje på parkett.

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater - 2

Himling i bod og listverk i gang.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Registrert folieslipp i himling på bod, manglende listverk ved vegg mellom entré og gang.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokale utbedringer.

Ref. selgers opplysninger: Manglende listverk vil bli utbedret før salg.



TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Støpt gulv mot grunn. Ingen større skjevheter målt ved tilfeldige målinger.

Lokale ujevnheter, målt ca.5mm.

Bemerkes om at det er utført tilfeldige målinger i ulike rom, dette medfører at avvik utover målinger kan forekomme.

TG 1 Innvendige dører

Nyere formpressede dører i profilert hvit utførelse.

Dør til entré har glass i lav brystning og utenpåliggende sprosser.

Samtlige dører opplyst skiftet i senere tid.

Dør til soverom tar noe i terskel og har behov for justering.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Badet i 1.etasje fra byggeår.

Rommet har gulv med gulvvarme.

Gulv og vegger er belagt med flis og himling har hvite himlingsplater.

Innredet med servantinnredning, vegghegt WC, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Mekanisk avtrekk, tilluftspalte i dør.

Plastsluk i gulv.

Servantinnredning og WC er opplyst fra 2022.

1. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

1 TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Registrert stedvis skruehull i vegg i området dusjsonen, punktering av membran.
Liten skade i flis ved vindu.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokale utbedringer.

1. ETASJE > BAD

1 TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist sprekker i fliser.

Sprekk i flis under vindu.

Konsekvens/tiltak

- Selv om bom eller hullid ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

Jevnlig oppfølging av sprekk i flis. Sprekk i fliser kan også være en indikasjon på bevegelser og fare for skader i tettesjiktet. Ingen negative utslag ved fuktsøk på sprekk i flis.



1. ETASJE > BAD

1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Fortsatt bruk av dusjkabinett med direkte avrenning i sluk anbefales.

Jevnlig rens av sluk.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

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

1. ETASJE > BAD

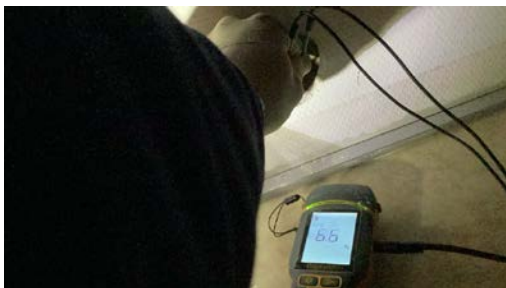
1 TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

1. ETASJE > BAD

1 TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra soverom.



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

1 TG 2 Overflater og innredning

Kjøkken i 1. etasje er fra byggeår. Opplyst pusset opp i 2022 med nye benkeplater, vask, koketopp og hvitevarer.

Kjøkkeninnredning med folierte skrog og glatte fronter.

Benkeplater med vask. Integrert koketopp og komfyr.

Avsatt plass og opplegg for oppvaskmaskin og et kjøleskap.

Automatisk vannstopper montert.

Hvitevarer er ikke funksjonstestet og omfattes ikke av tilstandsvurdering.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Registrert svelling og avskallinger på bunnplate under vask.
Manglende flisfuger under ventilator.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokale utbedringer.



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 0 Avtrekk

Mekanisk avtrekk over kokeplass.
Enkel test med papirark viser avtrekk fra vifte.
Ventilator opplyst ny i 2022.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannrør av typen rør i rørsystem.
Fordelerskap er plassert på bad. Hovedstoppekrane er plassert i skapet. Synlig del av hovedinntak er plassert i inspeksjonsluke under rørskap.
Bemerkes om at rør i all hovedsak ligger skjult inne i konstruksjoner og ikke er besiktiget utover enkel funksjonstesting. Alder har en vesentlig betydning i forhold til lekkasjer og skader, alle materialer og tettestandordninger har levetidsbetingelser og følgelig naturlig slitasje.

TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast og støpjern. Bemerkes om at avløpsrør i all hovedsak ligger skjult inne i vegger/ gulv og ikke er besiktiget utover enkel funksjonstesting.

TG 1 Ventilasjon

Leiligheten har naturlig ventilasjon.

TG 2 Varmesentral

Luft til luft varmepumpe etablert på kjøkken.
Opplyst montert i 2022.

Årstall: 2021

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år.

Anbefalt service er hvert andre år.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Service anbefales.



TO 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder er plassert i benkeskap på kjøkken.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Benkbereder er innbygd og ikke tilgjengelig for inspeksjon. Alder , størrelse og evt. krav til sikkerhetsbryter er derfor ikke undersøkt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Nærmere undersøkelser anbefales.

Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap er plassert i bod.

Skapet inneholder automatsikringer og måler.

Spørsmål til eier

1. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2006
2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
4. 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

Tilstandsrapport

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

9. 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

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

Ja

11. 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 Alder på anlegget tilsier at en utvidet El- kontroll anbefales. dette for og kartlegge anleggets fullstendige tilstand.



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



Helse, miljø og sikkerhet

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

Vurdering av avvik:

- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Eiendommen ligger i et Aktsomhetsområde for kvikkleireskred iht. NVE sitt kartdatablad. Ingen strakstiltak nødvendig. For videre info se NVE sitt kartdatablad.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Innhent en kvalifisert elektrofaglig person for å kontrollere det elektriske anlegget.

Tilstandsrapport

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

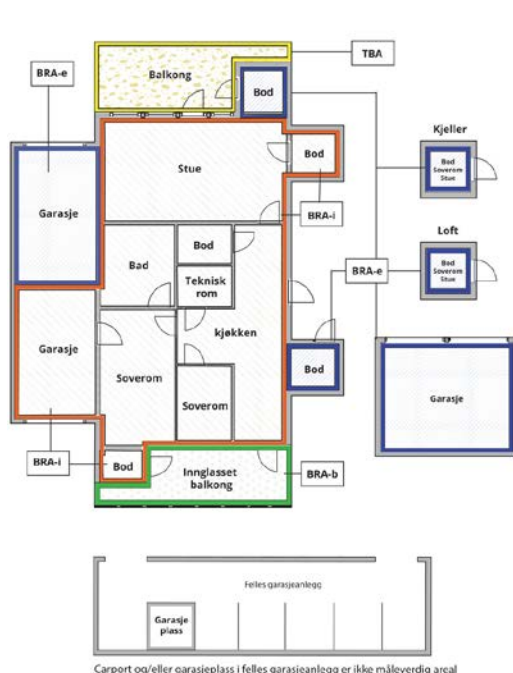
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.Etasje	73	5		78	9
SUM	73	5			9
SUM BRA	78				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Bad, entré, gang, kjøkken, soverom, soverom 2, stue, bod	Utvendig bod	

Kommentar

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. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Se egenerklæring for videre info.

☒ Ja ☐ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
30.1.2026	Tord Minsaas	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5006 STEINKJER	192	647		0	3726 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Kapteinvegen 11G

Hjemmelshaver

Løytnanten Steinkjer Borettslag

Andelsobjekt

Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
989530992			Heggli Leif Morten

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

5

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Sentral beliggenhet på Sannan.
Kort avstand til sentrum med offentlige kontorer, banker, forretninger, jernbane, etc.
50 m til Kiwibutikk. Turområder i umiddelbar nærhet med bl.a. Oftenåsen.
Utsikt mot omkringliggende bebyggelse og bygder.

Bebyggelsen

Et stykke bortenfor leiligheten er det bygd et felles bodanlegg.
Taksert leilighet disponerer egen bod i denne.
Bemerkes om at boden ikke omfattes av oppdraget og er ikke nærmere vurdert for feil eller mangler.
De fleste bygningsdeler har en gjennomsnittlig levetid på 15-40 år, fortløpende vedlikehold må derfor påregnes.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	02.02.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	30.01.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Forretningsførerinfo	30.01.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	03.02.2026		Gjennomgått		Nei
Infoland.no	02.02.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Tegninger	01.03.2005		Gjennomgått		Nei
Midlertidig brukstillatelse	21.03.2006		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	05.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

Areal

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

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

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

Personvern

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

Selgers egenerklæring

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

Selgere

Leif Morten Heggli

Boligen

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

Kapteinvegen 11G

7713 STEINKJER

5006-192/647/0/0



Våtrom, tak og fasade

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Firmanavn: Rørtek Steinkjer

Beskrivelse av arbeidet: Skiftet innredning på baderom og satt inn nytt toalett. Skifte av vask og kran på kjøkken

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: NTE

Beskrivelse av arbeidet: Skiftet ut lysbrytere til dimbare brytere. Flyttet altibox fra stue til bod. Montering av Varmepumpe 2023 av Trønderservice

Eiendommen og omgivelsene

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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



♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Nedbetaling av fellesgjeld om ca. 7 år vil øke fellesutgiftene noe

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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



Adresse

Kapteinvegen 11G, 7713 STEINKJER

Dato for energimerking

02.02.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-254558

Bygningskategori

Boligblokker

Bygningsnummer

18324423

Gårdsnummer

192

Bruksnummer

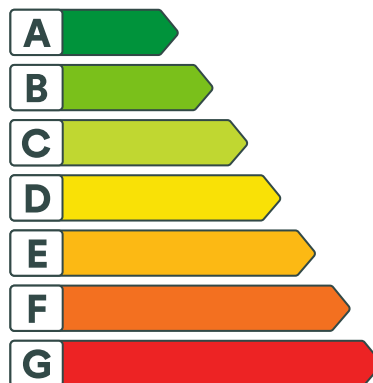
647

Seksjonsnummer

—

Bruksenhetsnummer

H0101



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Boliginformasjón

Byggeår

2006

Bygningstype

Leilighet

Bruksareal

73,0 m²

Oppvarmet bruksareal

73,0 m²

Oppvarmet etasje

1

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Elektrisitet, Varmepumpe

Ventilasjón

Periodisk avtrekk



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

146,80 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

177,11 kWh/m²

Totalt levert pr. år

12 929 kWh



Kapteinvegen 11G, 7713 STEINKJER



Detaljering

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



Kapteinvegen 11G, 7713 STEINKJER



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 2: 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 3: 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 4: Redusér innnetemperaturen

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

Tiltak 5: 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 6: Tiltak utendørs

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

Tiltak 7: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 9: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 10: Slå 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 utendørs

Tiltak 11: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 12: 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 13: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 14: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 15: 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 16: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 17: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 18: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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



Om grunnlaget for energimerket

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

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



Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>

Nabolagsprofil

Kapteinvegen 11G - Nabolaget Tranabakken/Sannan - vurdert av 24 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Statens hus øst Linje 455, 630, 640	4 min 0.3 km
Steinkjer stasjon Linje F7, R70	8 min 0.7 km
Namsos lufthavn	1 t 10 min
Trondheim Værnes	1 t 21 min

Skoler

Steinkjer skole (1-7 kl.) 342 elever, 21 klasser	7 min 0.6 km
Lø skole (1-7 kl.) 160 elever, 9 klasser	19 min 1.5 km
Steinkjer Montessoriskole (1-10 kl.) 113 elever, 9 klasser	7 min 2.5 km
Steinkjer ungdomsskole (8-10 kl.) 499 elever, 37 klasser	21 min 1.8 km
Egge ungdomsskole (8-10 kl.) 293 elever, 17 klasser	7 min 3.4 km
Steinkjer vgs 750 elever, 44 klasser	21 min 1.8 km
Mære landbruksskole 165 elever	12 min 11.8 km

«Trivelig og godt miljø.»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 95/100



Kvalitet på skolene

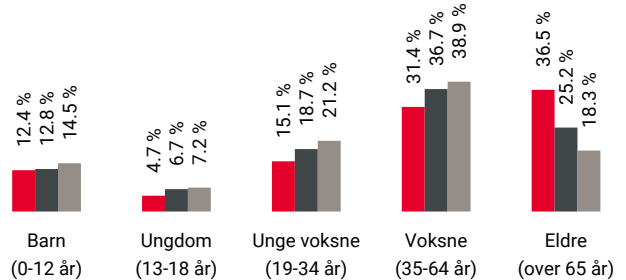
Veldig bra 90/100



Naboskapet

Godt vennskap 77/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Tranabakken/Sannan	1 348	690
Steinkjer	13 365	6 815
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Steinkjer studentbarnehage (1-5 år) 16 barn	5 min 0.4 km
Steinkjersannan barnehage (1-5 år) 82 barn	5 min 0.4 km
Poppellunden barnehage Stiftelse (1-5 år) 53 barn	7 min 0.7 km

Dagligvare

Kiwi Sannan	2 min
Rema 1000 Sørsia Post i butikk, PostNord	10 min 0.9 km



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

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Gående



3. Sykkel



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 97/100



Støynivået

Lite støynivå 92/100



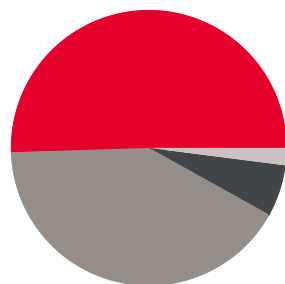
Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 92/100

Sport

⚽ Løpebane	4 min	🚶
⚽ Friidrett	0.4 km	
⚽ Steinkjer skole ballfelt 2	8 min	🚶
⚽ Ballspill	0.7 km	
🏊 Motus Treningssenter	3 min	🚶
🏊 3T-Steinkjer	7 min	🚶

Boligmasse



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

«Trygt, landlig og samtidig bynært!»

Sitat fra en lokalkjent

“

Varer/Tjenester



AMFI Steinkjer

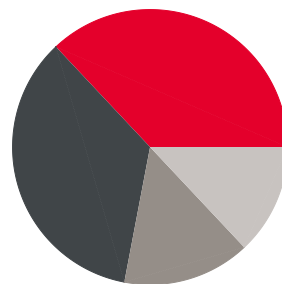
9 min



Vitusapotek Elgen

9 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



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

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



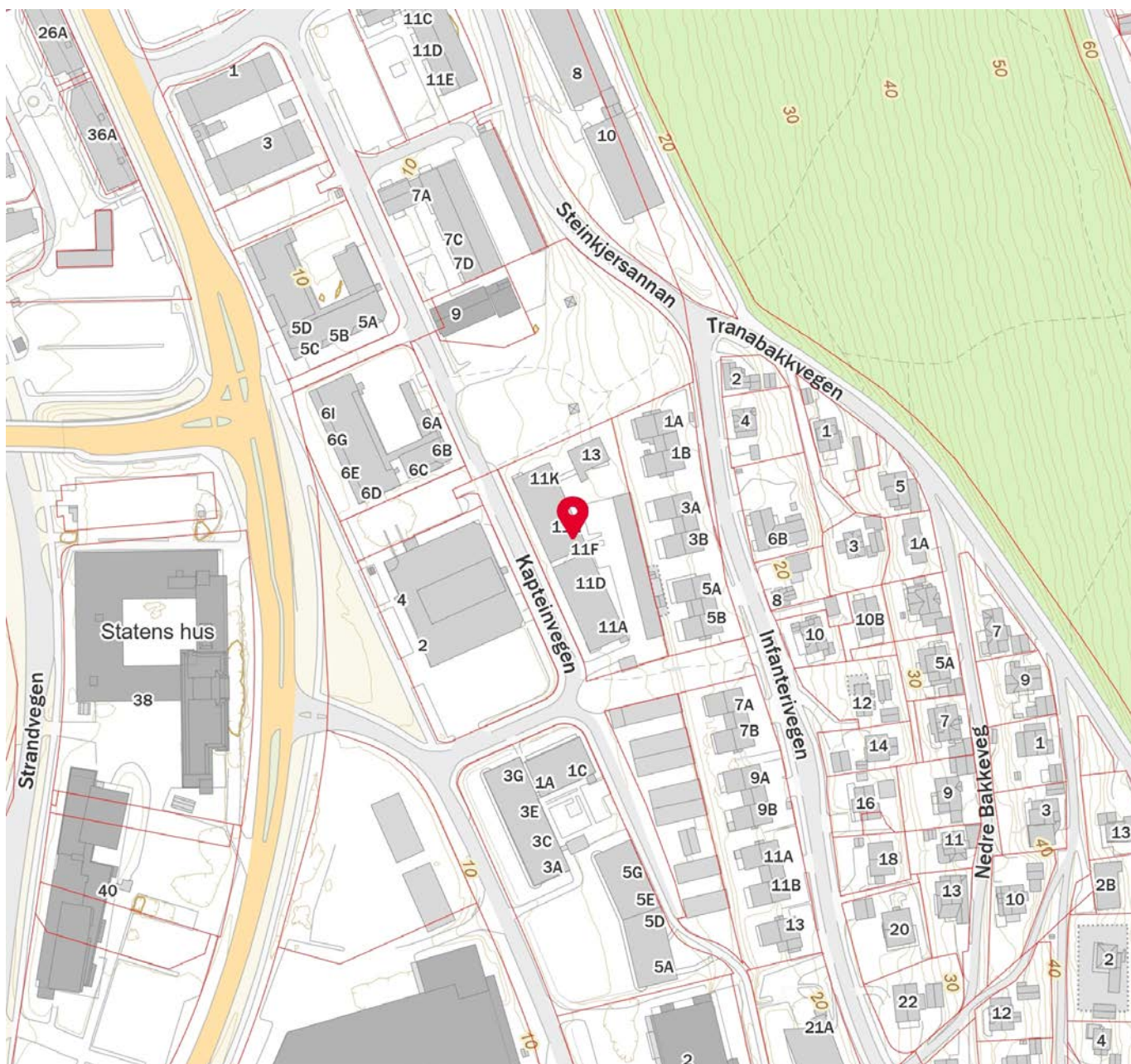
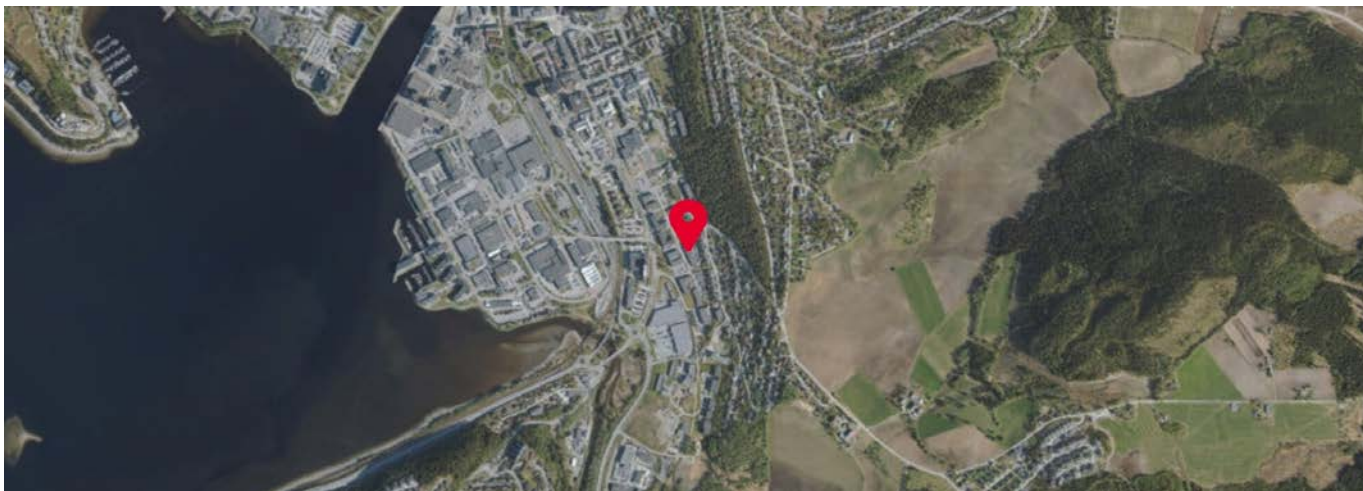
0%

46%

Tranabakken/Sannan
Steinkjer
Norge

Sivilstand

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



Sparebank 1 Regnskapshuset Smn AS
Søndre gate 4
7011 Trondheim

Vår referanse:
1708260016

Vår saksbehandler:
Trine C.Ingebrigtsen

Telefon:
418 47 600

Vår dato:
26.01.2026

Megleropplysninger på Kapteinvegen 11G - andelsnr. 5 i Løytnanten Steinkjer Borettslag, org.nr. 989 530 992 i Steinkjer kommune

Vårt firma har for salg ovennevnte eiendom tilhørende:

Navn

Leif Morten Heggli

Adresse

Kapteinvegen 11 G, 7713 Steinkjer

Fødselsdato

05.12.1969

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

Navn på andelseier(e):		Leif Morten Heggli	
Styreleder	Navn Håvard Groth	Tlf. 99442992	E-post. h-groth@online.no
Informasjon om eiendommen			
Borettslagets eiendommer:	Gnr. 192	Bnr. 647	Snr. Kommune 5006
Borettslagets org.nr:	989530992		Tomten er ☒ eiet ☐ festet
Navn på bortfester:			Festekontrakten utløper:
Har borettslaget mottatt nabovarsel?	☐ Ja ☒ Nei		Hvis ja, hvem har sendt varselet? Tilleggsinfo - se gen.fors.2005-sak 3
Foreligger det ferdigattest?	☒ Ja ☐ Nei		Følger det særskilte forpliktelser med denne andelen? ☐ Ja ☐ Nei
Forsikring for borettslaget	Forsikringsselskap og polisenr. Fremtind forsikring, 30476738		
Har borettslaget hussoppforsikring?	☒ Ja ☐ Nei		Hvis ja, oppgi forsikringsselskap og polisenr. samme
Parkering og garasje			
Medfølger det p-/garasjeplass?	☐ Ja ☐ Nei		Plassens nummer:
Hvordan blir kjøper eier av plassen?			
Er det mulig for el-bil lading i borettslaget?	☒ Ja ☐ Nei		Evt. ekstra kostnad: Beløp kr

se mer info - eget ark

Dyrehold					
Er dyrehold tillatt?	☒ Ja ☐ Nei	Hvis ja, hvordan praktiseres dyreholdet?			
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?		Se vedtektene	
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 DNB	20.450.000	nov. 56	5,84%		
2					
Betaler borettslaget avdrag på fellesgjelden?	☐ Ja ☒ Nei	Hvis ja, hvor mye gjenstår av nedbetalingstiden?			
Hvis nei, når begynner det å løpe avdrag?	Bet. fra nov. 31				
Hvis nei, hva blir de månedlige felleskostnadene etter avdragsfri periode?					
Hva er andelens andel fellesgjeld?	Kr 973.810 (pr. 31.12.25)				
Har borettslaget formue?	☒ Ja ☐ Nei	Hvis ja: Hva er total formue?		Hva er andelens andel formue?	
		Kr 4.003.510 (31.12.24)		Kr 176.174 (pr. 31.12.24) *	
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?	1 andel nedbetalt				☒ Ja ☐ Nei
Fellesutgifter og andre kostnader					
Fellesutgifter pr. mnd.	Kr 8500.-	Er det restanse?	☐ Ja ☒ Nei	Hvis ja, restanse kr	
Forfallsdato:	20. månedlig	Fellesutgiftene inkluderer: Rom. avg / strøm fellesareal / forretn. forsel vaktmester / snørydding / forsikr / vedl. bygg / TV / internett / renter / bank			
Felleskostnadenes fordeling på ulike poster pr. mnd. hhv. renteutgifter, avdrag og driftsutgifter: kr. 3700.- fellesutg 4800.- renter (ca fordeling) pr. 31.12.24.					
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/forsikringsselskap?			

* Årsregnskapet 2025 er ikke ferdigstilt

Poster til skattemeldingen			
Andelens renteinntekter kr:		Andelens renteutgifter kr:	
Gebyr			
Tas det et gebyr for eierskiftet?	☒ Ja ☐ Nei	Hvis ja, kr 5380,-	Kontonummer for betaling: Faktura blir sendt
Tas det et gebyr for opplysningene?	☒ Ja ☐ Nei	Hvis ja, kr 2170,-	Kontonummer for betaling: — v —
Eventuelle andre gebyrer:	Beskrivelse:	kr	Kontonummer for betaling:
Andre viktige opplysninger av interesse for ny eier			
Skriv her:			

For Sparebank 1 Regnskapshuset Smn AS

27/1-26
Sted, dato

JZA
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 tci@aktiv.no.

På forhånd takk!

Vennlig hilsen
for Aktiv Eiendomsmegling Namsos

Trine Calligaro Ingebrigtsen
Koordinator/Eiendomsmegler
tci@aktiv.no

Sparebank 1 Regnskapshuset Smn AS
Søndre gate 4
7011 Trondheim

Vår referanse:
1708260016

Vår saksbehandler:
Trine C.Ingebrigtsen

Telefon:
418 47 600

Vår dato:
26.01.2026

Megleropplysninger på Kapteinvegen 11G - andelsnr. 5 i Løytnanten Steinkjer Borettslag, org.nr. 989 530 992 i Steinkjer kommune

Vårt firma har for salg ovennevnte eiendom tilhørende:

Navn

Leif Morten Heggli

Adresse

Kapteinvegen 11 G, 7713 Steinkjer

Fødselsdato

05.12.1969

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

Navn på andelseier(e):		Leif Morten Heggli	
Styreleder	Navn Håvard Groth	Tlf. 99442992	E-post. h-groth@online.no
Informasjon om eiendommen			
Borettslagets eiendommer:	Gnr. 192	Bnr. 647	Snr. Kommune 5006
Borettslagets org.nr:	989530992		Tomten er ☒ eiet ☐ festet
Navn på bortfester:			Festekontrakten utløper:
Har borettslaget mottatt nabovarsel?	☐ Ja ☒ Nei		Hvis ja, hvem har sendt varselet? Tilleggsinfo - se gen.fors.2005-sak 3
Foreligger det ferdigattest?	☒ Ja ☐ Nei		Følger det særskilte forpliktelser med denne andelen? ☐ Ja ☐ Nei
Forsikring for borettslaget	Forsikringsselskap og polisenr. Fremtind forsikring, 30476738		
Har borettslaget hussoppforsikring?	☒ Ja ☐ Nei		Hvis ja, oppgi forsikringsselskap og polisenr. samme
Parkering og garasje			
Medfølger det p-/garasjeplass?	☐ Ja ☐ Nei		Plassens nummer:
Hvordan blir kjøper eier av plassen?			
Er det mulig for el-bil lading i borettslaget?	☒ Ja ☐ Nei		Evt. ekstra kostnad: Beløp kr

se mer info - eget ark

Dyrehold					
Er dyrehold tillatt?		☒ Ja ☐ Nei		Hvis ja, hvordan praktiseres dyreholdet?	
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? <i>Se vedtektene</i>	
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:
1	<i>DNB</i>	<i>20.450.000</i>	<i>nov. 56</i>	<i>5,84%</i>	
2					
Betaler borettslaget avdrag på fellesgjelden?		☐ Ja ☒ Nei		Hvis ja, hvor mye gjenstår av nedbetalingstiden?	
Hvis nei, når begynner det å løpe avdrag?		Hvis nei, hva blir de månedlige felleskostnadene etter avdragsfri periode?			
<i>Bet. fra nov. 31</i>					
Hva er andelens andel fellesgjeld?		Kr <i>973.810 (pr. 31.12.25)</i>			
Har borettslaget formue?		☒ Ja ☐ Nei		Hvis ja: Hva er total formue? Kr <i>4.003.510 (31.12.24)</i>	
				Hva er andelens andel formue? Kr <i>176.174 (pr. 31.12.24) *</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?		<i>1 andel nedbetalt</i>		☒ Ja ☐ Nei	
Fellesutgifter og andre kostnader					
Fellesutgifter pr. mnd.		Kr <i>8500,-</i>	Er det restanse?		☐ Ja ☒ Nei
Forfallsdato:		Fellesutgiftene inkluderer: <i>Kom. avg / strøm fellesareal / forretn. forsel</i>			
<i>20. månedlig</i>		<i>vaktmester / snørydding / forsikr / vedl. bygg / TV / internett / renter / bank</i>			
Felleskostnadens fordeling på ulike poster pr. mnd. hhv. renteutgifter, avdrag og driftsutgifter:		<i>Kr. 3700,- fellesutg 4800,- renter (ca fordeling) pr. 31.12.24.</i>			
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/forsikringsselskap?	

** årsregnskapet 2025 er ikke ferdigstilt*

Poster til skattemeldingen			
Andelens renteinntekter kr:		Andelens renteutgifter kr:	
Gebyr			
Tas det et gebyr for eierskiftet?	☒ Ja ☐ Nei	Hvis ja, kr 5380,-	Kontonummer for betaling: Faktura blir sendt
Tas det et gebyr for opplysningene?	☒ Ja ☐ Nei	Hvis ja, kr 2170,-	Kontonummer for betaling: — v —
Eventuelle andre gebyrer:	Beskrivelse:	kr	Kontonummer for betaling:
Andre viktige opplysninger av interesse for ny eier			
Skriv her:			

For Sparebank 1 Regnskapshuset Smn AS

27/1-26
Sted, dato

JZA
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 tci@aktiv.no.

På forhånd takk!

Vennlig hilsen
for Aktiv Eiendomsmegling Namsos

Trine Calligaro Ingebrigtsen
Koordinator/Eiendomsmegler
tci@aktiv.no

Innkalling – ordinær generalforsamling – Løytnanten Steinkjer Borettslag – 2025

Til: Borettslagets andelseiere

Sted: Chef, Steinkjer – Kongens gate 34

Dato/tid: Onsdag 07.05.2025 kl 18:00, enkel servering

DAGSORDEN

Sak 1	Konstituering
Sak 2	Valg av personer (2 stk + styreleder) til å undertegne protokollen
Sak 3	Årsmelding fra styret
Sak 4	Godkjenning av årsregnskap og årsberetning for 2024
Sak 5	Disponering av årsresultatet for 2024
Sak 6	Fastsettelse av godtgjørelse til styret og revisor
Sak 7	Budsjett 2025
Sak 8	Valg av styre
Sak 9	Innkomne saker

Meldte saker: 0 saker

Saker fra styret: 4 saker

Sak S1) Utkast/forslag til vedlikeholdsplan for Løytnanten Steinkjer borettslag

Behandling: (orientering på skjerm og protokollføring, 1 planlagt vedtak)

- Orientering på skjerm/i plenum under generalforsamlinga
- Utkastet til vedlikeholdsplan distribueres til beboere sammen med protokoll, justert med eventuelle kommentarer/innspill som kommer under generalforsamling
- Forslag til vedtak om tiltaksplan for det kommende året stemmes over, øvrig del (mer langsiktig) del av vedlikeholdsplan til høring/vurdering blant andelseierne - og planlegges behandlet / vedtaksfattet på neste års generalforsamling

Sak S2) Oppfordring om smøring/vedlikehold av lås og beslag

Behandling: (orientering på skjerm og protokollføring, ingen planlagte vedtak)

- Erfaringer fra det seneste året

Sak S3) Orienteringssaker om / status

Behandling: (orientering på skjerm og protokollføring, ingen planlagte vedtak)

- Nabotomt
- Regnskapstjenester og forretningsførsel
- Avtale, Altibox (internett og TV)
- Elektronisk tilgang til borettslagets dokumenter for styret og for beboere/andeler
- Status for elbil-ladeanlegg, erfaringer så langt
- Vannmålere

Sak S4) Organisering av «grupper» i borettslaget

Behandling: (orientering på skjerm og protokollføring, 1 planlagt vedtak)

Orientering om hvorfor, forsøksordning, erfaringen evalueres på neste års generalforsamling

Foreslås å innføre følgende 3 grupper:

- Rullerende hagelag
- Rullerende arbeidslag
- Beboerkafé, sommerhalvåret

Generalforsamlingen presenteres for et forslag til vedtak til avstemning, vedtak fattes

Håvard Groth, styreleder

Løytnanten Steinkjer Borettslag

27.04.2025

ÅRSMELDING FRA STYRET – 2024/så langt i 2025:

Ordinær generalforsamling ble avholdt 14.05.2024, med valg av styre.

Sittende styre, 2024/2025 har vært

Styreleder	Håvard Groth
Styremedlemer	Tore Røsegg, Margret Edvaldsdottir
Varamedlemmer	Sissel Haugen, Gunvor Synøve Lie

Valgkomité; Styret

Styret har bestått av 1 kvinne, 2 menn.

I etterkant – på tidspunktet dette er skrevet – har styret avholdt 3 styremøter (03.07.2024, 31.10.2024, 19.03.2025).

Aktivitetsoversikt

Mai, 2024	➤ Kartlegging/sjekk av kjøkkenventilatorer i 4 andeler ➤ Visuell inspeksjon av takrenner ➤ Innhenting av historikk, regnskap ➤ Oppmålingsforretning på nabotomta 29.05.2024 (Steinkjer Kommune)
Juni, 2024	➤ Distribuert veiledning for bruk av felles elbillader til beboere ➤ Oppslagstavle; Noen ord om elektriske anlegg og elsikkerhet (tilkobling varmvannsbereder og de originale taklampene fra borettslaget ble bygget)
Juli, 2024	➤ Montasje av 2 stk elbillader i carport hos beboer/andel + oppgradering av hovedsikring i felles sikringsskap ➤ Avklaring med hjemmetjenesten om deres praksis vedr nøkkel/nøkkelbokser (årsak til at 1 nøkkelboks var fjernet)
August, 2024	➤
September, 2024	➤ Dugnad med reparasjon av mur, utsklidd stein – lørdag 14.09
Oktober 2024	➤ Behandling og besvarelse på henvendelse fra andel om oppussing ➤ Signering – rapportering av tredjepartsopplysninger for inntekståret 2024 – boligselskap (Skatteetaten)
November 2024	➤ Stenging av vannkraner som ikke er frost-sikre/vintersikring ➤ Oppslag; oppfordring til skifte av batterier røykvarslere + bistand batteriskifte til de som ønsket ifb «Røykvarslernes dag – 01. desember» ➤ Signering erklæring reelle rettighetshavere (Brønnøysundregistrene) ➤ Juletallerken på Baker'n 20.11.2024
Desember 2024	➤ Oppsett av juletre og adventsbelysning ➤ Lystenning med gløgg 01.12.2024 ➤ Avlesning av vannmålere med innsending til kommunen (3 stk) ➤ Inngåelse / signering av eiendomsforsikring for 2025 ➤ Oppslag: årvåkenhet og oppfordring om låste dører etter observasjoner

	➤ Informasjon til beboere om endret kontaktperson hos forretningsfører/regnskapsfører
Januar 2025	➤ Fornyelse av avtale med Altibox (TV, Internett) for 2 nye år, utløp av tidligere 3-årsavtale
Februar 2025	➤ Bekreftelse til DNB på formalia/kundeinformasjon på vegne av Løytnanten Steinkjer Borettslag ➤ Montasje av 1 stk elbillader i carport hos beboer/andel ➤ Svar/oppfølging av skriftlig henvendelse fra beboer
Mars 2025	➤ Informasjonsskriv til andeler med egen elbillader, endringer i betalingsløsning ➤ Informasjon til megler/forretningsfører ifb med omsetning av andel
April 2025	➤ Spyling av gårds plass 08.04.2025 (Steinkjer Vaktmesterservice) ➤ Oppdatering av lapp på felles elbillader (vannskade lapp, ny app) ➤ Forberedelser ordinær generalforsamling (innhenting tilbud lokaler, orientering til andelseiere) ➤ Signering, årsregnskap 2024

Annen aktivitet

- Digitalisering og etablering av løsning for elektronisk tilgang til borettslagets papirer/dokumenter
- Etablering av utkast/forslag vedlikeholdsplan
- Diskusjoner rundt tiltak og muligheter - bod/avfukter – 1. etg Kapteinvegen 13
- Beboere har frivillig og på eget initiativ bidratt med diverse hagearbeid, strøing, kosting, frakt av avfall m.v. (i tillegg til tjenestene vi har fra Steinkjer Vaktmesterservice / Geir Dybwad).
Styret retter takker for disse for deres innsats for vår felles trivsel og bo-miljø!
- Styret har i perioden stått for svar og oppfølging av diverse ad-hoc spørsmål og henvendelser fra andeler, samt 2 konkrete skriftlige henvendelser fra beboere/andeler.
- Styreleder har attestert faktura for regnskapsførsel.

Håvard Groth, styreleder

Løytnanten Steinkjer Borettslag

27.04.2025

FORSLAG TIL VALG AV NYTT STYRE – 2025/2026

- På generalforsamling i 2024 ble styret angitt som valgkomité, i mangel på andre kandidater/forslag.
 - Det vil på generalforsamling i 2025 gjøres forsøk på etablering av en valgkomité for generalforsamling i 2026.

For 2025/2026 har sittende styre har sagt seg villig til å fortsette.

Forslag til nytt styre for 2025/2026 vil da være:

Styreleder	Håvard Groth	På valg (forlengelse med 1 år) (styreleder velges særskilt)
Styremedlem	Margret Edvaldsdottir	Ikke på valg, går inn i år 2 av 2
Styremedlem	Tore Røsegg	På valg (har sittet 2 x 2 år (siden 2021))
Varamedlem	*avklares i forkant av generalforsamling	På valg
Varamedlem	*avklares i forkant av generalforsamling	På valg

(Det vil før generalforsamlingen bli gjort avsjekk med sittende varamedlemmer, hvorvidt de ser anledning til å fortsette.)

- Alternative forslag/kandidater kan meldes til styreleder i forkant av ordinær generalforsamling.
- Det er åpning for «benkeforslag» under generalforsamlingen.
- Dersom noen krever det, vil det på generalforsamlingen bli gjennomført lukket votering/skriftlig valg.
- Valg gjennomføres på ordinær generalforsamling (sak 8).

Håvard Groth, styreleder

Løytnanten Steinkjer Borettslag

27.04.2025

Protokoll fra ordinær generalforsamling, Løytnanten Steinkjer Borettslag 07.05.2025

Sted: Chef, Steinkjer, 18:00 - 20:30

DELTAKERE:

Basert på Andelseiere i offentlig tinglyst grunnbok pr 07.05.2025

						Representert (X = JA)
Kapteinvegen	11	K		Andel 1	Margret L Edvaldsdottir	X
Kapteinvegen	11	J		Andel 2	Tove Helene Kristoffersen 1/4 Asbjørn Tanem 1/4 Iren Margrete Tanem 1/4 Jarle Kyrre Tanem 1/4	
Kapteinvegen	11	I		Andel 3	Kari Julianne Kokås	X
Kapteinvegen	11	H		Andel 4	Annbjørn Trøan	
Kapteinvegen	11	G		Andel 5	Leif Morten Heggli	
Kapteinvegen	11	E		Andel 6	Kåre Roar Giskås	
Kapteinvegen	11	D		Andel 7	Mildrid Grete Gladsø	
Kapteinvegen	11	C		Andel 8	Kjellaug Hammer	X
Kapteinvegen	11	B		Andel 9	Jorid Margrethe Haugdal	X
Kapteinvegen	11	A		Andel 10	Laila Torny Strandvik	
Kapteinvegen	13		H0201*	Andel 11	Gunnar Melting	X
Kapteinvegen	11	F	H0210	Andel 12	Lisbet Schjelderup	X
Kapteinvegen	11	F	H0209	Andel 13	Kristin Krogstad 1/2 Tore Røsegg 1/2	X
Kapteinvegen	11	F	H0208	Andel 14	Ingebjørg Bilstad 1/2 Jarle Bilstad 1/2	X
Kapteinvegen	11	F	H0207	Andel 15	Gunvor Synøve Lie	X
Kapteinvegen	11	F	H0206	Andel 16	Sissel Haugen	X
Kapteinvegen	11	F	H0205	Andel 17	Anne L Larsson Inderberg	
Kapteinvegen	11	F	H0204	Andel 18	Gerd Karine Ringstad 2/5 Erling Årdal 3/5	
Kapteinvegen	11	F	H0203	Andel 19	Målfrid Reitan Svein Olav Reitan	X
Kapteinvegen	11	F	H0202	Andel 20	Hallvar Saurset 1/2 Knut Robert Lyngstad 1/6 Nils Magnus Lyngstad 1/6 Vigdis Helene Lyngstad 1/6	X
Kapteinvegen	11	F	H0201	Andel 21	Inger Helene Haug 1/2 Reidar Haug 1/2	
Kapteinvegen	13		H0301*	Andel 22	Håvard Groth	X

Sak 1 **Konstituering**

Styreleder åpner møtet	
Valg av møteleder	Håvard Groth
Valg av protokollfører	Håvard Groth
Godkjenning av innkalling og dagsorden.	
Godkjent [X]	
Eventuelle innvendinger anmerkes her: Ingen.	

Sak 2 **Valg av personer til å undertegne protokollen**

Valg av protokollunderskrivere (2 personer + styreleder)	Styret ble valgt som protokollunderskrivere, da ingen meldte seg. Følgende protokollunderskrivere valgt: - Håvard Groth - Margret Edvaldsdottir - Tore Røsegg
---	--

Sak 3 **Årsmelding fra styret**

Årsmelding 2024
Styreleder gjennomgår årsmelding fra 2024, som var utsendt sammen med innkalling.

Sak 4 **Godkjenning av årsregnskap og årsberetning for 2024**

Lisa Gjølga – på vegne av forretningsfører/regnskapsfører/Sparebank 1 Regnskapshuset SMNgjennomgikk årsregnskap for 2024 og årsberetning fra revisor. Regnskap og årsberetning godkjent. Godkjent [X] Eventuelle anmerkninger: Ingen.
--

Disponering av årsresultatet for 2024

Midler overføres til borettslagets egenkapital. Godkjent [X] Eventuelle anmerkninger: Ingen.

Sak 6 **Fastsettelse av godtgjørelse til styret og revisjon**

Det legges grunn de samme satser som er anvendt i de senere år.
 For tydelighetens skyld protokollføres her det samme som har fremgått i protokoll for de seneste 5 år.

Styreleder	godtgjøres med kr	18 000,-	Ingen justering		per år for sitt verv
Styremedlem	godtgjøres med kr	3 000,-	Ingen justering	(pr medlem)	per år for sitt verv
Varamedlem	godtgjøres med kr	1 500,-	Ingen justering	(pr medlem)	per år for sitt verv
Det bemerkes at styreleder også tjener en funksjon ift oppfølging av mindre oppdukkende/forefallende. Eventuelle anmerkninger: Ingen.					

Sak 7 **Budsjett 2025**

Budsjett for 2025 gjennomgått.

Eventuelle anmerkninger:

Budsjettet er basert på tidligere års tall og disponeringer, med en erfaringsmessig justering.

Sak 8 **Valg av styre**

Det ble ikke fremsatt krav om lukket votering.

Det ble gjennomført valg av styre for 2025/2026, med følgende resultat:

Styreleder	Håvard Groth	gjenvolgt for 1 år
Styremedlem	Margret Edvaldsdottir	Ikke på valg, går inn i år 2 av 2 (har fullført tidligere 1 x 2 år, har sittet siden 2022)
Styremedlem	Tore Røsegg	valgt for 2 (nye) år, år 1 av 2, (*fullfører ved dette 2 x 2 år, har sittet siden 2021)
Varamedlem	Gunvor Synøve Lie	valgt for (nye) 1 år, år 1 av 1
Varamedlem	Gerd Karine Ringstad	valgt (gjennom styret) for 1 år, år 1 av 1 *supplert i etterkant av GF, da ingen meldte sitt kandidatur – styret fikk i oppgave å finne kandidat

Nytt styre ble enstemmig vedtatt, med 1 supplerer i etterkant [X]

Følgende personer blesamtidig valgt inn i valgnemd/valgkomité;

Det lyktes ikke å finne kandidater til valgnemd/valgkomité på generalforsamlingen.
For 2026 vil derfor styret fylle denne rollen.

Sak 9 **Innkommne saker**

Det var i forkant av generalforsamlingen blitt meldt inn 4 stk saker til/av styreleder.

I innkalling benevnt S1, S2, S3, S4.

S1) Utkast/forslag til vedlikeholdsplan for Løyntanten Steinkjer borettslag

- Styret har utarbeidet et utkast til vedlikeholdsplan, som tidligere har vært etterlyst fra beboere.
 - o Større tiltak (som går utover styrets fullmakt) må forberedes som egne saker og det må fattes vedtak for disse på kommende generalforsamlinger før disse kan gå til utførelse.
- Det ble brukt en god del tid på GF med å gjennomgå innhold og hvilke vurderinger som ligger til grunn i utkast til vedlikeholdsplan.

VEDTAK sak S1

(et utkast til vedtak var formulert på forhånd, og ble gjennomgått i plenum på skjerm)

Generalforsamlingen vedtar følgende:

- Det er gitt orientering om utkast til vedlikeholdsplan, etablert 2025.
- Utkastet til vedlikeholdsplan vil følge med sammen med protokollen.
- Basert på situasjon per 2025 fremstår borettslagets egenkapital og økonomiske stilling å være tilfredsstillende, sett opp mot evnen til å imøtekomme de større utlegg og oppgraderinger man forventer vil komme.
- Det fremstår ikke å være grunnlag for verken å heve eller senke fellesutgifter på nåværende tidspunkt.

(vedtaket fortsetter på neste side)

- Større kostnadsposter i vedlikeholdsplan vil være skifte/fornyning av tak på Kapteinvegen 11 og 13. Dette forventes at må gjøres ca 2031 (25 år), basert på levetid på flatt tak. Dette sammenfaller med tidspunkt hvor nåværende avdragsfrihet på fellesgjeld utløper.
- Behandling av større poster/utlegg/utbedringer - skal behandles av generalforsamling i forkant av utførelse. God behandling vil innebære at man året før vedtar en forprosess, hvor man identifiserer løsning - og gjerne forespør/innhenter tilbud - som kan behandles på generalforsamling. Større saker bør ergo forberedes i god tid.
- Maling av vegger/kledning er et behov som er vurdert å nærme seg, men det er ikke prekært. Saken utsettes derfor til neste års generalforsamling. Intensjon er å engasjere kvalifisert firma for å ta mest mulig av veggflater, og at arbeidet løses på en HMS messig akseptabel måte.
- Generalforsamlingen gir i dette vedtaket sin tilslutning til at styret - i det kommende året - skal søke å få gjennomført flest mulig av de punktene som i utkast til vedlikeholdsplan er markert med "tiltak ilt nærmeste året".
- Arbeidet vil bli løst - enten gjennom frivillig dugnad/rullerende arbeidslag - eller ved innleie av firma.
- Ved innleie av firma skal det innhentes flere tilbud, gjennom anbudsportalen.
- Styret gis fullmakt til å velge det beste tilbud og engasjere firma.

(vedtak slutt)

Etterskrift: Vedlagte utkast av vedlikeholdsplanen er ajourført med de tiltak som ble gjennomført i 2025.

S2) Oppfordring om smøring/vedlikehold av lås og beslag

- Generell oppfordring til at dører og vinduer må smøres. Slikt vedlikehold er andelshavers/beboerens ansvar.
- Det blir formidlet en spørreundersøkelse blant beboerne, for å kartlegge omfang av hvor mange som har utfordringer med lås og beslag, dører og vinduer. Basert på tilbakemeldingene vil styret vurdere å fremme forslag om utbedring for fellesskapets midler etter egen behandling og vedtak.

Etterskrift: Spørreundersøkelse distribuert sammen med protokollen.

S3) Orienteringssaker om / status

- Nabotomt, nordside (potensiell utbygging av ny blokk)
 - Kort orientering om kjente fakta vedr nabotomt. P.t. ikke mottatt noe nabovarsel, ingen kjent aktivitet, hatt oppmåling sammen med kommunen av tomtegrense 29.05.2024, fremvist udrag fra vedtaket som ligger offentlig tilgjengelig på nett etter behandling i kommunestyret
- Regnskapstjenester og forretningsførsel
 - Vår tidligere forretningsfører/kontaktperson A. Rodum byttet arbeidsgiver ved årsskiftet.
 - Borettslaget har viderført tjenester fra SMN Regnskapshuset, har inngått avtale som gjør at tjenestene nå foregår digitalt (reduert tidsbruk sammenliknet med tidligere).
- Avtale, Altibox (internett og TV)
 - Avtale fornyet 21.01.2025 for 2 nye år, praktiseres nå en indeksjustering av priser pr år.
 - Kan hende det kommer lovendringer som krever åpning av fiber (konkurranse om tjenester) som gjør at vi kanskje har mer å velge i neste gang
 - Har tatt hensyn til at det har en verdi at folk "kjenner systemet" (vant med fjernkontroll og dekoder)
- Elektronisk tilgang til borettslagets dokumenter for styret og for beboere/andeler
 - Jobbes med å digitalisere og tilgjengeliggjøre borettslagets dokumenter, tror dette er lurt (med hensyn til langsiktig forvaltning), papirutgaven eksisterer fremdeles, men i dag er mye digitalt
 - Arbeidet er pågående (det er en omfattende jobb), tas litt jevnt og trutt, kommer info når det er klart om hvordan man får tilgang

- Status for elbil-ladeanlegg, erfaringer så langt
 - 4 andeler har valgt å få montert personlig lader (betalt av andelen), 1 felles lader etablert på ende av carport (betalt av fellesskapet)
 - Oppjustering av pris fra Charge365, styret leter etter alternative (rimeligere) aktører
- Vannmålere
 - Etableringen av vannmålere har hatt positiv (reduserende) effekt på vann/avløpskostnader (nå blir vi fakturert for reelt forbruk – kontra blankettbehandlet).
 - 3 målere er etablert – 1 på badet i 11A, 1 på badet i 11K, 1 i bodseksjon Kapteinvegen 13.
 - Avlesning og elektronisk innsending til kommunen i desember.

S4) Organisering av «grupper» i borettslaget

VEDTAK sak S4:

(et utkast til vedtak var formulert på forhånd, og ble gjennomgått i plenum på skjerm)

Generalforsamlingen vedtar følgende:

- Bakgrunn for forslaget ble gjennomgått.
- Det innføres en forsøksordning med grupper
 - Rullerende hagelag
 - Rullerende arbeidslag
 - Beboerkafé, sommerhalvåret
- Dersom noen ønsker å være gruppeleder for en respektiv gruppe, kan dette delegeres via styret. Dersom ingen ønsker å lede gruppene, så vil styret organisere oppgavene. Forslag for hva gruppene bør ta tak i kan sendes som forslag til styret.
- Dersom noen bes om å anskaffe materiell/utstyr/tjenester, så vil personen i forkant få tildelt skriftlig rekvisisjon/fullmakt fra styret om å gjøre det.
 - Det skal ikke gjøres utlegg/anskaffelser uten at ramme og initiativ er avklart med styret.
- Refundering av utlegg skjer ved at originalkvittering og kontonummer overleveres til styreleder, sammen med signatur og dato fra den som har hatt utlegget.
- Beboerkafé gjennomføres etter "kurvprinsippet", hvor alle tar med seg medbrakt - og det gjerne må deles.
- Forslag til tidspunkt for beboerkafé slik diskutert på generalforsamlingen er
 - Fredag hver 14. dag, kl 13:00 (avlyses ved dårlig vær)
- Bærende prinsipp for alle tre initiativer er at:
 - Det er frivillig og uforpliktende.
 - Alle deltar etter egne forutsetninger, eget ønske og kapasitet.
 - Alle har lov å delta.
- Ordningen evalueres på neste års generalforsamling.

(vedtak slutt)

Dato
/signatur

12.01.26

Harald Grotth

Margret B. Frødsel. Tori Rosegg

Protokollfører

Protokollunderskriver 1

Protokollunderskriver 2

Årsregnskap for
LØYTNANTEN STEINKJER BORETTSLAG

989530992

Regnskapsår
01.01.2024 - 31.12.2024

Resultatregnskap

	Note	2024	2023
Driftsinntekter			
Annen driftsinntekt		2 249 400	2 189 400
Sum driftsinntekter		2 249 400	2 189 400
Driftskostnader			
Lønnskostnad	1, 2	-30 807	-30 807
Annen driftskostnad	3	-788 969	-932 824
Sum driftskostnader		-819 776	-963 631
Driftsresultat		1 429 624	1 225 769
Finansinntekter			
Annen renteinntekt		157 874	113 770
Sum finansinntekter		157 874	113 770
Finanskostnader			
Annen rentekostnad		-1 211 617	-1 049 693
Annen finanskostnad		-300	-300
Sum finanskostnader		-1 211 917	-1 049 993
Netto finans		-1 054 043	-936 223
Årsresultat		375 581	289 546
Overføringer			
Annen egenkapital		375 581	289 546
Sum overføringer		375 581	289 546

Balanse

EIENDELER

Anleggsmidler

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom

Sum varige driftsmidler

Sum anleggsmidler

Omløpsmidler

Fordringer

Kundefordringer

Andre kortsiktige fordringer

Sum fordringer

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Sum bankinnskudd, kontanter og lignende

Sum omløpsmidler

SUM EIENDELER

Note	31.12.2024	31.12.2023
4, 5	29 137 668	29 137 668
	29 137 668	29 137 668
	29 137 668	29 137 668
	4 339	27 639
	102 892	73 251
	107 231	100 890
	4 165 824	3 827 257
	4 165 824	3 827 257
	4 273 055	3 928 147
	33 410 723	33 065 815

Balanse

	Note	31.12.2024	31.12.2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	6	110 000	110 000
Sum innskutt egenkapital		110 000	110 000
Opptjent egenkapital			
Vedlikeholdsfond	6	1 500 000	1 500 000
Annen egenkapital	6	2 766 633	2 391 051
Sum opptjent egenkapital		4 266 633	3 891 051
Sum egenkapital		4 376 633	4 001 051
Gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	20 450 000	20 450 000
Borettsinnskudd	7	7 346 000	7 346 000
Øvrig langsiktig gjeld		974 545	974 545
Sum annen langsiktig gjeld		28 770 545	28 770 545
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		144 935	170 613
Annen kortsiktig gjeld		118 610	123 606
Sum kortsiktig gjeld		263 545	294 219
Sum gjeld		29 034 090	29 064 764
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		33 410 723	33 065 815

Håvard Groth
styrets leder

Tore Røsegg
styremedlem

Margret Lilja Edvaldsdottir
styremedlem

Noter

Regnskapsprinsipper

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven, forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag, samt god regnskapsskikk.

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer bl.a. at man må gi mer informasjon i form av noter og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. Det vil også være informasjon om borettslaget økonomi i styrets årsberetning.

	2024	2023
A. Disponible midler pr. 01.01.	3 633 928	3 344 381
B. Endring i disponible midler	375 581	289 546
C. Disponible midler pr. 31.12.	4 009 509	3 633 927
	2024	2023
Omløpsmidler	4 260 405	3 928 147
Kortsiktig gjeld	-263 545	-294 219
Sum Disponible midler pr 31.12.	3 996 860	3 633 928

Note 1 - Antall årsverk

Selskapet har ikke hatt ansatte i løpet av regnskapsåret.

Note 2 - Lønnskostnader/styrehonorar

Spesifikasjon av lønnskostnader	2024	2023
Lønn	27 000	27 000
Arbeidsgiveravgift	3 807	3 807
Pensjonskostnader	0	0
Andre relaterte ytelser	0	0
Sum	30 807	30 807

Note 3 - Annen driftskostnad

	2024	2023
Kommunale avgifter, Energi og renhold	259 974	269 486
Vedlikehold	62 799	202 401
Honorarer	96 862	84 624
TV-internett	150 656	144 936
Forsikringer	73 251	83 694
Eiendomsskatt	134 972	143 843
Andre driftskostnader	10 455	3 840
Sum annen driftskostnad	788 969	932 824

Note 4 - Varige driftsmidler

	Varige driftsmidler
Anskaffelseskost 01.01.	29 137 668
Tilgang i året	0
Avgang i året	0
Anskaffelseskost 31.12.	29 137 668
Samlede avskrivninger, nedskrivninger og reverseringer av nedskrivninger	0
Balanseført verdi per 31.12.	29 137 668

Mer om varige driftsmidler/immaterielle eiendeler

Årsregnskapet er satt opp med avskrivningssats lik null.

Samlet avsetning til vedlikeholdsfond er kr 1 500 000.

Hensyntatt avsetningen, mener Styret at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å unngå verdiforringelse av eiendommen.

Note 5 - Vedlikeholdskostnader

	2024	2023
Vedlikehold bygning	11 820	4 363
Vedlikehold utstyr	50 798	198 039
Sum	62 618	202 401

Note 6 - Egenkapital

	Andelskapital	Opptjent egenkapital	Sum
Egenkapital 31.12.2023	110 000	3 891 051	4 001 051
Årsresultat	0	375 581	375 581
Egenkapital 31.12.2024	110 000	4 266 633	4 376 633

Note 7 - Gjeld og garantiforpliktelser

	Beløp
Del av gjelden som forfaller til betaling mer enn fem år etter regnskapsårets slutt	28 770 545
Gjeld som er sikret ved pant eller lignende sikkerhet i eiendeler	28 770 545
Balanseført verdi av pantsatte eiendeler	29 137 668
Summen av garantiforpliktelser som ikke er regnskapsført	0

Mer om gjeld

Pantegjeld til kredittinstitusjoner er finansiert av DNB. Opprinnelig låneår var 2021.

Lånet er avdragsfritt frem til november 2031, og nedbetales deretter over 25 år.

Lånet løper uten rentesikring. Rentesats pr 31.12.24 er 5,84% p.a.

Borettsinnskudd er sikret med pant i eiendommen og har lik prosentvis fordeling av innskudd mellom leilighetene.

Vedtekter for borettslaget Løytnanten Steinkjer

§1 Lagets navn, formål og forretningskontor

Lagets navn er Løytnanten Steinkjer Borettslag. Adressen er: Kapteinveien 11 A-K, 7713 Steinkjer. Eiendommen er registrert under gnr/bnr 192/647.

Borettslaget består av 22 andeler og skal ha til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom.

Borettslaget skal dessuten ha til formål å erverve eller forestå oppføring av andre bygg enn boligbygg (herunder garasjer) når de skal brukes til felles formål for andelseierne, eller når utleie av lokalene i slike bygg skal skje i sammenheng med lagets øvrige virksomhet.

Videre har borettslaget til formål å delta i, organisere og forvalte andre tiltak som har sammenheng med andelseiernes bointeresser.

Borettslaget skal ha sitt forretningskontor i Steinkjer kommune.

§ 2 Andeler – ansvar

Andelene skal lyde på kr. 5.000,-

Det er til hver eierandel knyttet en eksklusiv bruksrett til egen bolig med tilknyttet borettsinnskudd til en bestemt bolig i borettslaget. Borettsinnskuddenes størrelse varierer med leilighetenes beliggenhet og størrelse, og vil fremgå av den enkelte andelseiers kjøpekontrakt. Andelseierne har ikke personlig ansvar for lagets forpliktelser.

§ 3 Felleskostnader

Borettslagets fellesutgifter, som vil være alle driftsutgifter som ikke kan relateres til noen bestemt leilighet, skal fordeles i forhold til leilighetenes areal.

Dersom innbetaling av felleskostnader blir misligholdt, skal det beregnes forsinkelsesrente etter de til enhver tid høyeste lovlige satser.

§ 4 Andelseiere

Bare fysiske personer kan være andelseiere i borettslaget. Ingen kan eie mer enn en boligandel. Andre enn ektefeller eller personer som i minst to år naturlig har utgjort en husstand kan ikke tegne andel sammen eller erverve den i fellesskap på annen måte enn ved arv.

Har flere arvinger i fellesskap eller et dødsbo ervervet andeler, kan laget pålegge arvingene eller dødsboet å overdra andelen med borettsinnskudd til en person som godkjennes av styret, i henhold til bestemmelsene i denne paragraf, samt

bestemmelsene i § 4 og 5 i disse vedtekter. Et slikt pålegg skal etterkommes innen seks – 6 - måneder etter at pålegget er mottatt.

Kravet til å være andelseier kan lempes for gjenlevende ektefelle eller samboer som andelseier i minst to år hadde felles husstand med da han døde.

Enhver andelseier skal få utlevert et eksemplar av vedtektene og andelsbevis.

§ 5 Overføring av andel

En andelseier har rett til å overdra sin andel etter reglene i kapittel 4 og 5 i lov om borettslag.

Andelseier som ikke har betalt borettsinnskudd, kan bare overdra andelen til en person som styret utpeker dersom styret ikke samtykker til annet.

Det knytter seg borettsinnskudd til andelen, og andelen kan ikke gyldig overdras eller erverves uten at erververen samtidig overtar borettsinnskuddet.

§ 6 Godkjenning av ny andelseier

Den som har ervervet en andel må godkjennes av styret for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget. Styret skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med § 5 i disse vedtekter.

Styret skal også nekte godkjenning dersom overdragelsen er i strid med bestemmelser som måtte være fastsatt eller godkjent av den offentlige kredittinstitusjon som har ytet lån til borettslaget. Videre kan styret nekte godkjenning når det ellers er saklig grunn til det.

Nekter styret å godkjenne erververen som andelseier, skal det gi ham eller henne og overdrageren skriftlig melding om dette innen 30 dager etter at det mottok søknaden om godkjenning. I meldingen skal det gis opplysning om grunnen til avslaget, og om at dette er endelig dersom søksmål ikke blir reist innen 30 dager etter at meldingen er mottatt. Har styret ikke innen fristen gitt melding med opplysninger som nevnt i fjerde ledd, er erververen å anse som godkjent. Godkjenningen kan trekkes tilbake innen ett år dersom opplysninger av betydning for godkjenningen er uriktig eller holdt tilbake, og erververen hadde eller burde hatt kjennskap til dette.

Når en andel skifter eier, skal den nye eier gi melding om dette til borettslaget og dets forretningsfører, selv om styrets godkjenning ikke er nødvendig.

§ 7 Forkjøpsrett

Borettslaget praktiserer ikke forkjøpsrett. Andelseier som vil overta ny andel må enten legge ut til salg, eller stille til rådighet for borettslaget sin tidligere ervervede andel. Det gjelder selv om andelen tilhører flere. Styret ser til at denne andelen overdras etter reglene i denne paragraf og § 5 og 6 i disse vedtekter.

§ 8 Fremleie

Det vises til kapittel 5 i Lov om burettslag av 6. juni 2003.

§ 9 Styre

Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en leder, to andre medlemmer og to varamedlemmer. Funksjonstiden for leder og de øvrige styremedlemmer er to år, dog slik at to av styremedlemmene etter loddtrekning trer ut etter det første driftsåret. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

Generalforsamlingen velger styremedlemmer og varamedlemmer. Styrets leder velges ved særskilt valg. Styret velger nestleder og sekretær blant sine medlemmer.

§ 10 Styrets vedtak

Styret kan treffe vedtak når minst tre medlemmer er tilstede, og minst to stemmer for vedtaket.

Styret kan ikke uten at generalforsamlingen med minst 2/3 av de avgitte stemmer har samtykket:

1. Ombygge, påbygge eller rive de hus laget eier, bygge nye boliger, selge eller kjøpe fast eiendom eller på annen vesentlig måte endre bebyggelsen eller tomten.
2. Gjennomføre tiltak i samsvar med de formål som er nevnt i vedtektenes § 1 når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn 5 % av den årlige husleien.

§ 11 Firmategning

Borettslagets firma tegnes av styrets leder og et styremedlem i fellesskap. Styret kan gi prokura.

§ 12 Generalforsamling

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen. Ordinær generalforsamling holdes hvert år innen 30. juni. Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig. Likeså skal generalforsamlingen innkalles når revisor eller minst 1/10 av andelseierne, dog minst 3, skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker som ønskes behandlet.

Innkalling til generalforsamling skal skje skriftlig til medlemmene. Innkalling må for å være gyldig være sendt minst 8, og høyst 20 dager før generalforsamlingen avholdes. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig innkalles med kortere frist.

Innkallingen må i et slikt tilfelle være fremme hos andelseierne senest 3 dager før generalforsamlingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet av den ordinære generalforsamling, skal nevnes i innkallingen når det er fremsatt krav om det senest tre uker før generalforsamlingen.

§ 13 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

Følgende saker skal behandles på den ordinære generalforsamling:

1. Konstituering
2. Årsmelding fra styret
3. Årsoppgjøret, og i denne sammenheng styrets forslag til anvendelse av lagets overskudd eller til dekning av tap.

4. Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
5. Eventuell godtgjøring til styret
6. Godtgjørelse til revisor
7. Andre saker som er nevnt i innkallingen.

Generalforsamlingen kan ikke treffe beslutning om andre saker enn det som er angitt i innkallingen.

§ 14 Møteledelse og avstemming

Generalforsamlingen ledes av lederen i styret med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder.

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene, jfr. vedtektenes § 10 og § 17, avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget. Har møteleder ikke stemt, eller gjelder det valg, avgjøres saken ved loddtrekning.

§ 15 Revisor

Borettslagets revisor velges av generalforsamlingen.

§ 16 Taushetsplikt

Alle tillitsvalgte og ansatte i borettslaget plikter å hindre at andre får tilgang til det vedkommende i forbindelse med tjenesten eller arbeidet har fått vite om:

- a. Noens personlige forhold eller
- b. Tekniske innretninger og fremgangsmåter, samt drift- eller forretningsforhold som vil være av konkurransemessig betydning å hemmeligholde av hensyn til den opplysningen angår.

Plikten til å besvare taushet om ovennevnte gjelder også etter at vedkommende har avsluttet tjenesten eller arbeidet. Den tillitsvalgte eller ansatte kan ikke utnytte opplysninger som nevnt overfor egen virksomhet eller i tjeneste for andre.

§ 17 Endringer i vedtektene

Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttet av generalforsamling med minst 2/3 av de avgitte stemmer.

§ 18 Forholdet til borettslagsloven

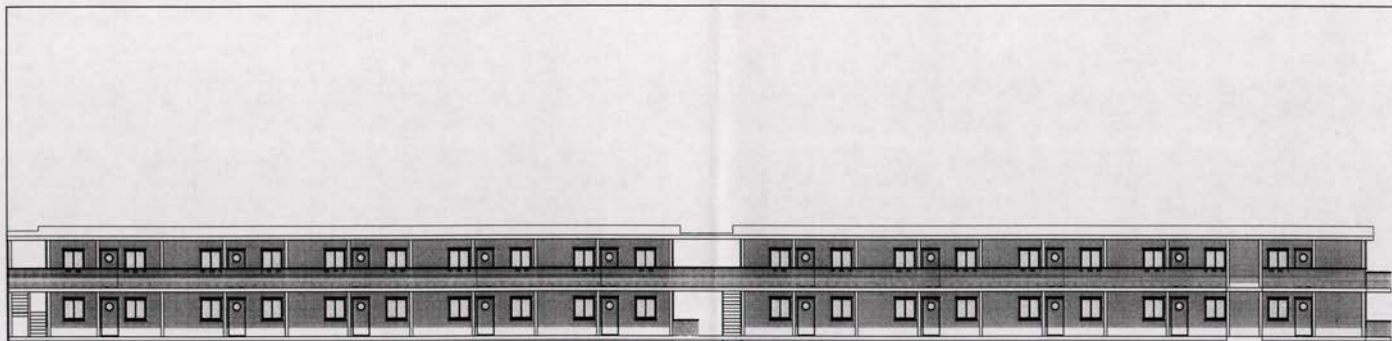
For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter gjelder reglene om Lov om borettslag av 6. juni 2003.

MEGLEROPPLYSNINGER

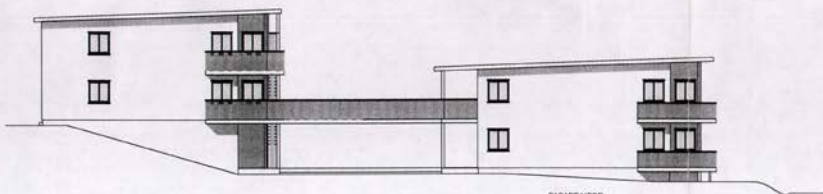
Gårdsnr:	192	Bruksnr:	647	Festenr:	0	Seksjonsnr:	0
Adresse:	Kapteinvegen 11G, 7713 STEINKJER						
Dato:	26.01.2026	Målnummer:					

4210 FEIL OG MANGLER PÅ ELEKTRISKE ANLEGG

	Ja	Nei
Foreligger det pålegg vedrørende elektriske anlegg	☐	☒
I tilfelle ja, hvilke?		
Dato for siste kontroll av anlegget:	11.05.2006	
Merknader:		



FASADE ØST



FASADE NORD

25.04.05 Odd Vengstad

E-6

© DENNE TEGNING ELLER DELER AV DEN KAN IKKE BENYTTES ELLER KOPIERES UTEN TILLATELSE FRA LYNGSTAD ARKITEKTER AS

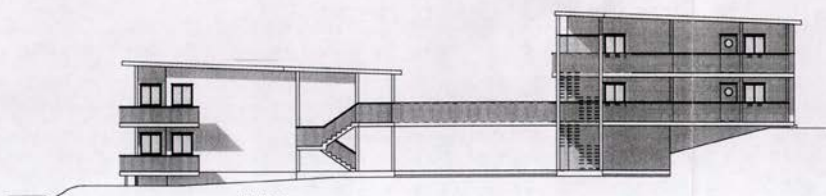
REV	DATE	REVISJON	BYG

Lyngstad Arkitekter AS
 Jakob Weidemanns gate 8
 7713, Steinsjøen
 Tlf 74134400 Fax 74134407
 firmapost@lyngstad-arkitekter.no

PROSJEKT FASADER MOT ØST OG NORD		SKALA 1 : 200
PROSJEKT SANNAN - B6		
DATE 01.03.2005	BYG RL/TR	PROSJEKT NR. 200440
		TEK. NR. 07
		REV.



FASADE VEST



FASADE SØR



25.04.05 Oda Vengstad

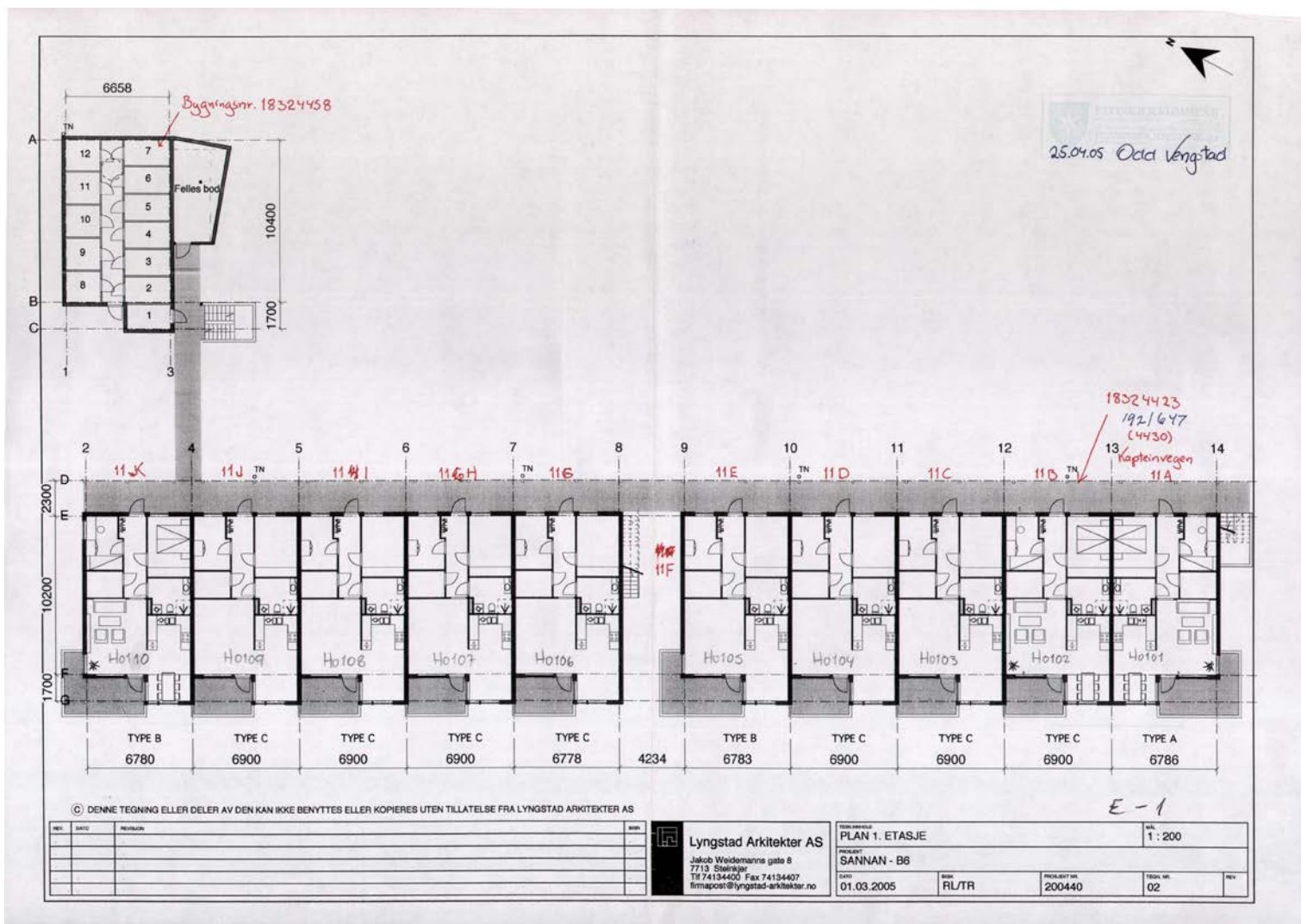
E-5

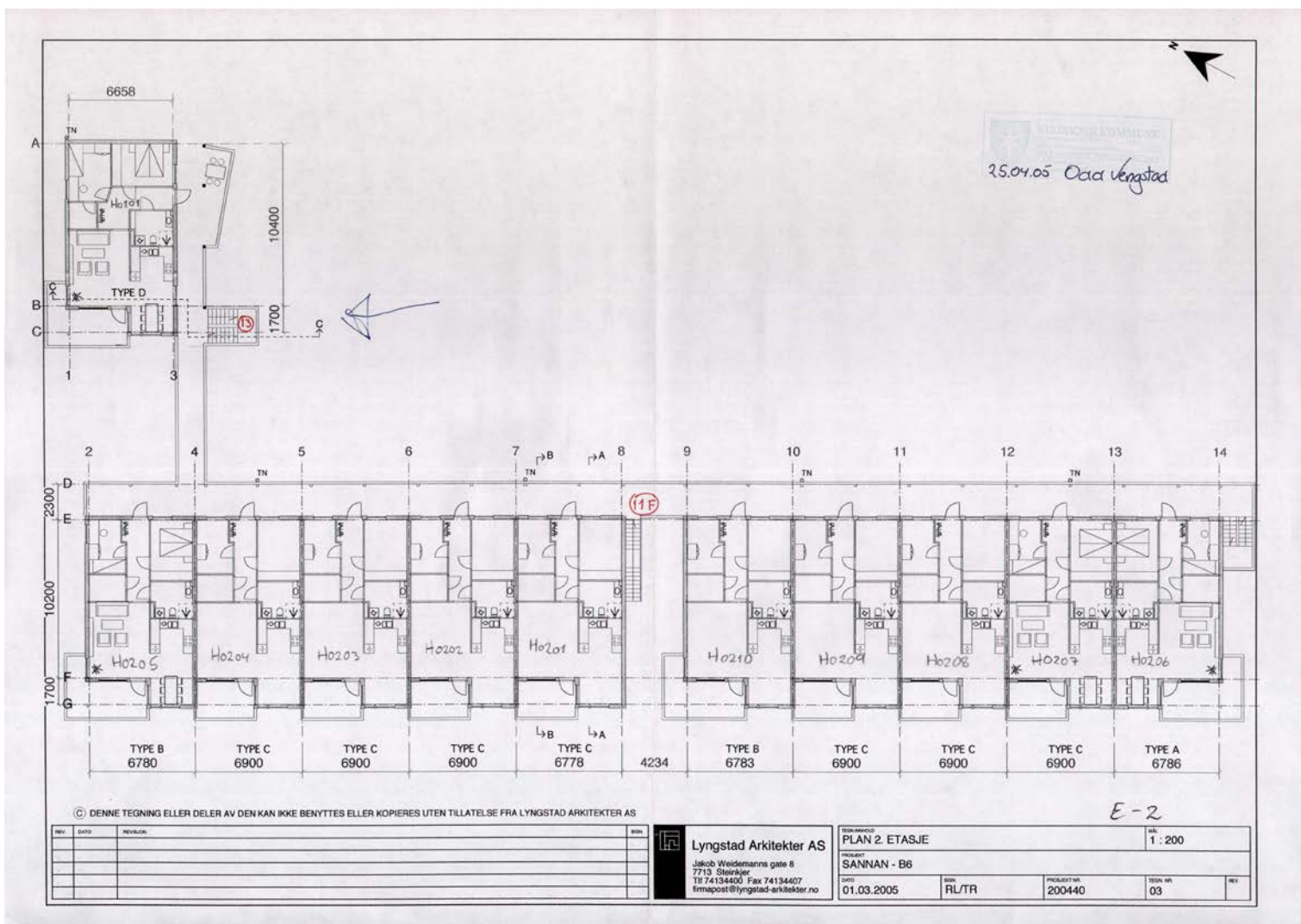
© DENNE TEGNING ELLER DELER AV DEN KAN IKKE BENYTTES ELLER KOPIERES UTEN TILLATELSE FRA LYNSTAD ARKITEKTER AS

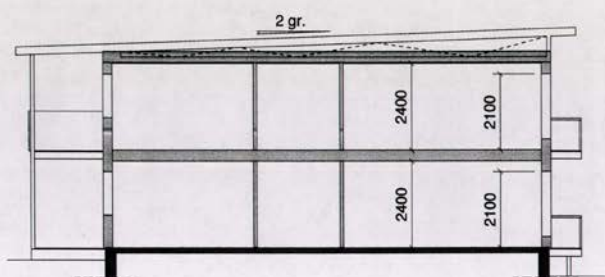
REV	DATE	REVISJON	BOK

Lyngstad Arkitekter AS
 Jakob Weidemanns gate 8
 7719 Stenkjer
 Tlf 74134400 Fax 74134407
 firmapost@lyngstad-arkitekter.no

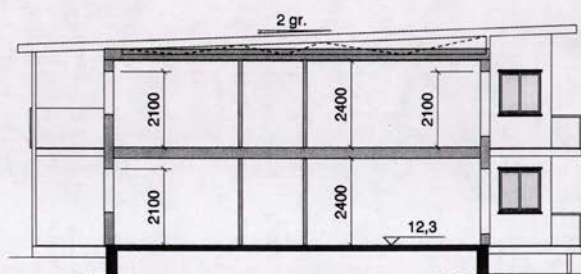
FASADER MOT VEST OG SØR				SKALA	1 : 200
PROJEKT SANNAN - B6					
DATE	01.03.2005	BYGG	RL/TR	PROJEKT NR	200440
TEK. NR	06	REV			



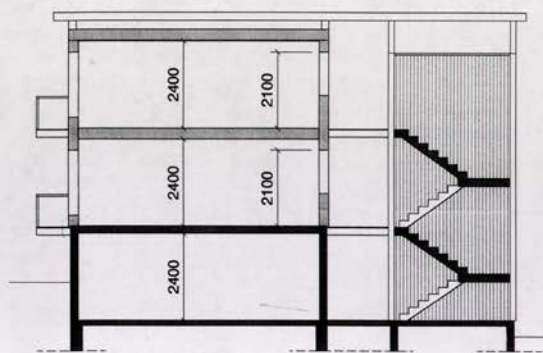




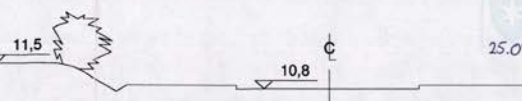
SNITT A - A



SNITT B - B



SNITT C - C



25.04.05 Oslo Lyngstad

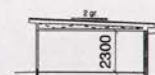
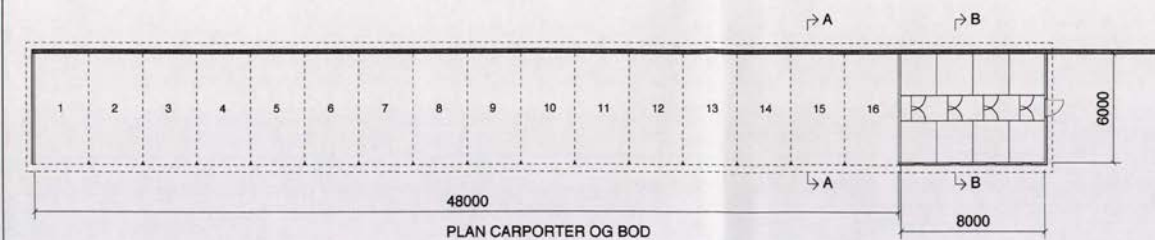
E-4

© DENNE TEGNING ELLER DELER AV DEN KAN IKKE BENYTTES ELLER KOPIERES UTEN TILLATELSE FRA LYNSTAD ARKITEKTER AS

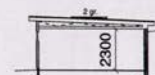
REV.	DATE	REVISION	BYGGER

Lyngstad Arkitekter AS
 Jakob Waldemans gate 8
 7713 Steinkjer
 Tlf 74134400 Fax 74134407
 firmapost@lyngstad-arkitekter.no

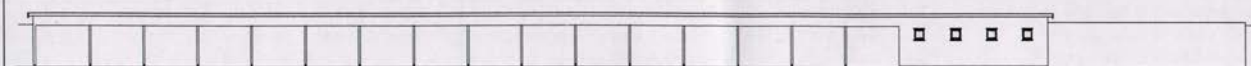
PROJEKT SNITT	SKALA 1:100
PROJEKT SANNAN B6	
DATE 09.02.2005	BYGGER TR
PROJEKT NR 200440	TEGNER NR 05



SNITT A - A



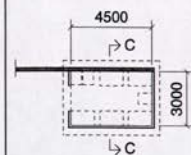
SNITT B - B



FASADE MOT VEST



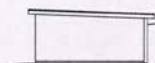
FASADE MOT ØST



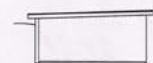
PLAN AVFALLSBOD



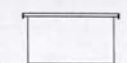
SNITT C - C



FASADE MOT SØR



FASADE MOT NORD



FASADE MOT NORD



FASADE MOT VEST



FASADE MOT ØST

25.04.05 *Oscar Vengstad*

E-7

© DENNE TEGNING ELLER DELER AV DEN KAN IKKE BENYTTES ELLER KOPIERES UTEN TILLATELSE FRA LYGSTAD ARKITEKTER AS

REV.	DATE	REVISION	BYG.

Lyngstad Arkitekter AS
 Jakob Weidemanns gate 8
 7713, Steinkjer
 Tlf 74134400 Fax 74134407
 firmapost@lyngstad-arkitekter.no

PROSJEKT CARPORTER, BOD OG AVFALLSBOD			SKALA 1 : 200
PROSJEKT SANNAN - B6			
DATE 01.03.2005	BYG. RL/TR	PROSJEKT NR. 200440	TEGN. NR. 15



STEINKJER KOMMUNE
Rådmannen
Avdeling for brannvern og byggesak

Krogbakken Eiendom AS
Fjordgata 3

7010 Trondheim

Vår ref:
2005/1117-3520/2006/ODVE

Arkiv
192/70/L42

Deres ref:

Dato:
21.03.2006

Krogbakken Eiendom A/S - Kapteinvegen 11 og 13, 192/647 - Midlertidig brukstillatelse for boligblokk (løytnanten)

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

Følgende arbeid gjenstår:

- Arbeider utvendig (komplettering og utenomhusarbeider)

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 25.04.2005

Med hilsen

Geir Gilde
tjenesteenhetsleder

Odd Vengstad
avd. ingeniør

Kopi:

Lyngstad Arkitekter AS
Folkeregistret

Jakob Weidemanns gate 8
Statens Hus

7713 STEINKJER
7734 STEINKJER

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 192, Bruksnr 647	Kommune:	5006 Steinkjer
Adresse:		Grunnkrets:	211 Tranabakkan
Veiadresse:	Kapteinvegen 11 A, gatenr 4430 7713 Steinkjer	Valgkrets:	1 Steinkjer
Oppdatert:	28.09.2019	Kirkesogn:	9150401 Steinkjer
		Tettsted:	7003 Steinkjer
Veiadresse:	Kapteinvegen 11 B, gatenr 4430 7713 Steinkjer		
Oppdatert:	28.09.2019		
Veiadresse:	Kapteinvegen 11 C, gatenr 4430 7713 Steinkjer		
Oppdatert:	28.09.2019		
Veiadresse:	Kapteinvegen 11 D, gatenr 4430 7713 Steinkjer		
Oppdatert:	28.09.2019		
Veiadresse:	Kapteinvegen 11 E, gatenr 4430 7713 Steinkjer		
Oppdatert:	28.09.2019		
Veiadresse:	Kapteinvegen 11 F, gatenr 4430 7713 Steinkjer		
Oppdatert:	28.09.2019		
Veiadresse:	Kapteinvegen 11 G, gatenr 4430 7713 Steinkjer		
Oppdatert:	28.09.2019		
Veiadresse:	Kapteinvegen 11 H, gatenr 4430 7713 Steinkjer		
Oppdatert:	28.09.2019		
Veiadresse:	Kapteinvegen 11 I, gatenr 4430 7713 Steinkjer		
Oppdatert:	28.09.2019		
Veiadresse:	Kapteinvegen 11 J, gatenr 4430 7713 Steinkjer		
Oppdatert:	28.09.2019		
Veiadresse:	Kapteinvegen 11 K, gatenr 4430 7713 Steinkjer		
Oppdatert:	28.09.2019		
Veiadresse:	Kapteinvegen 13, gatenr 4430 7713 Steinkjer		
Oppdatert:	28.09.2019		

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:					
Type:	Best. grunneiendom	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:	B6	Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	1

Etableringsdato:	12.05.2005	Har festegrunn:	Nei	Seksjonert:	Nei
Areal:	3 726,0 kvm	Skyld:			
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Oppmålingsforretning	Forretning:	29.05.2024	Avgiver	5006/192/70	-5 368,1
	Matrikkelført:	11.06.2024	Berørt	5006/192/639	0,0
			Berørt	5006/192/640	0,0
			Berørt	5006/192/647	0,0
			Berørt	5006/192/701	0,0
			Berørt	5006/192/713	0,0
			Berørt	5006/192/715	0,0
			Berørt	5006/192/785	0,0
			Mottaker	5006/192/786	5 368,0
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	5006/192/647	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Omnummerering	Forretning:	01.01.2018	Mottaker	5006/192/647	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2018			
Annen forretningstype	Forretning:	03.10.2016	Berørt	5006/192/70	0,0
	Matrikkelført:	03.10.2016	Berørt	5006/192/640	0,0
			Berørt	5006/192/647	0,0
Kart- og delingsforretning	Forretning:	12.05.2005	Avgiver	5006/192/70	-3 727,6
	Matrikkelført:		Mottaker	5006/192/647	3 727,6

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter**Bygning 1 av 3: Tomannsbolig, horisontaldelt****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Kapteinvegen 13	H0201	Bolig	74,0	Kjøkken	3	1	1
Kapteinvegen 13	H0301	Bolig	74,0	Kjøkken	3	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	25.04.2005
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	218,0	Igangset.till.:	25.05.2005
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	218,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	21.03.2006
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	2
Bygningsnr:	18324458			Antall etasjer:	3

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01			70,0		70,0				
H02	1		74,0		74,0				
H03	1		74,0		74,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 2 av 3: Store sammenbygde boligbygg på 2 etg.**Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Kapteinvegen 11 A		Bolig	71,0	Kjøkken	3	1	1
Kapteinvegen 11 B		Bolig	71,0	Kjøkken	3	1	1
Kapteinvegen 11 C		Bolig	71,0	Kjøkken	3	1	1
Kapteinvegen 11 D		Bolig	71,0	Kjøkken	3	1	1
Kapteinvegen 11 E		Bolig	71,0	Kjøkken	3	1	1
Kapteinvegen 11 F	H0201	Bolig	71,0	Kjøkken	3	1	1
Kapteinvegen 11 F	H0202	Bolig	71,0	Kjøkken	3	1	1
Kapteinvegen 11 F	H0203	Bolig	71,0	Kjøkken	3	1	1
Kapteinvegen 11 F	H0204	Bolig	71,0	Kjøkken	3	1	1
Kapteinvegen 11 F	H0205	Bolig	71,0	Kjøkken	3	1	1
Kapteinvegen 11 F	H0206	Bolig	71,0	Kjøkken	3	1	1
Kapteinvegen 11 F	H0207	Bolig	71,0	Kjøkken	3	1	1
Kapteinvegen 11 F	H0208	Bolig	71,0	Kjøkken	3	1	1
Kapteinvegen 11 F	H0209	Bolig	71,0	Kjøkken	3	1	1
Kapteinvegen 11 F	H0210	Bolig	71,0	Kjøkken	3	1	1
Kapteinvegen 11 G		Bolig	71,0	Kjøkken	3	1	1
Kapteinvegen 11 H		Bolig	71,0	Kjøkken	3	1	1
Kapteinvegen 11 I		Bolig	71,0	Kjøkken	3	1	1
Kapteinvegen 11 J		Bolig	71,0	Kjøkken	3	1	1
Kapteinvegen 11 K		Bolig	71,0	Kjøkken	3	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	25.04.2005
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	1 420,0	Igangset.till.:	25.05.2005
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	1 420,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	21.03.2006
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	20
Bygningsnr:	18324423			Antall etasjer:	2

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	10		710,0		710,0				
H02	10		710,0		710,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 3 av 3: Garasjeuthus anneks til bolig
Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	25.04.2005
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	25.05.2005
Energikilde:		BRA annet:	280,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	280,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt i bruk (GAB):	25.06.2005
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	3006778			Antall etasjer:	1

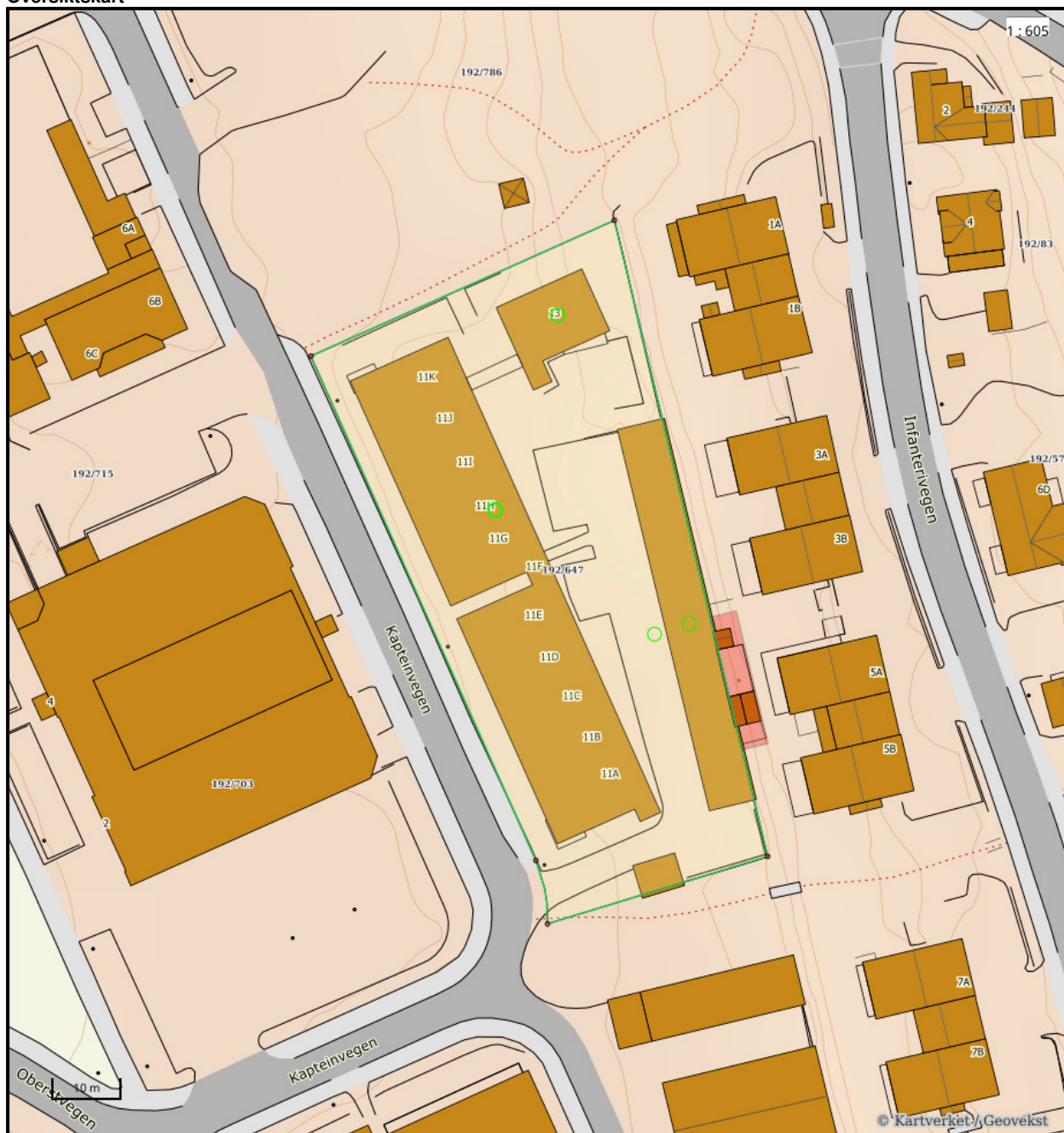
Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				280,0	280,0				

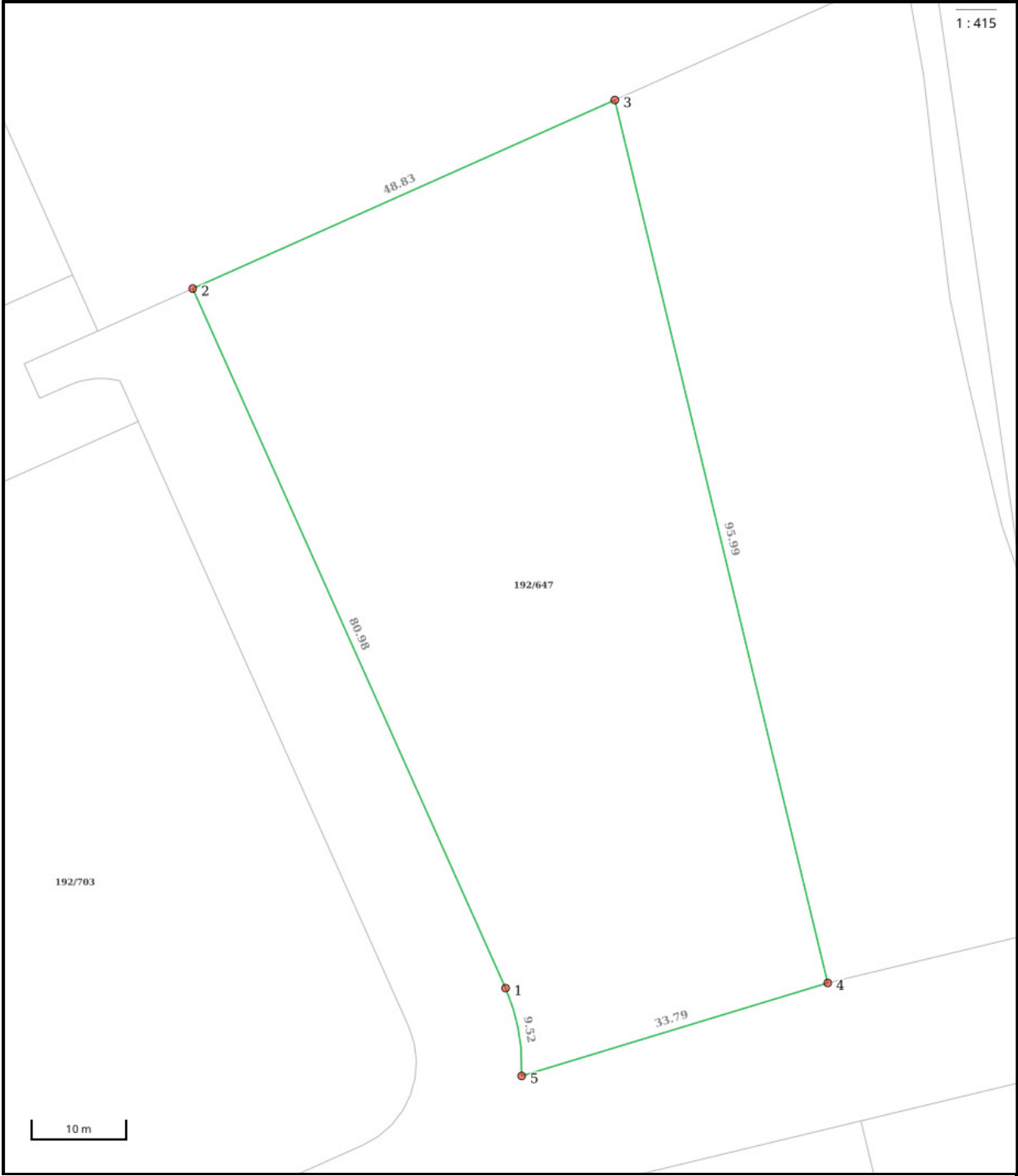
Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Teig 1 (Hovedteig)



Nøyaktighet (standardavvik)

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

Hjelpelinjer

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

Symboler

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

Areal og koordinater**Areal:** 3 726,00m²**Arealmerknad:****Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32**Ytre avgrensing**

Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	7 100 340,38	622 457,83	80,98m	Terrengmålt	14		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	7 100 410,88	622 417,99	48,83m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
3	7 100 434,91	622 460,50	95,99m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	14		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
4	7 100 344,12	622 491,66	33,79m	Terrengmålt	14		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	7 100 331,30	622 460,40	9,52m	Terrengmålt	14	-20,50	Ikke spesifisert	Nei	Umerket

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

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

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



Steinkjer kommune

Adresse: Seviceboks 2530, 7729 Steinkjer

Telefon: 74 16 90 00

Utskriftsdato: 06.01.2026

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Steinkjer kommune

Kommunenr.	5006	Gårdsnr.	192	Bruksnr.	647	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Kapteinvegen 11F, 7713 STEINKJER								

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

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

Plantyper med treff

☑ Kommunedelplaner

☑ Reguleringsplaner

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	3 726 m ²	
	KPHensynsonenavn	1702317	
	KPDetaljering	Reguleringsplan skal fortsatt gjelde	

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	50041702317
Navn	Sannan

Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	20.10.2004
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/5006/dokumenter/544/1702317_best.pdf



Eiendom: 192/647
Adresse: Kapteinvegen 11F
Utskriftsdato: 06.01.2026
Målestokk: 1:1000



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §

 Område for boliger med tilhørende anlegg

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (

 Kjøreveg

 Annen veggrunn

 Gang-/sykkelveg

Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 §

 Felles parkeringsplass

Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL198

 Bolig/Forretning/Kontor

Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL

 Boligbebyggelse, blokker

 Garasjeanlegg for bolig- eller fritidsbebyggelse

 Renovasjonsanlegg

 Uteoppholdsarealer

Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn

 Kjøreveg

 Fortau

 Gang- og sykkelveg

 Annen veggrunn, teknisk anlegg

 Parkering

Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 §1

 Turdrag

 Park

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200

 Regulerings- og bebyggelsesplanområde

 Planens begrensning

 Formålsgrense

 Byggegrense

 Byggelinje

 Planlagt bebyggelse

 Bebyggelse som inngår i planen

 Bebyggelse som forutsettes fjernet

 Regulert senterlinje

 Frisiktslinje

 Regulert kant kjørebane

 Regulert parkeringsfelt

 Målelinje/Avstandslinje

 Avkjørsel

Abc Påskrift feltnavn

Abc Påskrift areal

Abc Påskrift bredde

Abc Påskrift radius

Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

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

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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Kapteinvegen 11G
7713 STEINKJER

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Anders Borgsø

Telefon: 928 92 938
E-post: anders.borgso@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre