

aktiv.

Skippergata 18, 7715 STEINKJER

**Sentrum - Nydelig 3-roms leilighet
på "Brannstasjonen" med god
standard. Heis. Vannbåren varme**



Eiendomsmegler

Tomas Høin

Mobil 481 45 822

E-post tomas.hoin@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Steinkjer

Torggata 2, 7713 Steinkjer. TLF. 474 79 990

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 1 590 000,-
Fellesgjeld: Kr 1 770 000,-
Omkostn.: Kr 1 390,-
Total ink omk.: Kr 3 361 390,-
Felleskostn.: Kr 12 221,-
Selger: Andreea Sandra
Gulbrandsen

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 2022
BRA-i/BRA Total 55/60 kvm
Tomtstr.: 1101 kvm
Soverom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 197, bnr. 1566
Andelsnr.: 12
Oppdragsnr.: 1708260084

Brannstasjon - Nydelig 3-roms leilighet på Brannstasjonen med god standard. Heis.

Lys og trivelig leilighet med gjennomgående god standard

Kort veg til alle funksjoner

Vannbåren varme inkl i felleskostnadene

Takoverbud uteplass med utsyn mot fjorden og Bystranda

Mulighet for leie av p.plass

Stor felles takterrasse med møbler og grill

Velkommen på visning



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Plantegning	32
Tilstandsrapport	35
Egenerklæring	52
Energiattest	57
El-rapport Tensio	62
Vedtekter	63
Boligopplysninger	70
Innkalling årsmøte 2025	72
Protokoll 2025	94
Matrikkelrapport	98
Ferdigattest	105
Bygningsskisser	107
Planopplysninger	119
Kart	121
Tinglyste erklæringer	126
Nabolagsprofil	139
Budskjema	148

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 55 kvm

BRA - e: 5 kvm

BRA totalt: 60 kvm

TBA: 13 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

2. etasje

BRA-i: 55 kvm Gang, stue/kjøkken, bad og 2 soverom

BRA-e: 5 kvm Kjellerbod

TBA fordelt på etasje

2. etasje

13 kvm Terrasse- og balkongareal

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Byggetegninger: Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Det er satt opp en vegg for å dele et stort soverom til 2 soverom. Dette medfører ikke en bruksendring, og er derfor ikke søknadspliktig.

Det er en terrasse som på tegning er tatt med som at den tilhører leiligheten. Det gjøres oppmerksom på at området utenfor betongsøyler brukes for adkomst til andre leiligheter. Arealet på terrassen er målt opp mellom/fra betongsøyler.

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

1101 kvm

Tomtebeskrivelse

Felles eiertomt for borettslaget. Tomten er formflat og opparbeidet med asfalt.

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

Beliggenhet

Eiendommen ligger på Nordsia i Steinkjer sentrum, med gangavstand til barnehager, skoler, idrettsanlegg og alle sentrumsfunksjoner. Det er kort avstand til offentlig transport, med Nordsida holdeplass kun 2 minutters gange unna og Steinkjer stasjon 9 minutters gange unna. Nærområdet tilbyr også et godt utvalg av dagligvarebutikker, inkludert Rema 1000 Nordsia og Spar Dampsaga, begge innen 4 minutters gangavstand. For de som ønsker å benytte seg av sportsfasiliteter, finnes det ballfelt og løpebane ved Steinkjer skole, samt treningssentre som 3T-Steinkjer og Care Treningssenter, alle innen 12 minutters gangavstand. Nordsia er et område med

nærhet til skog og mark, og turmulighetene er vurdert som svært gode.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bygningssakkyndig

Tommy Berg v/Norconsult

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Leiligheten er i et eldre bygg som tidligere ble benyttet som brannstasjon og legevakt, og som ble ombygd til leiligheter i 2022.

Bygningen har aluminiumsvinduer med 3-lags glass. Hovedytterdøren er en malt dør.

Terrassen er oppført i betong og har et glassrekkverk.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Kjøkken - 2. etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk

Avvik: Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/ mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

- Tekniske installasjoner - Ventilasjon

Avvik: Det er påvist mangelfull ventilasjon fra balansert ventilasjonsanlegg på ett eller flere rom i boligen. Det store soverommet er delt opp i 2 mindre rom. Dette har medført at det ene rommet mangler ventilering ut over muligheten til å åpne vindu.

Informasjon hentet fra tilstandsrapport datert 07.04.2026, utført av takstingeniør Tommy Berg

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 2022.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

Ja

Innhold

BRA-i 55 kvm: Gang, stue/kjøkken, bad og 2 soverom

BRA-e 5 kvm: Kjellerbod

TBA 13 kvm: Terrasse og balkongareal

Standard

Kjøkken 2. etasje:

Kjøkkeninnredning fra 2022 med glatte fronter og benkeplate av stein. Kjøkkenet er utstyrt med kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt. Det er kjøkkenventilator med kullfilter. Vedr. hvitevarer se pkt. "løsøre og tilbehør" i salgsoppgaven.

Bad 2. etasje:

Flislagt badrom fra 2022 med elektriske varmekabler i gulv og malt tak. Badet er utstyrt med innredning med nedfelt servant, toalett og dusjvegger/hjørne. Det er opplegg for vaskemaskin. Rommet har balansert ventilasjon, plastsluk og smøremembran.

Innvendige overflater:

Gulv: Parkett.

Vegger: Malte plater.

Himling: Malte plater.

Tekniske installasjoner:

- Vannledninger: Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) fra 2022.
- Avløpsrør: Avløpsrør av plast fra 2022.
- Ventilasjon: Boligen har balansert ventilasjon fra 2022.
- Vannbåren varme: Boligen har etablert vannbåren gulvvarme fra 2022.

Informasjon hentet fra tilstandsrapport datert 07.04.2026, utført av takstingeniør Tommy Berg

Innbo og løsøre

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

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

Hvitevarer

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

Moderniseringer og påkostninger

Arbeid utført i boligen:

2022:

- Monterte glassplate over benk på kjøkken.
- Etablerte lysskinner - utført av Enor.
- Etablerte solskjerming.
- Satte opp en vegg for å få 2 soverom i stedet for 1.
- Monterte garderober.

Arbeid utført i regi av Borettslag:

2024:

- Dørautomatikk ble installert i dør inn til heis på bakkeplan.
- Det ble kjøpt inn en benk til bakgården.
- Borettslaget har kjøpt inn ventilasjonsfilter til alle leiligheter.

TV/Internett/Bredbånd

Kollektiv avtale på TV/Internett i borettslaget

Parkering

Mulighet for leie av p.plass på fellesarealer

Diverse

Foretaket og Aktiv-kjeden har flere samarbeidspartnere som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med gjennomføringen av megleroppdraget:

- I forbindelse med forberedelse av salget, innhenter vi informasjon om eiendommen hovedsakelig fra vår samarbeidspartner Ambita
 - Fremtind leverer boligselgerforsikring, samt tilbyr andre forsikringer
 - Help Forsikring leverer boligkjøperforsikring
 - Vend Marketplaces, eier av annonseplattformen Finn.no
 - Overo leverer oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoll. Kundene tilbys ulike leverandører for strøm og alarm avhengig av tilbydere i området. Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstenestene.
 - Banker i Eika-alliansen tilbyr finansielle tjenester
 - Signicat leverer digitale løsninger for signering av dokumenter
 - Vitec Megler leverer salgsstøttesystemet, herunder elektronisk løsning for budgivning
- Parkeringsplass i front av Skippergata må forventes utbygd i fremtiden.
- Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

Energi

Oppvarming

Boligen har vannbåren gulvvarme som hovedoppvarmingskilde. Oppvarmingssystemet består av vannbåren gulvvarme og elektriske varmekabler på badet. Badet har elektriske varmekabler som gir ekstra oppvarming.

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: Anlegget er ikke kontrollert. 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.

Informasjon om strømforbruk

Selger har ikke inngått avtale om Norgespris for strøm som følger eiendommen.

Energimerke

B

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.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Borettslaget/Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger og fellesgjeld

Kr 1 590 000

Omkostninger kjøper

1 590 000 (Prisantydning)

1 770 000 (Andel av fellesgjeld)

3 360 000 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
8 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

1 390 (Omkostninger totalt)
10 290 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
13 090 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

3 361 390 (Totalpris. inkl. omkostninger)
3 370 290 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
3 373 090 (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 713 535 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 2 854 141 for år 2024

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

- Totalbeløp felleskostnader: 12 221 kr i måneden

- Oppvarming: 414 kr i måneden
- Renter på fellesgjeld: 7 876 kr i måneden
- Felleskostnader - fordelt pr enhet: 1 453 kr i måneden
- Eiendomsskatt fordelt etter skatteseddel: 579 kr i måneden
- Felleskostnader etter eierbrøk: 1 224 kr i måneden
- TV/Internett: 675 kr i måneden
- Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.
- Eiendomsskatt faktureres som en del av felleskostnadene, men fordeles etter skatteseddel.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 12 221

Felleskostnader etter avdragsfri periode

Avdragsfrihet: 6 år.

Separat beregning av månedlige felleskostnader etter ev. avdragsfri periode er: 16 435,-.

Det tas forbehold om at øvrige elementer i felleskostnadene og lånebetingelser forblir uendret.

Andel Fellesgjeld

Kr 1 770 000

Andel fellesgjeld år

2026

Fellesgjeld pr. dato

27.03.2026

Kommentar fellesgjeld

Lånenummer: 39070, DNB Bank ASA

Serielån, 4 terminer per år.

Rentesats per 27.03.2026: 5.34% pa.

Antall terminer til innfrielse: 166

Saldo per 27.03.2026: 35 188 000

Andel av saldo: 1 770 000

Første termin: 10.10.2022Neste avdrag: 10.10.2032 (siste termin 10.07.2067)

Nibor 3MND + 1,2 % margin

Ut i fra dagens lånebetingelser vil neste avdrag som forfaller til betaling 10.10.2032 utgjøre ca kr 4 214,00 per måned for denne boligen

Andel fellesformue

Kr 41 900

Andel fellesformue dato

31.12.2025

Borettslaget

Borettslagsnavn

Brannmesteren Borettslag

Organisasjonsnummer

929126475

Andelsnummer

12

Om borettslaget

Selger har på vegne av Borettslaget, inngått bindende forretningsføreravtale med 6 måneders oppsigelsestid vedrørende løpende forvaltning, stifting, utarbeidelse av budsjett og vedtekter med Boligbyggelaget Midt (Bomidt).

IN-ordning (individuell nedbetaling av andel fellesgjeld)

Det er planlagt forsøkt tilrettelagt for IN ordning, men borettslaget står fritt til å vedta individuell nedbetaling av fellesgjeld. I så fall kan kjøper selv bestemme størrelsen på andel fellesgjeld man ønsker å ha, ved å foreta en ekstra innbetaling av egenkapital i tillegg til innskuddet. Disse midlene vil bli sikret med sideordnet 1. prioritets pant i hovedlångivers pantedokument. Dette får virkning på de månedlige felleskostnader som da blir redusert ved at lavere andel fellesgjeld gir lavere kapitalkostnader og således lavere månedlige felleskostnader. Eksempelvis vil månedlige felleskostnader kun bestå av driftskostnader dersom man velger å betale hele totalprisen som innskudd og egenkapital, og dermed ikke ha andel fellesgjeld.

Nedbetaling av andel fellesgjeld kan normalt gjøres et bestemt antall ganger i året med et avtalt minimumsbeløp pr. innbetaling. Ordningen er betinget av at fellesgjelden løper med flytende rente. Det presiseres at en nedbetalt andel fellesgjeld ikke kan reverseres. Det vil ikke være mulighet for innfrielse av felleslån før alle avtaler er signert mellom forretningsfører, boligselskap og långiver. Første mulighet for nedbetaling av fellesgjeld vil være ved første forfall på felleslån etter signert avtale.

Brannmesteren Borettslag ligger i Steinkjer kommune og består av 14 andelsleiligheter. Borettslaget er en del av Sameiet Brannmesteren Steinkjer, som har en næringsseksjon. Organisasjonsnummer er 929 126 475 og forretningsfører er Boligbyggelaget Midt. Selskapet har en hjemmeside på bomidt.no.

Vedtatte saker:

- Styrets informasjon enstemmig godkjent.
- Årsmelding tas til etterretning.
- Styreprotokoller lastes opp i Portalen under "Oppslag".
- Fakturering av eiendomskatt og kommunale avgifter endres, slik at de faktiske utgifter følger den enkelte bruksenhet jfr. vedtektene pk.6.

Pågående saker:

- Styret har undersøkt mulighet for refinansiering og forhandlet om lavere rente, men dette har ikke ført fram.
- Det er fortsatt tre usolgte leiligheter i borettslaget, håpet er at disse blir solgt så snart boligmarkedet bedrer seg.
- Manglende inspeksjonslokk på taknedløp 2 stk. - Ett taknedløp er ordnet, jobber med å finne ett orginallokk til.
- Sprekk i hjørne på terrasse 1. etg - Riis glass er kontaktet for utbedring.
- Lekkasje i betongdekke utendørs ved branntårn - Betong må utbedres.
- Trapperom: Alle punkter vil bli utbedret innen 14.08.25.
- Sprekker i trappetrinn - Avtale med leverandør om utsettelse 4,5 år.
- Utglidning av blomsterkasser - Avtale om utbedring.

Lånebetingelser fellesgjeld

Total fellesgjeld: 35.688.000,-

Långiver: DNB Bank ASA

Total løpetid: 45 år

Avdragsfrihet: 10 år

Annuitetslån. Rentesats pr 01.10..2022 på 4,26 %, flytende rente.

Ut i fra dagens lånebetingelser vil første avdrag om forfaller til betaling i år 11 utgjøre i snitt fra ca. kr. 2.250,- til kr. 6.451,- pr mnd.

Selskapets totale lån og vilkår:

Lånummer: 39070, DNB Bank ASA

Serialån, 4 terminer per år.

Rentesats per 27-03-2026: 5.34% pa.

Antall terminer til innfrielse: 166

Saldo per 27-03-2026: kr 35188000

Andel av saldo: kr 1770000

(siste termin 10-07-2067)

Flytende rente

IN-Ordning: Ja

Sikringsordning fellesgjeld

Borettslaget er tilknyttet en sikringsordning som dekker tap av felleskostnader.

Tilbyder av sikringsordningen er., avtalens varighet er oppgitt til og vilkår for

oppsigelse er.

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Forkjøpsrett

Det praktiseres ikke forkjøpsrett i borettslaget.

Regnskap/budsjett

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

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

Borettslagets budsjetterte regnskap for 2025: 0,-
Årsresultat for 2024: 77 524,-

Vedtatte kostnadsøkninger:

Fakturering av eiendomskatt og kommunale avgifter endres, slik at de faktiske utgifter følger den enkelte bruksenhet jfr. vedtektene pk.6.

Saker som kan medføre kostnadsøkninger:

Styrets skriftlige redegjørelse for konkret hvilke reklamasjoner angående fellesareal- og anlegg som er meldt inn av styret. Når er disse meldt inn og hva er status for disse i dag?

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

Kjøper skal godkjennes av styret. 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.

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

Vedtekter/husordensregler

Utkast til budsjett og vedtekter for borettslaget følger som vedlegg til salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjøre seg kjent med disse. Det er forutsatt at kjøper aksepterer vedtektsutkastet som grunnlag for avtalen. Det gjøres oppmerksom på at budsjett og vedtekter kan endres av selger forut for, eventuelt i forbindelse med, stiftelse av borettslaget.

Dyrehold

Må søkes styret

Beboernes forpliktelser og dugnader

Fellesareal for Sameiet som borettslaget disponerer er ilagt vedtektsfestet bruksrett for borettslaget. Bruksretten er gitt mot pliktig ansvar for drift og vedlikehold. Fellesareal overtas samtidig med at den enkelte leilighet overtas. Det vil gjennomføres en befaring av fellesarealer med styret for borettslaget og sameiet for å avdekke evt. feil og mangler samt manglende ferdigstilling.

Gjennom Sameiets fellesareal er man pliktig til å vedstå seg og respektere sameiets og borettslagets rettigheter og plikter. Fellesarealer skal være tilgjengelig for alle seksjonseiere. Areal for øvrig, gjennom tinglyst erklæring skal være åpne for allmenn ferdsel til fots sykkel og lignende, og for maskinelt vedlikehold, snøbrøyting, nødtrafikk og nødvendig tilbringertjeneste. Kostnadene ved forvaltning av slikt fellesareal vil bli belastet via Sameiets felleskostnader som inngår i de månedlige felleskostnadene til Borettslaget.

Forpliktelser

4-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater.

Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og

vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmar.

Andelseieren har også ansvaret for oppsteking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/ hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o l.

Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

Andelseieren skal gitt utvidet vedlikeholdsplikt for vinduer og utvendige dører. Utskifting skjer etter en samlet plan vedtatt av årsmøtet i borettslaget og i eierseksjonssameiet, men kostnaden bæres av andelseier.

Forretningsfører

Forretningsfører

Bomidt

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 197, bruksnummer 1566 i Steinkjer kommune. Andelsnr. 12 i Brannmesteren Borettslag med orgnr. 929126475

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

5006/197/1566:

08.03.2021 - Dokumentnr: 278271 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:5006 Gnr:197 Bnr:1557

Elektronisk innsendt

16.09.2021 - Dokumentnr: 1148734 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 1

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 29/1632

Snr: 2

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 15/1632
Snr: 3
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 15/1632
Snr: 4
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 15/1632
Snr: 5
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 15/1632
Snr: 6
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 31/1632
Snr: 7
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 28/1632
Snr: 8
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 40/1632
Snr: 9
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 83/1632
Snr: 10
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 54/1632
Snr: 11
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 54/1632
Snr: 12
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 64/1632
Snr: 13
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 114/1632
Snr: 14
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 48/1632
Snr: 15
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 54/1632
Snr: 16
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 54/1632
Snr: 17

Formål: Bolig
Sameiebrøk: 64/1632
Snr: 18
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 115/1632
Snr: 19
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 107/1632
Snr: 20
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 149/1632
Snr: 21
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 142/1632
Snr: 22
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 142/1632
Snr: 23
Formål: Næring
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 200/1632
Gjelder denne registerenheten med flere

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for "bruksendring av deler av den gamle brannstasjonen til leilighetsbygg", datert 03.01.2024.

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for "nye leiligheter i 1. etasje, 2. etasje og 5 av de i underetasjen", datert 31.05.2022.

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for "hele tiltaket", datert 31.08.2022.

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen. Disse avviker fra dagens faktiske forhold på følgende punkter: Det er satt opp en vegg for å dele et stort soverom til 2 soverom. Dette medfører ikke en bruksendring, og er derfor ikke søknadspliktig

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.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

03.01.2024.

Vei, vann og avløp

Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann: Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private

stikkledninger.

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

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

Regulerings- og arealplaner

Regulert til: Byggeområde

Følger eldre reguleringsplan Nordsia bydel (plan-ID 50041702370). Eiendommen er i sin helhet regulert til byggeområde (felt B 9.1), og et delareal på 798 kvm er avsatt til bevaring av bygninger.. 03.09.2008

Eiendommen følger Kommunedelplan Sentrum, med ikrafttredelse 25.10.2018. Hele eiendommen på 1101 kvm er i kommuneplanen avsatt innenfor bestemmelsesområdet Bykjerne, med bestemmelser om byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav. Planen angir også at reguleringsplan skal fortsatt gjelde.

Eiendommen ligger innenfor hensynssone H570_6 for bevaring av kulturmiljø, i henhold til Kommunedelplan Sentrum.

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

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

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Meglernes vederlag

Det er avtalt fastprisbasert vederlag tilsvarende 39 900,- av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgaven. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

- 1 250 Digital annonsering
- 1 000 Gebyr for betalingsutsettelse
- 2 000 Kommunale opplysninger
- 17 900 Markedspakke
- 5 900 Oppgjørshonorar
- 5 000 Søk eiendomsregister og elektronisk signering
- 5 000 Tilretteleggingsgebyr
- 2 500 Vederlag overtakelse
- 2 500 Visninger per stk.
- 6 750 Eierskiftegebyr
- 545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet
- 3 500 Utlegg fotograf
- 4 880 Utlegg opplysninger forretningsfører avg pliktig
- 260 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter (avg. fritt) pr stk

Totalt kr: 82 950

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

Ansvarlig megler

Tomas Høin

Eiendomsmegler

tomas.hoin@aktiv.no

Tlf: 481 45 822

Ansvarlig megler bistås av

Tomas Høin

Eiendomsmegler

tomas.hoin@aktiv.no

Tlf: 481 45 822

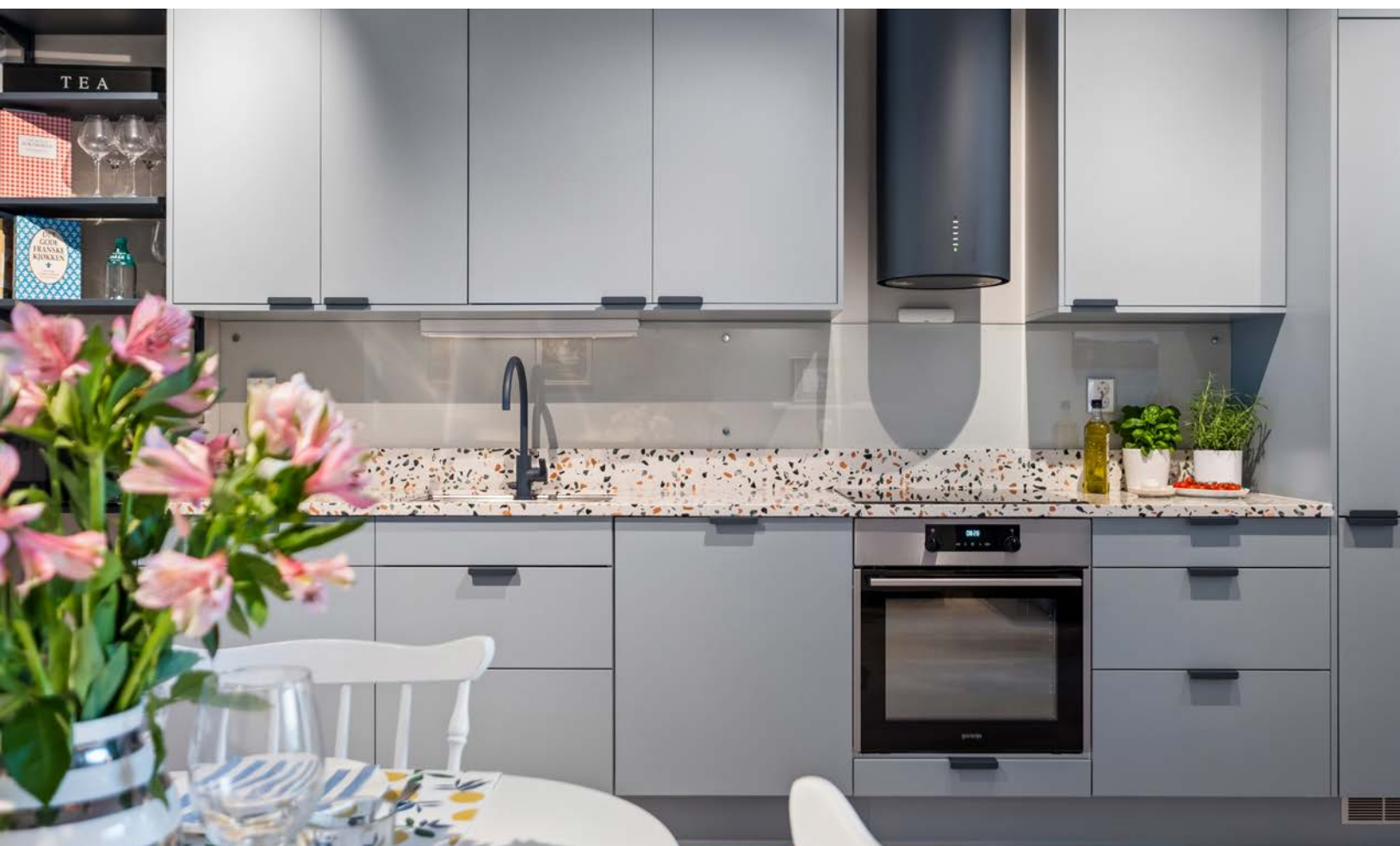
Oppdragstaker

Boli Eiendomsmegling AS, organisasjonsnummer 993609145

Torggata 2, 7713 Steinkjer

Salgsoppgavedato

30.04.2026















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

 **GRONG**
SPAREBANK

TILGJENGELIG - OFFENSIV - DYKTIG - ORDENTLIG

Vedlegg

Tilstandsrapport

-  Boligbygg med flere boenheter
-  Skippergata 18 , 7715 STEINKJER
-  STEINKJER kommune
-  # gnr. 197, bnr. 1566
-  # Andelsnummer 12

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



Befaringsdato: 07.04.2026

Rapportdato: 09.04.2026

Oppdragsnr.: 21983-1208

Referansenummer: DN7064

Autorisert foretak: Norconsult Norge AS

Sertifisert Takstingeniør: Tommy Berg

Vår ref: 52602572



Norconsult 

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

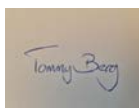
Norconsult Norge AS

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

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

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

Rapportansvarlig



Tommy Berg

Uavhengig Takstingeniør

tommy.berg@norconsult.com

413 01 188

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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
- løssøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

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 bygningsakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet bygd i 2022 i tidligere brannstasjonsbygning.
Se rapportens enkeltpunkter for detaljer.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2022

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har aluminiumsvinduer med 3-lags glass.
Det opplyses om at det ene soveromsvinduet «lugger» litt ved lukking, men det er ikke vanskelig å lukke. TG-1 er satt da det ikke fremstår som et problem.

Bygningen har malt hovedytterdør.
Terrasse oppført i betong. Det er etablert glassrekkverk.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte plater.
Innvendige tak har malte plater.
Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Badet er etablert i 2022, og det foreligger en ferdigattest. En ferdigattest kan kun utstedes om det er foretatt en uavhengig kontroll. Dette anses derfor som dokumentasjon på at badet er oppført forskriftsmessig.
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 30 mm fra dør, inklusive ca 10 mm nedsenket dusjone.
Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 30 mm.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Det er balansert ventilasjon.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i soverom.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av stein. Det er kjøøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn, vannstoppssystem og komfyrvakt.
Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.
Inspeksjonen er begrenset til synlige deler.
Det er avløpsrør av plast.
Inspeksjonen er begrenset til synlige deler.
Boligen har balansert ventilasjon.
Boligen har etablert vannbåren gulvvarme.
Det er på boligen foretatt en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygnings sakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik

forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.
Sikringsskap med automatsikringer plassert i skyvedørgarderobe på gang.
Skjult installasjon.

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

[Gå til side](#)

Se eget punkt om HMS i rapporten.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

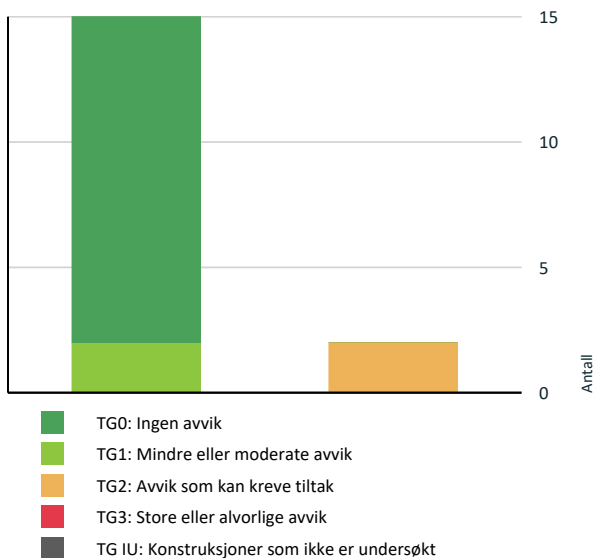
[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
- Det er satt opp en vegg for å dele et stort soverom til 2 soverom. Dette medfører ikke en bruksendring, og er derfor ikke søknadspiktig.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Boligbygg med flere boenheter

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Tekniske installasjoner > Ventilasjon

[Gå til side](#)

Det er påvist mangelfull ventilasjon fra balansert ventilasjonsanlegg på ett eller flere rom i boligen.

Det store soverommet er delt opp i 2 mindre rom. Dette har medført at det ene rommet mangler ventilering ut over muligheten til å åpne vindu.



Kjøkken > 2. etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk

[Gå til side](#)

Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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



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

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

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

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

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

Måleinstrument benyttet på besiktigelse: Protimeter MMS2. Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Teknisk utstyr slik som varmepumper, hvitevarer o.l. er ikke funksjonstestet.

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

Oppsummering av avvik

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

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
2022

Kommentar

Eldre bygg som tidligere ble brukt som brannstasjon og legevakt. Ombygd til leiligheter i 2022, byggeår er derfor satt til 2022 selv om opprinnelig bygg er betydelig eldre.

Anvendelse

Boligformål

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2022	Modernisering	Monterte glassplate over benk på kjøkken. Etablerte lysskinner - utført av Enor. Etablerte solskjerming. Satte opp en vegg for å få 2 soverom i stedet for 1. Monterte garderober.
------	---------------	--

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har aluminiumsvinduer med 3-lags glass.

Det opplyses om at det ene soveromsvinduet «lugger» litt ved lukking, men det er ikke vanskelig å lukke. TG-1 er satt da det ikke fremstår som et problem.

Årstall: 2022

TG 0 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør.

Årstall: 2022

TG 0 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Terrasse oppført i betong. Det er etablert glassrekkverk.

Årstall: 2022

Tilstandsrapport

INNSENDIG

1 TG 0 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater.

Årstall: 2022

1 TG 0 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte glatte dører.

Årstall: 2022

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet er etablert i 2022, og det foreligger en ferdigattest. En ferdigattest kan kun utstedes om det er foretatt en uavhengig kontroll. Dette anses derfor som dokumentasjon på at badet er oppført forskriftsmessig.

Årstall: 2022

2. ETASJE > BAD

1 TG 0 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

Årstall: 2022

2. ETASJE > BAD

1 TG 0 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 30 mm fra dør, inklusive ca 10 mm nedsenket dusjsone. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 30 mm.

Årstall: 2022

2. ETASJE > BAD

1 TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Tilstandsrapport

Årstall: 2022



2. ETASJE > BAD

1 TG 0 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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

Årstall: 2022

2. ETASJE > BAD

1 TG 0 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon.

Årstall: 2022

2. ETASJE > BAD

1 TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i soverom.

Årstall: 2022

KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

1 TG 0 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av stein. Det er kjølfryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt.

Årstall: 2022

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

1 TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Årstall: 2022

Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak

- Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 0 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap. Inspeksjonen er begrenset til synlige deler.

Årstall: 2022

TG 0 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast. Inspeksjonen er begrenset til synlige deler.

Årstall: 2022

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har balansert ventilasjon.

Årstall: 2022

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon fra balansert ventilasjonsanlegg på ett eller flere rom i boligen.

Det store soverommet er delt opp i 2 mindre rom. Dette har medført at det ene rommet mangler ventilering ut over muligheten til å åpne vindu.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør etableres ventilering på det sovetommet som mangler dette.

TG 0 Vannbåren varme

Beskrivelse

Boligen har etablert vannbåren gulvvarme.

Årstall: 2022

Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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 bygningsakkyndig 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.

Beskrivelse

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

Sikringsskap med automatsikringer plassert i skyvedørgarderobe på gang.

Skjult installasjon.

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

Nei

Spørsmål til eier

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

2022

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

Ja

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Nei

Generell kommentar

Tilstandsrapport

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

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

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

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 byggtknisk forskrift på befaringsstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.



Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Se eget punkt om HMS i rapporten.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

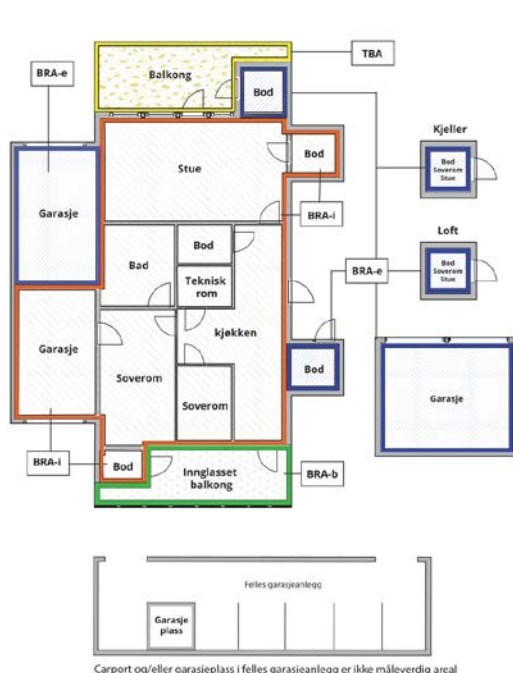
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel 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, skjelheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2. etasje	55	5		60	13
SUM	55	5			13
SUM BRA	60				

Romfordeling

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

Kommentar

Det er en terrasse som på tegning er tatt med som at den tilhører leiligheten. Det gjøres oppmerksom på at området utenfor betongsøyler brukes for adkomst til andre leiligheter. Arealet på terrassen er målt opp mellom/fra betongsøyler.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Det er satt opp en vegg for å dele et stort soverom til 2 soverom. Dette medfører ikke en bruksendring, og er derfor ikke søknadspliktig.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

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

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter?

Ja Nei

Kommentar: Ingen åpenbare ulovligheter er avdekket.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
07.4.2026	Tommy Berg	Takstingeniør
	Andreea Sandra Gulbrandsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5006 STEINKJER	197	1566		0	1101 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Skippergata 18

Hjemmelshaver

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
H0206/BRANNMESTEREN BORETTSLAG	929126475	H0206		Gulbrandsen Andreea Sandra

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

12

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten ligger på nordsia i Steinkjer sentrum. Det er gangavstand til barnehager, skoler, idrettsanlegg og alle sentrumsfunksjoner.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

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

Om tomten

Tomten er formflat og opparbeidet med asfalt.

Tinglyste/andre forhold

Se grunnboken.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	07.04.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	06.04.2026		Gjennomgått		Nei
Forretningsførerinfo	06.04.2026		Gjennomgått		Nei
Ordregrunnlag			Ikke gjennomgått		Nei
Egenerklæring		Undertegnede har ikke motatt egenerklæringen, og den er følgelig ikke gjennomgått.	Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	09.04.2026	

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 funksjonsprøving 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

Andreea Sandra Gulbrandsen

Boligen

Skippergata 18

7715 STEINKJER

5006-197/1566/0/0

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



Våtrom, tak og fasade

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Eiendommen og omgivelsene

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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



Adresse

Skippergata 18, 7715 STEINKJER

Dato for energimerking

07.04.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-277970

Bygningskategori

Boligblokker

Bygningsnummer

184943816

Gårdsnummer

197

Bruksnummer

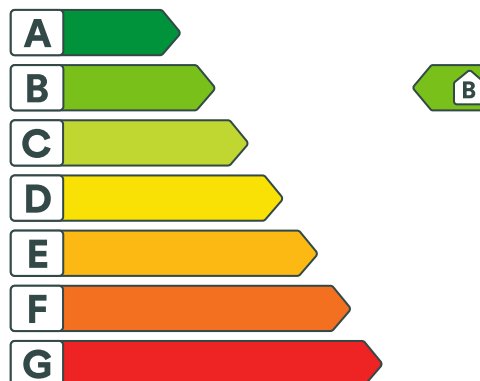
1566

Seksjonsnummer

16

Bruksenhetsnummer

H0206



Energikarakteren

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



Boliginformasjon

Byggeår

2022

Bygningstype

Leilighet

Bruksareal

55,0 m²

Oppvarmet bruksareal

55,0 m²

Oppvarmet etasje

1

Bygningsmateriale

Betong

Oppvarming

Varmepumpe

Ventilasjon

Balansert ventilasjon



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

89,80 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

100,11 kWh/m²

Totalt levert pr. år

5 506 kWh



Skippergata 18, 7715 STEINKJER



Detaljering

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



Skippergata 18, 7715 STEINKJER



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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. Kjøl- og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske- og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 2: 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 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: 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 5: 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 6: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 7: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 8: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 9: 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 10: 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 utendørs

Tiltak 11: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 12: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 13: 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 14: 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 på varmeanlegg

Tiltak 15: Individuell varmemåling i flerbolighus

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

Tiltak 16: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 17: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.



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>

MEGLEROPPLYSNINGER

Gårdsnr:	197	Bruksnr:	1566	Festenr:	0	Seksjonsnr:	0
Adresse:	Skippergata 18, 7715 STEINKJER						
Dato:	27.03.2026	Målnummer:					

4210 FEIL OG MANGLER PÅ ELEKTRISKE ANLEGG

	Ja	Nei
Foreligger det pålegg vedrørende elektriske anlegg	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
I tilfelle ja, hvilke?		
Dato for siste kontroll av anlegget:		
Merknader: Anlegget er ikke kontrollert.		

VEDTEKTER

FOR

BRANNMESTEREN BORETTSLAG

org nr 929 126 475

Vedtatt på stiftelsesmøte 05.01.2022
Endret i ekstraordinær generalforsamling 06.01.2022

1. INNLEDENDE BESTEMMELSER

1-1 Formål, forretningskontor og tilknytningsforhold

Brannmesteren Borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

Borettslaget ligger i Steinkjer kommune og har forretningskontor i samme kommune.

Borettslaget er en del av Sameiet Brannmesteren Steinkjer, gnr. 197 bnr. 1566 og eier seksjonene 9-22.

Borettslaget og borettslagets andelseiere er forpliktet av sameiets til enhver tid gjeldende vedtekter.

2. ANDELER OG ANDELSEIERE

2-1 Andeler og andelseiere

Andelene skal være på kroner 5.000,-.

Bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

Utbygger kan eie andeler og leie ut disse, jf. Borettslagslovens §§ 2-12 og 5-6 (1) nr. 1.

Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets og sameiets vedtekter.

2-2 Sameie i andel

Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf vedtektenes punkt 3-2.

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.

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

Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. BORETT, BRUKSOVERLATING OG BRUKSRETTER

3-1 Boretten

Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

3-2 Bruksoverlating

Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opptil tre år
- andelseieren er en juridisk person
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

3-3 Bruksretter

Borettslagets leilighet i seksjon 21 i Sameiet Brannmesteren Steinkjer har tinglyst bruksrett på svalgang og takterrasse. Denne leiligheten er i borettslaget gitt andelsnummer 8.

Deler av svalgangen er forbeholdt rømningsvei.

Andel 7 plikter å gi andel 8 og 9, og de som måtte befinne seg på felles takterrasse fra øvrige seksjoner og andeler med besøkende, rett til rømning over egen terrasse.

Andelene 1 – 4 gir hverandre gjensidig adkomstrett over hverandres terrasser. Adkomstretten gjelder kun ved behov for adkomst med rullestol.

Rømningsarealer på takterrasser tilhørende andel 7, 8 og 9 må ikke på noen måte møbleres eller tas i bruk på en slik måte at det er til hinder for bruk av rømningsveier.

4. VEDLIKEHOLD

4-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o l.

Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

Andelseieren skal gitt utvidet vedlikeholdsplikt for vinduer og utvendige dører. Utskifting skjer etter en samlet plan vedtatt av årsmøtet i borettslaget og i eierseksjonssameiet, men kostnaden bæres av andelseier.

Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

4-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det

ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren. Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

5. PÅLEGG OM SALG OG FRAVIKELSE

5-1 Mislighold

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

5-2 Pålegg om salg

Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

5-3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdslovens kapittel 13.

6. FELLESKOSTNADER

6-1 Felleskostnader

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

Finanskostnader ved betjening av felleslån skal fordeles etter andel av lån.

Felleskostnadene betales innen den 1. hver måned.

Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

6-2 Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

6-3 IN-ordning

Borettslaget har lagt til rette for at andelseierne skal kunne foreta individuell nedbetaling av sin andel av fellesgjeld. Nærmere regler knyttet til slik nedbetaling fremgår av inngåtte avtaler.

7. STYRET

7-1 Styret

Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og inntil tre andre medlemmer. Det kan velges varamedlemmer.

Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år om ikke annet er fastsatt av generalforsamlingen. Varamedlemmer velges for ett år.

Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

Minst ett av styremedlemmene velges til å representere borettslaget i styret i Sameiet Brannmesteren Steinkjer, org.nr. 929 121 236.

Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

7-2 Styrets oppgaver

Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

7-3 Styrets vedtak

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
- å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
- salg eller kjøp av fast eiendom,
- å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
- andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

7-4 Representasjon og fullmakt

Styreleder og ett styremedlem i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

8. GENERALFORSAMLINGEN

8-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

8-2 Tidspunkt for generalforsamling

Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

8-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager.

I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 8-3, 1. avsnitt.

8-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsregnskap og årsberetning
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Eventuell fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

8-5 Møteledelse og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

Styret beslutter hvordan ordinære og ekstraordinære generalforsamlinger skal gjennomføres. Generalforsamling skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to andelseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det. Styret setter en frist for når krav om fysisk møte kan settes frem. Fristen kan tidligst løpe fra andelseierne har blitt informert om hvilke saker generalforsamlingen skal behandle, og må være så lang at andelseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte.

Dersom generalforsamlingen ikke gjennomføres som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at det foreligger systemer som sikrer at lovens krav til generalforsamling er oppfylt. Systemene må sikre at deltakelsen og stemmegivningen kan kontrolleres på en betryggende måte, og det må benyttes en betryggende metode for å bekrefte deltakernes identitet.

8-6 Stemmerett og fullmakt

Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

8-7 Vedtak på generalforsamlingen

Foruten saker som nevnt i punkt 8-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt. Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

9. INHABILITET, TAUSHETSPLIKT OG MINDRETALLSVERN

9-1 Inhabilitet

Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtrepende personlig eller økonomisk særinteresse.

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

9-2 Taushetsplikt

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

9-3 Mindretallsvern

Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

10. VEDTEKTSENDRINGER OG FORHOLDET TIL BORETTSLOVENE

10-1 Vedtektsendringer

Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

10-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39.

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot Bomidt

Dato utkjørt: 27.03.26 Side 1 av 2

Brannmesteren Borettslag	Vår ref.: 254/12	Fødselsdato eier: 19.11.1993
Skippergata 18	Type: Frittstående Borettslag	
7715 STEINKJER	Eiere: Andrea Sandra Gulbrandsen	
Organisasjonsnr: 929 126 475	Andelsnr: 12	

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: 12 174

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Oppvarming	414
	Renter på fellesgjeld	7 876
	Felleskostnader - fordelt pr enhet	1 453
	Eiendomsskatt fordelt etter skatteseddel	532
	Felleskostnader etter eierbrøk	1 224
Tilleggsytelser:	TV/Internett	675

2: Registrerte endringer felleskostnader

Neste endring: 01.04.2026 **Tot. utg. i kr.:** 12 221

Felleskostnader:	Eiendomsskatt fordelt etter skatteseddel 2026	579
	Oppvarming	414
	Renter på fellesgjeld	7 876
	Felleskostnader - fordelt pr enhet	1 453
	Felleskostnader etter eierbrøk	1 224
Tilleggsytelser:	TV/Internett	675

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	1 770 000	Gjeld siste årsoppg.:	1 770 000
Klient ajourf. lån:	35 688 000	Klient gj. s. årsoppg.:	35 188 000

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 39070, DNB Bank ASA

Serielån, 4 terminer per år.

Rentesats per 27.03.2026: 5.34% pa.

Antall terminer til innfrielse: 166

Saldo per 27.03.2026: 35 188 000

Andel av saldo: 1 770 000

Første termin: 10.10.2022Neste avdrag: 10.10.2032 (siste termin 10.07.2067)

Nibor 3MND + 1,2 % margin

Ut i fra dagens lånebetingelser vil neste avdrag som forfaller til betaling 10.10.2032 utgjøre ca kr 4 214,00 per måned for denne boligen

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Solveig Kleven

Adresse: Skippergata 18

Postnr/-sted: 7715 STEINKJER

Telefon: Mob.: 93435261

E-post: skleven31@gmail.com

Webseite: bomidt.no

Klienten har mulighet for individuell nedbetalingsplan (IN-ordning)

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

5: Restanse felleskostnader pr. 27.03.2026

Utestående saldo:	0		
Felleskostnader:	0	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot Bomidt

Dato utkjørt: 27.03.26 Side 2 av 2

Brannmesteren Borettslag	Vår ref.: 254/12	Fødselsdato eier: 19.11.1993
Skippergata 18	Type: Frittstående Borettslag	
7715 STEINKJER	Eiere: Andrea Sandra Gulbrandsen	
Organisasjonsnr: 929 126 475		

6: Ligning - 2025

Annen formue:	41 900	Gjeld:	1 770 000	Andre inntekter:	8
		Utgifter:	101 085		

7: Pålydende

Pålydende:	Opprinnelig innskudd:	1 180 000
Andelsnr: 12	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr: 197/1566
Bygningstype: LAVBLOKK
Feste/eiet tomt: Eiet

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Etasje:	2.	Oppvarmingstype:	Strøm	SSBnr:	H0206
Heis:	Nei				
Parkeringstype:	Uspesifisert parkering ()				
Systemlås:	Nei	Antall rom:			
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:			
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	54		
Fasiliteter:					

Forretningsfører avregner felleskostnader ved restansesjekk

Innkalling til ordinær generalforsamling

INNKALLING

De innkalles herved til ordinær generalforsamling for 2024 for Brannmesteren Borettslag. Generalforsamlingen avholdes hos styreleder Solveig Kleven H0201, **torsdag 26.06.2025, klokken 17:00.**

1. KONSTITUERING

1.1 Registrering av fremmøtte, stemmeberettigede og fullmakter

Antall fremmøtte, stemmeberettigede og fullmakter.

1.2 Valg av møteleder

1.3 Valg av referent

1.4 Valg av representant til å underskrive protokoll med møteleder

1.5 Godkjennelse av innkalling og dagsorden

Forslag til vedtak: Møtet erklæres lovlig innkalt og satt

2. STYRETS INFORMASJON

Forslag til vedtak: Styrets informasjon tas til etterretning

3. ÅRSREGNSKAP OG REVISORS BERETNING

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

4. GODTGJØRELSE TIL TILLITSVALGTE

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

Fjorårets honorar var kr 0,-

5. VALG AV TILLITSVALGTE

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder: Solveig Kleven til 2026

Styremedlem: Tone Stjerne til 2025

Styremedlem: Svein Erik Ringseth til 2026

Varamedlem: Nils Christian Holm til 2025

Valgkomite: Andrea Sandra Guldbrandsen til 2025

Valgkomite: Brita Kjeldset Bøgseth til 2026

Valgkomite: Ellrun Thun Saur til 2026.

5.1 Valg av styreleder

5.2 Valg av styremedlem

5.3 Valg av varamedlem

5.4 Valg av valgkomité

6. INNKOMNE SAKER

6.1 Styrets skriftlige årsmelding

Sak innmeldt av Jostein Østeraas

6.2 Andelseiernes adgang til styreprotokoller

Sak innmeldt av Jostein Østeraas

6.3 FDV-dokumentasjon

Sak innmeldt av Jostein Østeraas:

Styrets og andelseiernes adgang til FDV-dokumentasjon. Dette gjelder også dokumentasjon for mangelsutbedringer.

6.4 Fordeling av eiendomsskatt

Sak innmeldt av Jostein Østeraas:

6.5 Reklamasjoner

Sak innmeldt av Jostein Østeraas:

Styrets skriftlige redegjørelse for konkret hvilke reklamasjoner angående fellesareal- og anlegg som er meldt inn av styret. Når er disse meldt inn og hva er status for disse i dag?

Disponible midler

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
A. Disponible midler IB	413 482	363 664
B. Endringer disponible midler		
Arets resultat	77 524	49 818
B. Arets endring disponible midler	77 524	49 818
C. Disponible midler UB	491 006	413 482
Omløpsmidler	1 018 984	921 419
- Kortsiktig gjeld	527 978	507 937
C. Disponible midler	491 006	413 482

Resultat 2024 Brannmesteren Borettslag 929126475

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader		642 024	538 952	642 064	658 679
Renter		2 141 280	1 893 060	2 141 280	2 105 592
TV/Internett		105 336	100 800	105 336	108 024
Målingsbaserte inntekter		106 716	110 248	106 716	106 716
Sum inntekter		2 995 356	2 643 060	2 995 396	2 979 011
Driftskostnader					
Lønnskostnader / styrehonorar		0	0	11 410	11 410
Revisjonshonorar		6 685	6 376	7 000	7 000
Forretningsførerhonorar		40 570	39 691	42 549	43 828
Andre forvaltningstjenester		0	0	2 000	2 000
Andre fremmede tjenester		0	8 250	0	0
Vedlikehold	1	12 829	10 781	11 000	9 000
TV/Internett		104 552	109 230	105 336	108 024
Forsikring	2	11 982	15 496	16 000	10 000
Energi og strøm		92 235	109 302	106 716	106 716
Porto		680	400	500	500
Kontingenter		973	527	500	500
Kommunale avgifter	3	210 803	175 894	187 748	215 247
Andre driftsutgifter	4	285 497	250 414	363 357	359 194
Sum driftskostnader		766 805	726 361	854 116	873 419
Driftsresultat		2 228 551	1 916 699	2 141 280	2 105 592
Finansinntekt og -kostnad					
Renteinntekter		201	175	0	0
Andre finansinntekter		0	13 418	0	0
Rentekostnad		2 151 228	1 880 473	2 141 280	2 105 592
Resultat av finansinntekt og -kostnad		-2 151 027	-1 866 880	-2 141 280	-2 105 592
Resultat som overføres fri egenkapital		77 524	49 818	0	0

Balanse 2024 Brannmesteren Borettslag 929126475

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	5, 9	59 480 000	59 480 000
Sum anleggsmidler		59 480 000	59 480 000
Omløpsmidler			
Aksjer			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer	6	287 353	196 178
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på bankkonti		731 631	725 241
Sum omløpsmidler		1 018 984	921 419
SUM EIENDELER		60 498 984	60 401 419

Balanse 2024 Brannmesteren Borettslag 929126475

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital		70 000	70 000
Opptjent egenkapital		343 482	343 482
Årets resultat		77 524	0
Sum egenkapital		491 006	413 482
Gjeld			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig pantegjeld	7	35 688 000	35 688 000
Borettsinnskudd	8	23 792 000	23 792 000
Sum langsiktig gjeld	9	59 480 000	59 480 000
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		12 415	12 469
Leverandørgjeld		17 567	0
Annen kortsiktig gjeld		497 996	495 468
Sum kortsiktig gjeld		527 978	507 937
SUM GJELD		60 007 978	59 987 937
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		60 498 984	60 401 419

31.12.2024
Boligbyggelaget Midt

Sted: _____, dato: _____

Solveig Kleven
Leder

Svein Erik Ringseth
Styremedlem

Tone Stjerne
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

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

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

Borettslag med vedtak om ulike fondsavsetninger i budsjett, vil så lenge resultatet gir muligheter til avsetning, ha vedtatt avsetning klassifisert som fond under egenkapital og midlene er inkludert i disponible midler.

Borettslag som har individuell nedbetaling på lån (IN) benytter gjeldsmetoden.

Borettslagets årsregnskap er avlagt under forutsetning av fortsatt drift.

Note 1 - Vedlikehold

	2024	2023
Løpende drifts- og serviceavtaler	12 829	10 781
Sum	12 829	10 781

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

Note 2 - Forsikring

	2024	2023
Premie sikringsfond felleskostnader	11 982	15 496
Sum	11 982	15 496

Note 3 - Kommunale avgifter

	2024	2023
Renovasjon, vann, avløp o.l.	98 769	89 250
Eiendomsskatt	112 034	86 644
Sum	210 803	175 894

Note 4 - Andre driftsutgifter

	2024	2023
Felleskostnader sameie	281 666	247 209
Generalforsamling/styremøte	323	0
Bank og kortgebyrer	3 508	3 205
Sum	285 497	250 414

Note 5 - Bygninger

Ikke avskrivbare.

	Bygning
Anskaffelseskost pr.01.01 :	59 480 000
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	59 480 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	59 480 000
Anskaffelsesår :	2022
Antatt levetid i år :	

Eiendommen er oppført med anskaffelsesverdi med tillegg for evt. påkostninger. Bygningene er ikke avskrevet, man har i stedet vurdert om tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jfr. note om vedlikehold/vedlikeholdsavsetning. Tomten er kjøpt i 2022. Tomten er inkludert i kjøpesummen for bygget.

Note 6 - Andre fordringer

	2024	2023
Fordring mot sameiet	287 353	196 178
Sum	287 353	196 178

Note 7 - Pantegjeld

Kreditor:	DNB Bank ASA
Lånenummer:	39070
Lånetype:	Serie
Opptaksår:	2022
Rentesats:	5.91 %
Betingelser:	3 mnd Nibor + 1,2%
Beregnet innfridd:	10.07.2067
<hr/>	
Opprinnelig lånebeløp:	35 688 000
Lånesaldo 01.01:	35 688 000
Avdrag i perioden:	0
Lånesaldo 31.12:	35 688 000
<hr/>	
Saldo 5 år frem i tid:	35 688 000

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld for enheter	1	3 870 000	3 870 000
	1	3 780 000	3 780 000
	1	3 660 000	3 660 000
	1	3 570 000	3 570 000
	2	3 540 000	7 080 000
	1	2 040 000	2 040 000
	1	2 028 000	2 028 000
	1	1 830 000	1 830 000
	1	1 770 000	1 770 000
	1	1 650 000	1 650 000
	2	1 530 000	3 060 000
	1	1 350 000	1 350 000

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Forv. økning
Forventet månedlig økning av fellesutgifter ved første avdrag			
Lån 39070 har første avdrag 10.10.2032 med kr 254 914	1	3 870 000	9 214
	1	3 780 000	9 000
	1	3 660 000	8 714
	1	3 570 000	8 500
	2	3 540 000	8 429
	1	2 040 000	4 857
	1	2 028 000	4 829
	1	1 830 000	4 357
	1	1 770 000	4 214
	1	1 650 000	3 929
	2	1 530 000	3 643
	1	1 350 000	3 214

Borettslaget har inngått avtaler for individuell nedbetaling av fellesgjeld

Note 8 - Borettsinnskudd

	2024	2023
Borettsinnskudd	23 792 000	23 792 000
Sum	23 792 000	23 792 000

Borettsinnskuddet er sikret med pant i eiendommen.

Note 9 - Pantstillelser

Av lagets bokførte gjeld er kr. 59.480.000,- sikret ved pant.
Eiendommen som er stilt som sikkerhet hadde pr. 31.12 en bokført verdi på kr. 59.480.000,-.

Resultat og balanse med noter for Brannmesteren Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Brannmesteren Borettslag

Styreleder	Solveig Kleven (sign.)	09.04.2025
Styremedlem	Svein Erik Ringseth (sign.)	30.03.2025
Styremedlem	Tone Stjerne (sign.)	08.04.2025

Til generalforsamlingen i Brannmesteren Borettslag

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjon

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

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

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

Steinkjer, 10. april 2025
ERNST & YOUNG AS



Tore Eggen
statsautorisert revisor

Fordeling 2024 - Sameiet Brannmesteren Steinkjer

Konto	Budsjett 2024	Totalt	Bolgseksjoner 1-8		Borettslaget (Bolgseksjon 9-22)		Næringsseksjon 23	
			1632	188	1244	200	1432	
			2024					
Kostnader i sameiet								
Styreonorar	5330	10000	-	-	-	-	-	Eierbrøk
Aga styreonorar	5400	1410	564,00	65	430	69	69	Eierbrøk
Lønn	5000		4 000,00	461	3 049	490		
Feriepenger	5092		408,00	47	311	50		
Aga på Feriepenger			57,53	7	44	7		
Revisjonshonorar	6701	7200	5 921,25	682	4 514	726	726	Eierbrøk
Forretningsførerhonorar + Kontingent	6710 +6711+ 744	30400	27 623,79	3 182	21 056	3 385	3 385	Eierbrøk
Bankgebyr + porto	7770 + 6940	4000	3 517,50	405	2 681	431	431	Eierbrøk
Årsmøte mm	7720	1500	-	-	-	-	-	Eierbrøk
Driftsmateriell/ Vedlikehold bygg	6600 + 6550	30000	2 240,80	258	1 708	275	275	Eierbrøk
Egenandel Forsikring	6695		8 000,00	922	6 098	980	980	Eierbrøk
Løpende serviceavtaler	6780	31000	28 134,65	3 241	21 446	3 448	3 448	Eierbrøk
Forsikring	7500	56000	56 763,00	6 539	43 268	6 956	6 956	Eierbrøk
Vaktmestertjenester	6690	19500	-	-	-	-	-	Eierbrøk
Sommer/Vintervedlikehold	6395	30000	35 244,89	4 060	26 866	4 319	4 319	Eierbrøk
Årskontroll brann	6730	20000	11 628,75	1 340	8 864	1 425	1 425	Eierbrøk
Avsetninger fremtidig vedlikehold	1922	45000	-	-	-	-	-	Eierbrøk
Oppvarming 1-23	6340	140000	121 003,45	13 939	92 235	14 829	14 829	Eierbrøk/justert årlig for bruk i næringsseksjon
Strøm fellesanlegg	6340	40000	34 129,00	3 932	26 015	4 182	4 182	Eierbrøk
Renhold innvendig trappeløp helskupe	6360	30832	31 404,12	3 618	23 938	3 849	3 849	Eierbrøk
MidtHMS	6730	15000	-	-	-	-	-	Eierbrøk
Juridisk bistand/fremmed tjenester	6725	15000	-	-	-	-	-	Eierbrøk
Kameraovervåking	6550	0	21 875,00	2 520	16 674	2 681	2 681	Eierbrøk
Forbruk vann / avløp	6320	32000	55 268,45	7 256	48 013			
Utvendig vedlikehold, beplantning og takhage	6630	25000	-	-	-	-	-	1-22
Servicekontroll heis / rep heis	6780	20000	7 118,00	934	6 184			1-22
Bomiljøtiltak	7781		2 406,00	316	2 090			1-22
Avskrivninger takterrasse	6000		21 405,60	2 810	18 595			1-22
TV/Internett	6980	60192	62 888,00	62 888	-	-	-	1-8
Renter	8050		-233,24	-27	-178	-29	-29	Eierbrøk
Sum driftskostnader		664034	541 368,54	119 394	373 901	48 074		
Totalt innbetalt felleskostnader			664 031,00	130 170,00	465 076,00	68 785,00		
Til vedlikeholdsfond			122 662,46	10 776,09	91 175,20	20 711,17		
Andel vedlikeholdsfond pr 31.12.2023			45 106,47	4 510,67	196 177,86	1 838,13		
Andel vedlikeholdsfond pr 31.12.2024			55 882,56	287 353,07	22 549,29			
				2051	2 052	2053		

*BRL mottar egen faktura på bredånd

Generalforsamling Brannmesteren borettslag 2025

Innmeldte saker:

1. Styrets skriftlige årsmelding.
2. Andelseiernes adgang til styreprotokoller.
3. Styrets og andelseiernes adgang til FDV-dokumentasjon. Dette gjelder også dokumentasjon for mangelsutbedringer.
4. Fordeling av eiendomsskatt (åpen/uavklart siden siste ordinære generalforsamling.)
5. Styrets skriftlige redegjørelse for konkret hvilke reklamasjoner angående fellesareal- og anlegg som er meldt inn av styret. Når er disse meldt inn og hva er status for disse i dag?

Årsmelding 2024
Brannmesteren borettslag org.nr. 929 126 475
Styrets sammensetning Leder, Solveig Kleven Styremedlem, Svein Erik Ringseth Styremedlem, Tone Stjerne Varamedlem, Nils Chr. Holm

Styrets arbeid i siste periode fra juni 2024 – mai 2025

Møtevirksomhet

Styret har avholdt 3 styremøter i borettslaget og leder og et styremedlem har deltatt på 4 styremøter i sameiet, og det har vært en rekke uformelle kontakter for å avklare enklere utfordringer.

Økonomi

Viser til revidert regnskap, men tilføyer følgende:

Styret har vært nøktern i bruken av borettslagets midler. Det har vært en kraftig prisøkning på varer og tjenester. Renten på vårt felles lån på kr 35,6 mill har vært høy, men stabil i perioden. Styret har undersøkt mulighet for refinansiering og forhandlet om lavere rente, men dette har ikke ført fram. Dørautomatikk ble installert i dør inn til heis på bakkeplan. Det ble kjøpt inn en benk til bakgården.

Vedlikehold

Det er utført nødvendig vedlikehold gjennom avtaler med ventilasjon (Hamstad), heis (Heisplan) brann (Bravida) og renhold (ISS). Leietagere i H0203 har vært innleid for snømåking i trapper, svalganger, tak og områder nær utgangsdører og trapper. Borettslaget har kjøpt inn ventilasjonsfilter til alle leiligheter.

Internkontroll/HMS

Leder og styremedlemmer har tatt nettbaserte kurs via BoMidt, og vi har et godt HMS system som ivaretar dette viktige området.

Sammenkomster/dugnader

Det ble avholdt beboermøte i desember 2024 med godt oppmøte, styret informerte om arbeidet for siste halvår.

Det har vært «minidugnad» på nedpakking og sikring av møbler på felles takterrasse før vinteren, samt utpakking møbler og renhold på terrassen i april.

Andelseiere/beboermiljø

Vi har fått en ny andelseier i perioden, det er fortsatt tre usolgte leiligheter i borettslaget, håpet er at disse blir solgt så snart boligmarkedet bedrer seg. Styrets vurdering er at bomiljøet er trygt og godt. Vi stiller opp for hverandre når det er behov for det.

Styret i Brannmesteren Borettslag

Årsmelding er godkjent av styret

2. Andelseiere vil få tilgang til styreprotokoller via Portalen under fanen «Oppslag»

3. Oversikt pr 01.06.2025 over FDV dokumentasjon som er sendt ut til den enkelte andelseier, og som hver enkelt må legge inn i boligmappen:

FDV dokumentasjon hver enkelt andel:

1. Flexit bruksanvisning
2. Flexit styredisplay
3. Brann – brukerhåndbok
4. Brann – teknisk datablad
5. Brann – installasjonsveiledning
6. Brann – manuell melder
7. Brann – detektor
8. Heis – FDV dokumentasjon

Dokumentasjon over fellesareal/bygg er lagt inn i Portalen.

FDV dokumentasjon fellesareal/bygg:

1. Heis – FDV dokumentasjon
2. Tegninger vognhall, verksted, tårn
3. Brann – Brannkonsept Brannstasjon Sweco
4. Brann – branntegninger
5. Brann – dokumentasjon brannanlegg
6. Gulv – dokumnetasjon avretting
7. Gulv – Flis korridorer, trapperom, klimarom
8. Trapp – trappenese trapperom
9. Trapper – FDV dokumentasjon
10. Elektro – FDV dokumentasjon
11. Glassfasade, rekkverk og aluminiumsdører
12. Betongarbeider tegninger
13. Betongarbeider
14. FDV Rør Tek
15. Tømrefag FDV
16. Tegninger tømrerarbeider
17. Ventilasjon –hybler, korridorer, boder leiligheter
18. Tegninger bygg

4. Fordeling av eiendomsskatt for hver andel

Andel	Seksjon	H nr.	m 2	Eier	Eiendomsskatt fra kommunen	Eiendomsskatt betalt som felleskostnad	Differanse mellom faktisk utgift/fellesskost.
1	9	H0101	83	B. Eiendom	5 348,00	7 473,00	-2 125,00
2	10	H0101	54	B. Bøgseth	6 079,00	4 862,00	1 217,00
3	11	H0101	54	M.M. Olsen	5 991,00	4 862,00	1 129,00
4	12	H0101	64	S. Lien	6 970,00	5 762,00	1 208,00
5	13	H0101	114	E.T. Saur	11 018,00	10 264,00	754,00
6	19	H0201	107	B.Eiendom	6 898,00	9 633,00	-2 735,00
7	20	H0201	149	Kleven/Grønli	13 768,00	13 415,00	353,00
8	21	H0202	142	J.Østeraas	12 565,00	12 785,00	-220,00
9	22	H0203	142	B. Eiendom	9 157,00	12 785,00	-3 628,00
10	14	H0204	48	T. Stjerne	5 531,00	4 322,00	1 212,00
11	15	H0205	54	T.N. Lorvik	6 079,00	4 862,00	1 217,00
12	16	H0206	54	A.S. Gulbrandsen	6 079,00	4 862,00	1 217,00
13	17	H0207	64	Kvam/Ringseth	6 970,00	5762,00	1 208,00
14	18	H0208	115	N.C.Holm	10 782,00	10 354,00	428,00
Sum					113 235,00	112 000,00	

Dagens praksis er at eiendomsskatt og kommunale avgifter fordeles etter eierbrøk som beskrevet i budsjett i prospektet s. 40.

Dette strider mot vedtektene i borettslaget som sier følgende om felleskostnader:

6. Felleskostnader

«Kostnader som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader.

Felleskostnader skal fordeles mellom andelseierne etter andelsbrøken. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk»

Steinkjer kommune sender ut faktura på eiendomsskatt og kommunale avgifter for hver enkelt leilighet (bruksenhet) hver måned, disse fakturaene blir betalt av borettslaget. I og med at disse kostnadene er knyttet til hver enkelt bruksenhet kan de ikke defineres som felleskostnader som skal fordeles etter eiendomsbrøk.

Dagens praksis må endres slik at de faktiske utgiftene følger den enkelte bruksenhet.

5. Reklamasjon meldt utbygger etter befaring på eiendom

10.05.23

21.10.23

26.05.25

1. Manglende inspeksjonslokk på taknedløp 2 stk.
 - Ett taknedløp er ordnet, jobber med å finne ett orginallokk til.
2. Sprekk i hjørne på terrasse 1. etg
 - Riis glass er kontaktet for utbedring
3. Mangler glass/sperre i trapp
 - Er sikret med rekkverk, dette er tilstrekkelig
4. Lekkasje i betongdekke utendørs ved branntårn
 - Lekkasje er utbedret
 - Betong må utbedres
5. Utett overgang i rør
 - Ordnet
6. Sprekker i dekke på svalgang
 - Fylles i masse
7. Rust flere steder i betong i svalganger
 - Er utbedret
8. Trapperom: Alle punkter vil bli utbedret innen 14.08.25
 - Lakksøl under vindu
 - Sprekk over vindu
 - Sprekk over dør ut til takterrasse
9. Sprekker i trappetrinn
 - Avtale med leverandør om utsettelse 4,5 år.
10. Lekkasje i tak-nedløp for overvann svalganger
 - Er utbedret
11. Manglende overvannsrenne i 2.etg
 - Utbedres ikke grunnet fare for skade på underlag
12. Lekkasje i betongdekke fra 3. etg.
 - Er utbedret
13. Manglende avslutning på nedløpsrør ved heisbygg
 - Er utbedret
14. Dørautomatikk dør 3. etg trapperom fungerer ikke
 - Er utbedret
15. Manglende renhold etter overtagelse
 - Er ordnet
16. Utglidning av blomsterkasser
 - Avtale om utbedring

Fullmakt

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

Fullmakten skal leveres til møteleder før møtet starter.

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

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

Fullmakten gjelder for generalforsamling/årsmøte den / /

Sted, dato

Underskrift, fullmaktsgiver

Underskrift, fullmaktshaver

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Brannmesteren Borettslag torsdag 26.06.2025 kl. 17:00 - hos styreleder Solveig Kleven H0201.

1. KONSTITUERING

1.1 Registrering av fremmøtte, stemmeberettigede og fullmakter

Vedtak:

10 fremmøtte, 10 stemmeberettigede (inkl. 1 fullmakt)

1.2 Valg av møteleder

Vedtak:

Solveig Kleven

1.3 Valg av referent

Vedtak:

Svein Erik Ringseth

1.4 Valg av representant til å underskrive protokoll med møteleder

Vedtak:

Andrea Sandra Gulbrandsen

1.5 Godkjenning av innkalling og dagsorden

Vedtak:

Møtet erklæres lovlig innkalt og satt

2. STYRETS INFORMASJON

Vedtak:

Styrets informasjon enstemmig godkjent

3. ÅRSREGNSKAP OG REVISORS BERETNING

Vedtak:

Årsregnskapet ble enstemmig vedtatt og revisors beretning tas til etterretning

4. GODTGJØRELSE TIL TILLITSVALGTE

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

Fjorårets honorar var kr 0,-

Vedtak:

Styret honoreres ikke

5. VALG AV TILLITSVALGTE

5.1 Valg av styreleder

Vedtak:

Solveig Kleven til 2026 (gj.v).

5.2 Valg av styremedlem

Vedtak:

Svein Erik Ringseth til 2026 (gj.v).

Tone Stjerne til 2027 (gj.v).

5.3 Valg av varamedlem

Vedtak:

Nils Christian Holm til 2026 (gj.v).

5.4 Valg av valgkomité

Vedtak:

Ellrun Thun Saur til 2026 (gj.v).

Brita Kjeldset Bøgseth til 2026 (gj.v).

Andreea Sandra Gulbrandsen til 2027 (gj.v).

6. INNKOMNE SAKER

6.1 Styrets skriftlige årsmelding

Sak innmeldt av Jostein Østeraas

Vedtak:

Årsmelding tas til etterretning.

6.2 Andelseiernes adgang til styreprotokoller

Sak innmeldt av Jostein Østeraas

Vedtak:

Styreprotokoller lastes opp i Portalen under "Oppslag"

6.3 FDV-dokumentasjon

Sak innmeldt av Jostein Østeraas:

Styrets og andelseiernes adgang til FDV-dokumentasjon. Dette gjelder også dokumentasjon for mangelsutbedringer.

Vedtak:

Styrets informasjon tas til orientering

6.4 Fordeling av eiendomsskatt

Sak innmeldt av Jostein Østeraas:

Vedtak:

Fakturering av eiendomsskatt og kommunale avgifter endres, slik at de faktiske utgifter følger den enkelte bruksenhet jfr. vedtektene pk.6.

6.5 Reklamasjoner

Sak innmeldt av Jostein Østeraas:

Styrets skriftlige redegjørelse for konkret hvilke reklamasjoner angående fellesareal- og anlegg som er meldt inn av styret. Når er disse meldt inn og hva er status for disse i dag?

Vedtak:

Styrets orientering tas til etterretning

Protokoll for Brannmesteren Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Solveig Kleven (sign.)	29.06.2025
Sekretær	Svein Erik Ringseth (sign.)	29.06.2025
Protokollvitne	Andrea Sandra Gulbrandsen (sign.)	30.06.2025

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarende målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 197, Bruksnr 1566	Kommune:	5006 Steinkjer
Adresse:		Grunnkrets:	205 Nordsileiret
Veiadresse:	Skippergata 4, gatenr 7850 7715 Steinkjer	Valgkrets:	1 Steinkjer
Adressetilleggsnavn:	Steinkjer brannstasjon (Kilde: Tildelt av kommune)	Kirkesogn:	9150401 Steinkjer
Oppdatert:	30.08.2021	Tettsted:	7003 Steinkjer
Veiadresse:	Skippergata 6, gatenr 7850 7715 Steinkjer		
Oppdatert:	05.03.2021		
Veiadresse:	Skippergata 8, gatenr 7850 7715 Steinkjer		
Oppdatert:	05.03.2021		
Veiadresse:	Skippergata 10, gatenr 7850 7715 Steinkjer		
Oppdatert:	05.03.2021		
Veiadresse:	Skippergata 12, gatenr 7850 7715 Steinkjer		
Oppdatert:	05.03.2021		
Veiadresse:	Skippergata 14, gatenr 7850 7715 Steinkjer		
Oppdatert:	05.03.2021		
Veiadresse:	Skippergata 16, gatenr 7850 7715 Steinkjer		
Oppdatert:	05.03.2021		
Veiadresse:	Skippergata 18, gatenr 7850 7715 Steinkjer		
Oppdatert:	05.03.2021		

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:		Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	1
Etableringsdato:	08.03.2021	Har festegrunn:	Nei	Seksjonert:	Ja
Areal:	1 101,0 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.

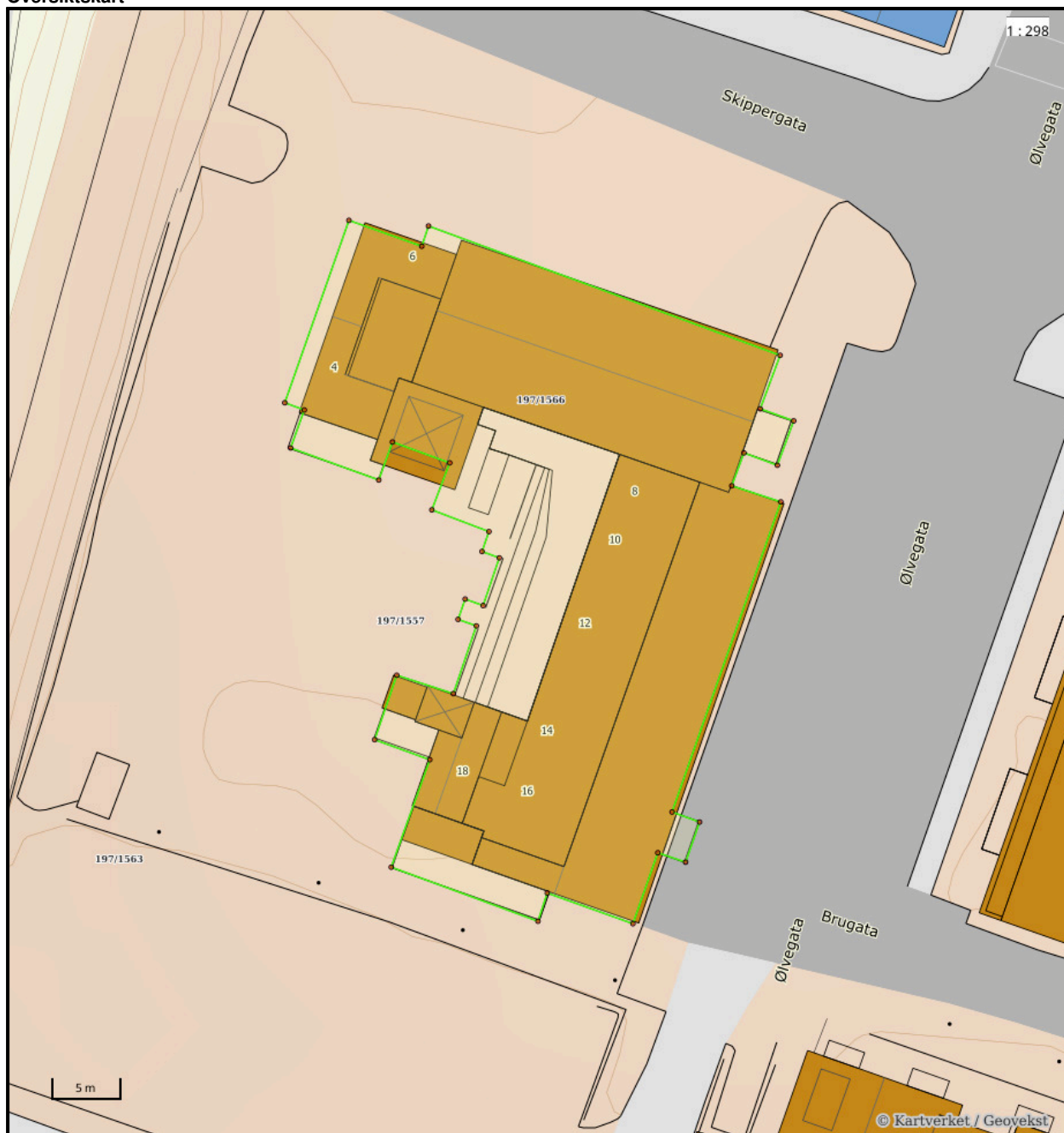
Forretninger:

Type	Dato	Rolle	Matrikkel	Arealendring
Annen forretningstype	Forretning: 27.09.2022	Berørt	5006/197/1557	0,0
	Matrikkelført: 27.09.2022	Berørt	5006/197/1566	0,0
Annen forretningstype	Forretning: 27.09.2022	Berørt	5006/197/1557	0,0
	Matrikkelført: 27.09.2022	Berørt	5006/197/1566	0,0
Annen forretningstype	Forretning: 27.09.2022	Berørt	5006/197/1557	0,0
	Matrikkelført: 27.09.2022	Berørt	5006/197/1566	0,0
Annen forretningstype	Forretning: 23.09.2022	Berørt	5006/197/1557	0,0
	Matrikkelført: 23.09.2022	Berørt	5006/197/1566	0,0
Feilretting	Forretning: 23.09.2022	Berørt	5006/197/1557	0,0
	Matrikkelført: 23.09.2022	Berørt	5006/197/1566	0,0
Annen forretningstype	Forretning: 23.09.2022	Berørt	5006/197/1557	0,0
	Matrikkelført: 23.09.2022	Berørt	5006/197/1566	0,0
Annen forretningstype	Forretning: 23.09.2022	Berørt	5006/197/1557	0,0
	Matrikkelført: 23.09.2022	Berørt	5006/197/1566	0,0
Feilretting	Forretning: 16.09.2021	Etablert/Endret	5006/197/1566	0,0
	Matrikkelført: 16.09.2021	Etablert/Endret	5006/197/1566/0/23	0,0
Seksjonering	Forretning: 30.08.2021	Etablert/Endret	5006/197/1566	0,0
	Matrikkelført: 30.08.2021	Etablert/Endret	5006/197/1566/0/1	0,0
		Etablert/Endret	5006/197/1566/0/2	0,0
		Etablert/Endret	5006/197/1566/0/3	0,0
		Etablert/Endret	5006/197/1566/0/4	0,0
		Etablert/Endret	5006/197/1566/0/5	0,0
		Etablert/Endret	5006/197/1566/0/6	0,0
		Etablert/Endret	5006/197/1566/0/7	0,0
		Etablert/Endret	5006/197/1566/0/8	0,0
		Etablert/Endret	5006/197/1566/0/9	0,0
		Etablert/Endret	5006/197/1566/0/10	0,0
		Etablert/Endret	5006/197/1566/0/11	0,0
		Etablert/Endret	5006/197/1566/0/12	0,0
		Etablert/Endret	5006/197/1566/0/13	0,0
		Etablert/Endret	5006/197/1566/0/14	0,0
		Etablert/Endret	5006/197/1566/0/15	0,0
		Etablert/Endret	5006/197/1566/0/16	0,0
		Etablert/Endret	5006/197/1566/0/17	0,0
		Etablert/Endret	5006/197/1566/0/18	0,0
		Etablert/Endret	5006/197/1566/0/19	0,0
		Etablert/Endret	5006/197/1566/0/20	0,0
		Etablert/Endret	5006/197/1566/0/21	0,0
		Etablert/Endret	5006/197/1566/0/22	0,0
	Etablert/Endret	5006/197/1566/0/23	0,0	
Annen forretningstype	Forretning: 09.03.2021	Avgiver	5006/197/1566	0,0
	Matrikkelført: 09.03.2021			
Annen forretningstype	Forretning: 08.03.2021	Avgiver	5006/197/1566	0,0
	Matrikkelført: 08.03.2021			
Oppmålingsforretning	Forretning: 05.03.2021	Avgiver	5006/197/1557	-1 093,1
	Matrikkelført: 05.03.2021	Mottaker	5006/197/1566	1 093,1

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Matrikelenheten har ikke registrert bygning.

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

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

Hjelpelinjer

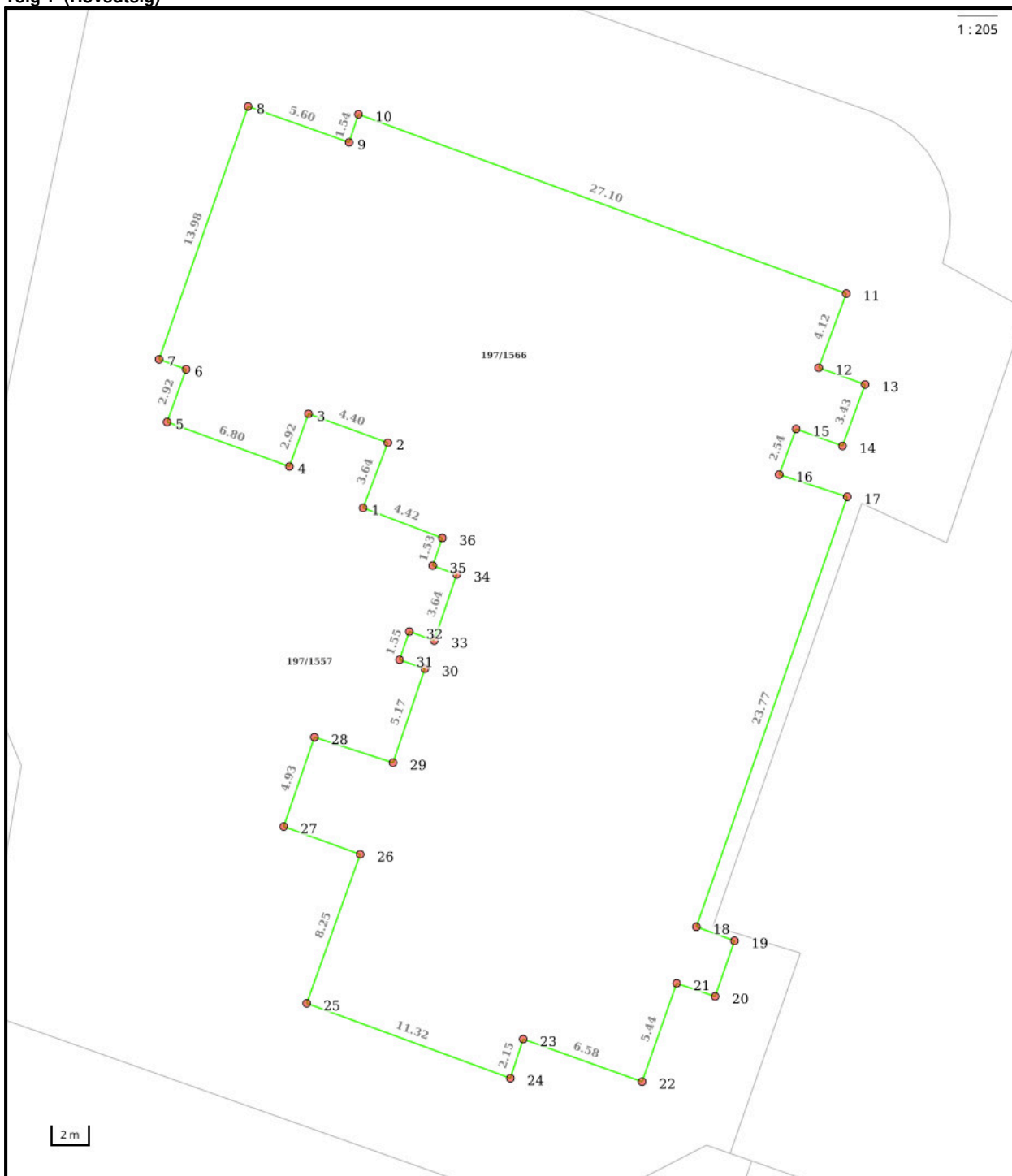
- - Vannkant
- - Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler

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

Teig 1 (Hovedteig)

1 : 205



Nøyaktighet (standardavvik)

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

Hjelpelinjer

- Vannkant
- Veikant

- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler

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

Areal og koordinater**Areal:** 1 101,00m²**Arealmerknad:****Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32**Ytre avgrensing**

Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	7 101 307,46	621 821,23	3,64m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	7 101 310,97	621 822,20	4,40m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	7 101 312,08	621 817,94	2,92m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	7 101 309,25	621 817,21	6,80m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	7 101 310,96	621 810,64	2,92m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Asfaltspiker
6	7 101 313,79	621 811,37	1,50m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	7 101 314,17	621 809,92	13,98m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Asfaltspiker
8	7 101 327,74	621 813,29	5,60m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Asfaltspiker
9	7 101 326,38	621 818,72	1,54m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
10	7 101 327,87	621 819,06	27,10m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
11	7 101 320,96	621 845,27	4,12m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
12	7 101 316,97	621 844,20	2,57m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
13	7 101 316,34	621 846,69	3,43m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
14	7 101 313,02	621 845,81	2,58m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
15	7 101 313,69	621 843,33	2,54m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
16	7 101 311,23	621 842,67	3,74m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
17	7 101 310,42	621 846,32	23,77m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
18	7 101 287,35	621 840,59	2,11m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
19	7 101 286,81	621 842,64	3,07m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
20	7 101 283,82	621 841,91	2,13m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
21	7 101 284,31	621 839,84	5,44m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
22	7 101 279,03	621 838,53	6,58m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
23	7 101 280,66	621 832,16	2,15m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
24	7 101 278,57	621 831,68	11,32m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Asfaltspiker
25	7 101 281,46	621 820,73	8,25m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Asfaltspiker
26	7 101 289,46	621 822,78	4,24m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
27	7 101 290,53	621 818,68	4,93m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
28	7 101 295,32	621 819,83	4,31m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
29	7 101 294,38	621 824,04	5,17m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
30	7 101 299,41	621 825,23	1,40m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
31	7 101 299,76	621 823,87	1,55m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
32	7 101 301,26	621 824,24	1,38m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
33	7 101 300,92	621 825,58	3,64m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
34	7 101 304,47	621 826,42	1,33m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
35	7 101 304,80	621 825,13	1,53m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
36	7 101 306,28	621 825,50	4,42m	Beregnet	10		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.



BRUGATA 2-4 EIENDOM AS
Postboks 85
7701 STEINKJER

Vår ref.:
2020/5043-225/2024/EVAGRO1

Deres ref.:

Dato:
03.01.2024

Brugata 2-4 Eiendom AS - Skippergata 4-18 - 197/1557 og 197/1566 - Ferdigattest for bruksendring av brannstasjon til leilighetsbygg.

Bygningsmyndigheten mottok den 12.6.2023 søknad om ferdigattest fra ansvarlig søker PRAKSIS ARKITEKTER AS for tiltak nevnt over.

Ansvarlig søker bekrefter at tiltaket tilfredsstillere kravene til ferdigattest, og at det ikke er foretatt søknadspliktige endringer i forhold gitt tillatelser og milepeler i saken, som følger:

- Dato 27.3.2020 - Rammetillatelse for bruksendring av deler av brannstasjon til leiligheter.
- Dato 6.7.2020 - Igangsettingstillatelse, for bruksendring til leiligheter.
- Dato 13.5.2022 - Godkjent tilføyning for revidert tegninger og gjennomføringsplan.
- Dato 31.5.2022 - Midlertidig brukstillatelse for nye leil. i 1 etg, 2 etg. og 5 av de i underetasjen.
- Dato 31.8.2022 - Midlertidig brukstillatelse for hele tiltaket.
- Dato 7.9.2022 - Tillatelse til å endre øverste vindusfelt i fasade nord.
- Dato 24.11.2023 – Dispensasjon fra krav til min. 25 m2 pr. boenhet til leik/uteopphold.
- Dato 21.12.2023 – Tilføyning av dokumentasjon til tidligere tillatelse av dato 6.7.2020.

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 21-10 utsteder vi med dette ferdigattest for bruksendring av deler av den gamle brannstasjonen til leilighetsbygg. Ferdigattesten gjelder både utearealet på gbnr. 197/1557 og de nye leilighetene i bygningen på gbnr. 197/1566 dvs. 5 leiligheter i 1 etasje, 8 nye leiligheter i 2 etasje og 8 små leiligheter i underetasjen av bygget. (Eksisterende brannmesterleilighet, vognhall, verksted og tårnet blir som før).

Ferdigattesten er ikke en bekreftelse på byggets tekniske kvalitet, men en bekreftelse på myndighetenes avslutning av saken.

Med hilsen

Odd Villy Vengstad
fagansvarlig e.f.

Eva-Helen Grøtan
avdelingsarkitekt

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift.

Kopi til:

PRAKSIS ARKITEKTER AS

Svein Jarls gate 2

7713 STEINKJER

BRANNMESTEREN BORETTSLAG c/o Boligbyggelaget Midt Postboks 213 7651 VERDAL



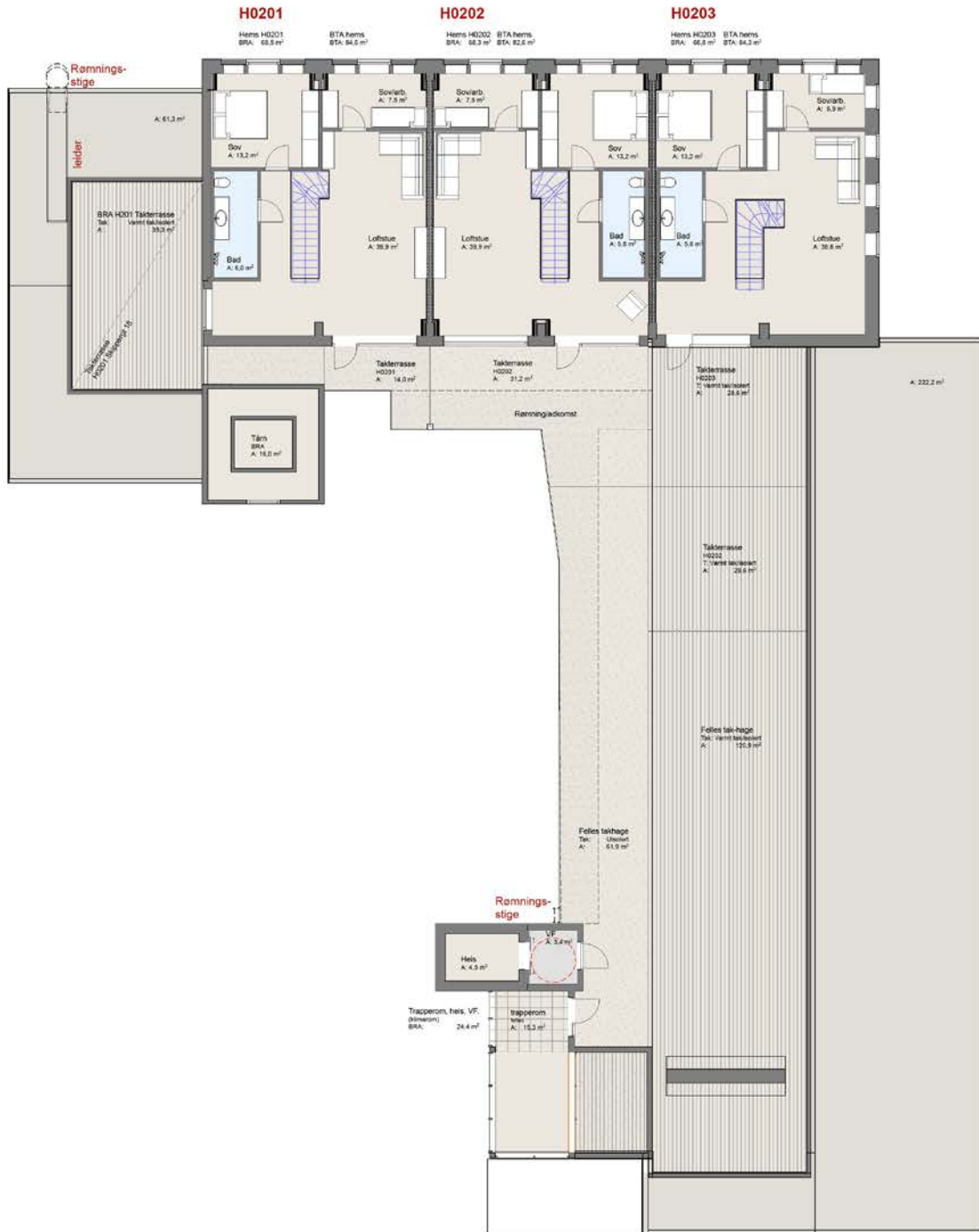
Noen fasader inn til vognhall og verksted i næringsseksjon 23 er ikke ferdigstilt, det samme gjelder innredning av næringsseksjon med verksted, vognhall, tårn og tilhørende areal under bakkenivå i næringsseksjon. Det blir utviklet og ferdigstilt senere.

PRAKSIS arkitekter as	PROSJEKT: Steinkjer brannstasjon	MÅL: M 1:150	SAKSBEH: PRAKSIS arkitekter	DATE: 26.05.2023	PROSJEKT / TEGN NR: 2001- A20-01
	OPPDRAAGSGIVER: Brugata 2-4 Eiendom AS	FASE: SOM BYGGET	SAKSBEH: PMG	KTRL: SH	INNHOLD: Plan underetasje/hybler M1:150

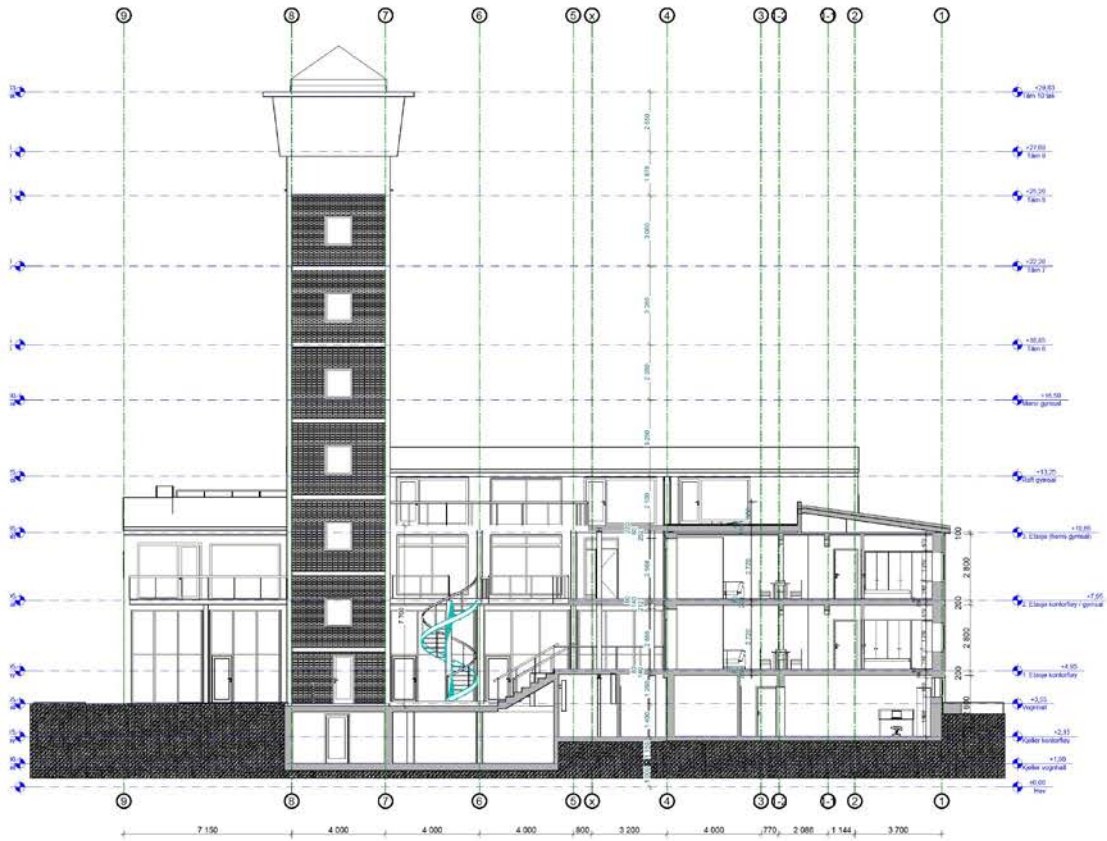


Noen fasader inn til vognhall og verksted i næringsseksjon 23 er ikke ferdigstilt, det samme gjelder innredning av næringsseksjon med verksted, vognhall, tårn og tilhørende areal under bakkenivå i næringsseksjon. Det blir utviklet og ferdigstilt senere.

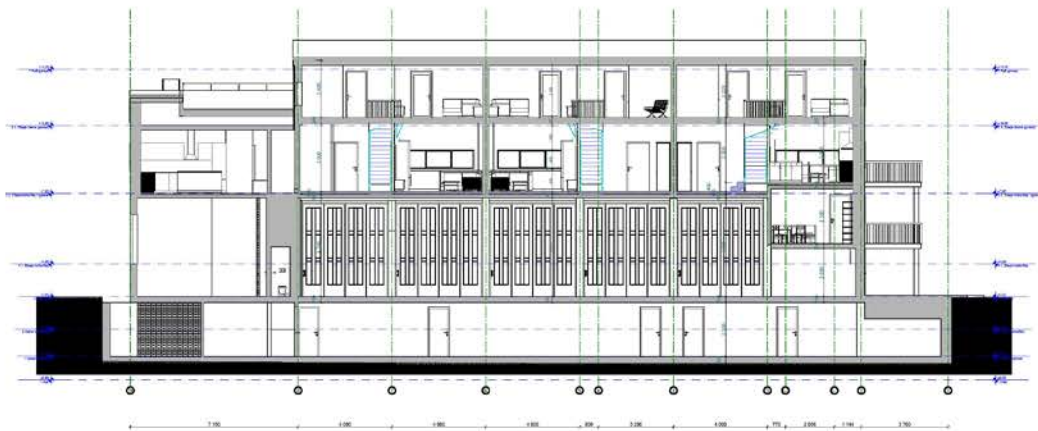
PRAKSIS arkitekter as	PROSJEKT: Steinkjer brannstasjon	MÅL: M 1:150	SAKSBEH: PRAKSIS arkitekter	DATE: 26.05.2023	PROSJEKT / TEGN NR: 2001- A20-02
	OPPDRAAGS GIVER: Brugata 2-4 Eiendom AS	FASE: SOM BYGGET	SAKSBEH: PMG	KTRL: SH	INNHOLD: Plan 1. Etasje/vognhall M1:150



Noen fasader inn til vognhall og verksted i næringsseksjon 23 er ikke ferdigstilt, det samme gjelder innredning av næringsseksjon med verksted, vognhall, tårn og tilhørende areal under bakkenivå i næringsseksjon. Det blir utviklet og ferdigstilt senere.



1:200 Snitt B2



1:200 Snitt Gymsal 3

Noen fasader inn til vognhall og verksted i næringsseksjon 23 er ikke ferdigstilt, det samme gjelder innredning av næringsseksjon med verksted, vognhall, tårn og tilhørende areal under bakkenivå i næringsseksjon. Det blir utviklet og ferdigstilt senere.

PRAKSIS
arkitekter as

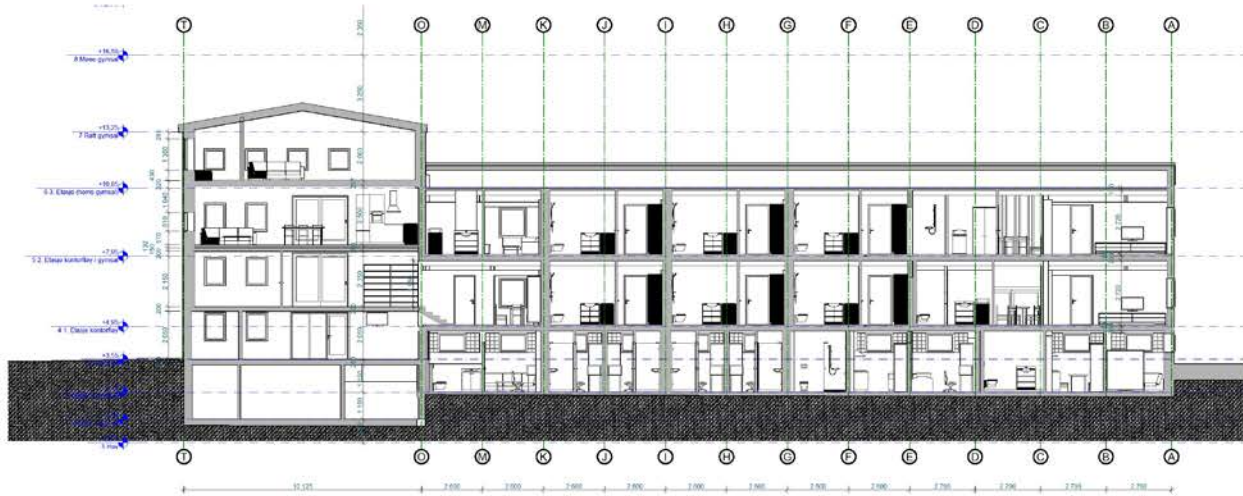
PROSJEKT: Steinkjer brannstasjon
OPPDRAAGSGIVER: Brugata 2-4 Eiendom AS

MÅL: M 1:200
FASE: SOM BYGGET

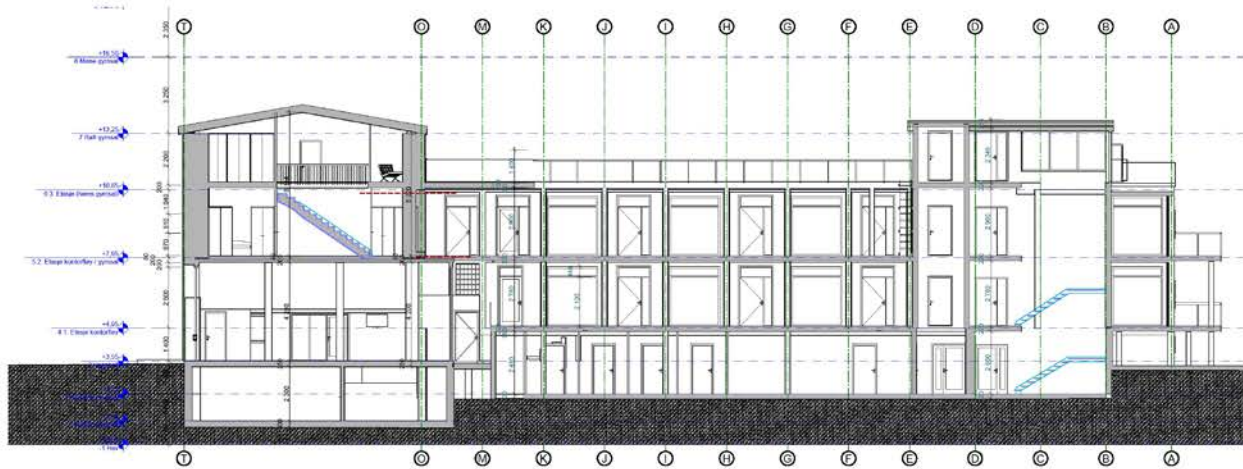
SAKSBEH: PRAKSIS arkitekter
KTR: SH

DATE: 26.05.2023
SAKSBEH: PMG

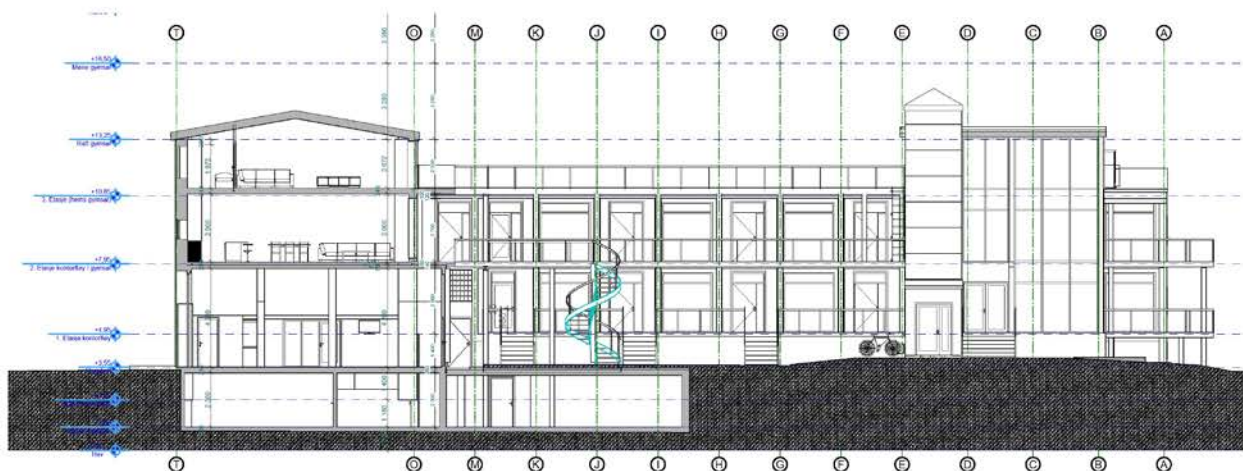
PROSJEKT / TEGN NR: 2001- A30-01
INNHOOLD: Snitt B2 og Gymsal 3



1:200 Snitt Gymsal 5



1:200 Snitt Gymsal 1



1:200 Snitt A

Noen fasader inn til vognhall og verksted i næringsseksjon 23 er ikke ferdigstilt, det samme gjelder innredning av næringsseksjon med verksted, vognhall, tårn og tilhørende areal under bakkenivå i næringsseksjon. Det blir utviklet og ferdigstilt senere.

PRAKSIS arkitekter as	PROSJEKT: Steinkjer brannstasjon OPPDRAGSGIVER: Brugata 2-4 Eiendom AS	MÅL: M 1:200 FASE: SOM BYGGET	SAKSBEH: PRAKSIS arkitekter	DATO: 26.05.2023 SAKSBEH: PMG	PROSJEKT / TEGNER: 2001- A30-02 KTR: SH	INNHOLD: Snitt A og gymsal 1 og 5



1:200 Fasade Vest



1:200 Fasade Nord

Noen fasader inn til vognhall og verksted i næringsseksjon 23 er ikke ferdigstilt, det samme gjelder innredning av næringsseksjon med verksted, vognhall, tårn og tilhørende areal under bakkenivå i næringsseksjon. Det blir utviklet og ferdigstilt senere.

PRAKSIS arkitekter as	PROSJEKT: Steinkjer brannstasjon	MÅL: M 1:200	SAKSBEH: PRAKSIS arkitekter	DATE: 26.05.2023	PROSJEKT / TEGN.NR 2001- A40-01
	OPPDRAAGSGIVER: Brugata 2-4 Eiendom AS	FASE: SOM BYGGET	SAKSBEH: PMG	KTRL: SH	INNHOLD: Fasade Nord og Vest



1:200 Fasade Øst

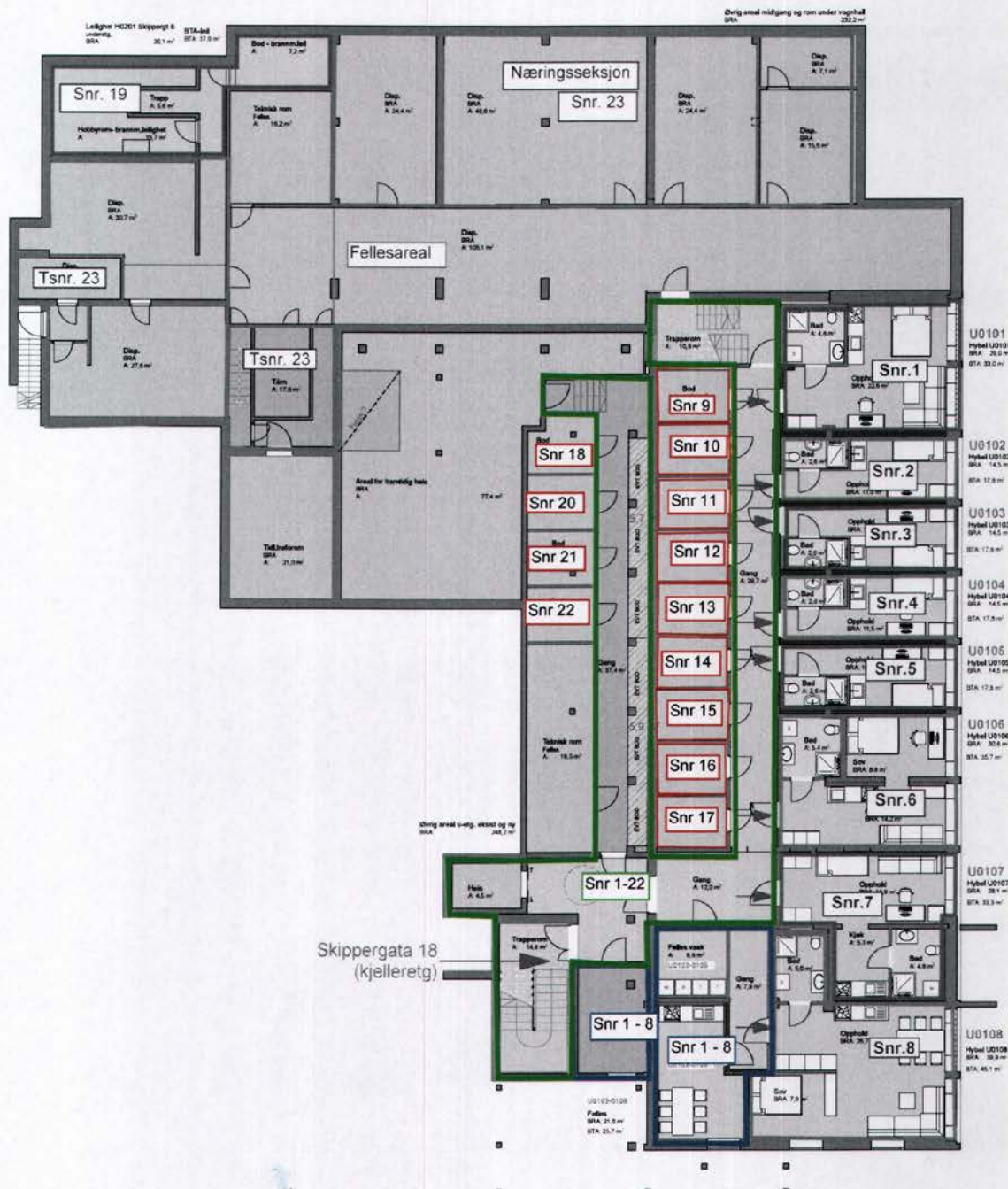


1:200 Fasade Sør

Noen fasader inn til vognhall og verksted i næringsseksjon 23 er ikke ferdigstilt, det samme gjelder innredning av næringsseksjon med verksted, vognhall, tårn og tilhørende areal under bakkenivå i næringsseksjon. Det blir utviklet og ferdigstilt senere.

PRAKSIS arkitekter as	PROSJEKT: Steinkjer brannstasjon	MÅL: M 1:200	SAKSBEH: PRAKSIS arkitekter	DATE: 26.05.2023	PROSJEKT / TEGN.NR 2001- A40-02
	OPPDRAAGSGIVER: Brugata 2-4 Eiendom AS	FASE: SOM BYGGET	SAKSBEH: PMG	KTRL: SH	INNHOOLD: Fasade Sør og Øst

Bruksrettsplan
Vedlegg til vedtekter
Sameiet Steinkjer
Brannstasjon
Gnr 197 bnr 1566



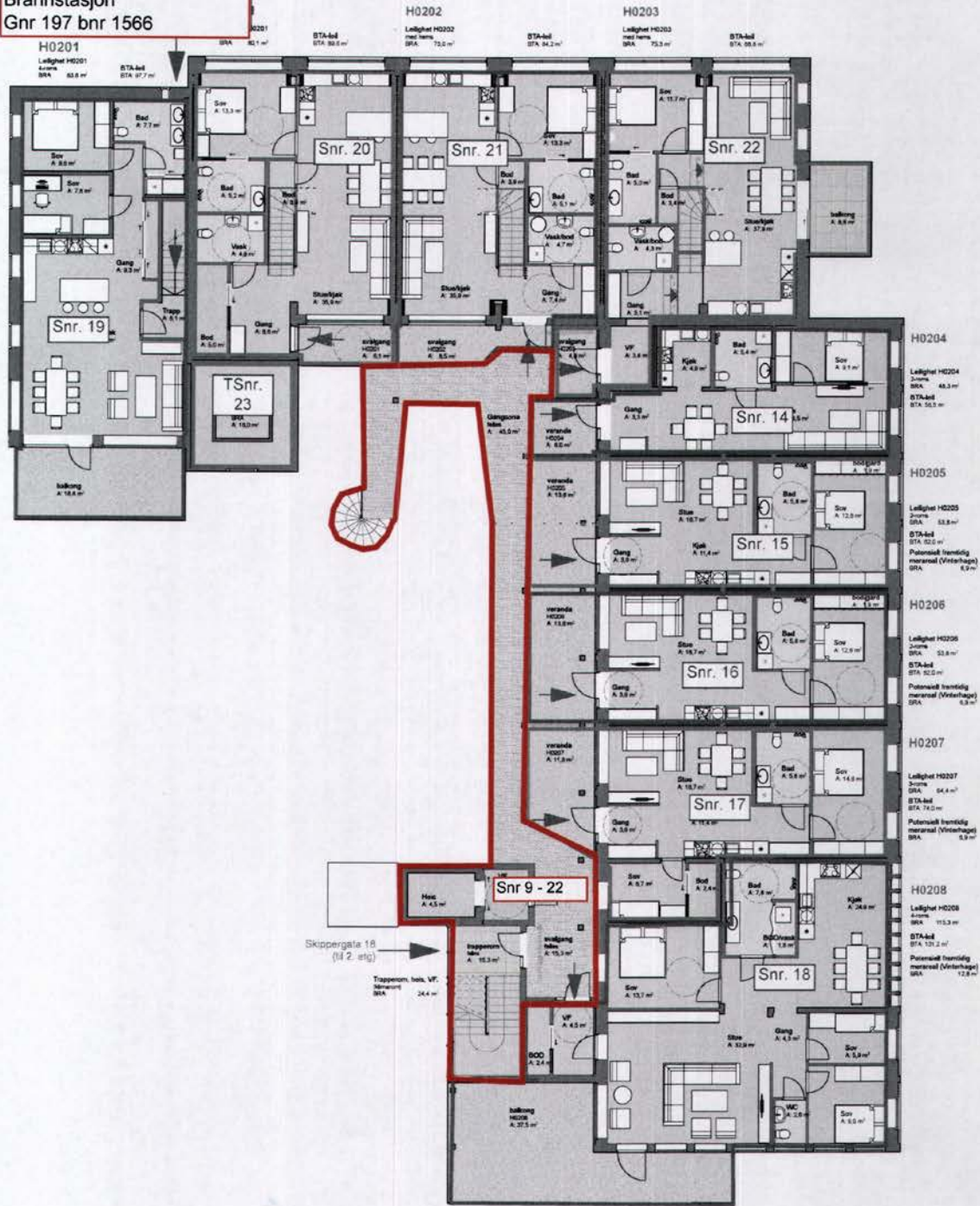
MOTTATT
 26 JUL 2021

Rev	Nr	Beskrivelse	Dato	Sign	Kont
C		REV Areal BRA, søyleplassering.	25.06.2021	PMG	SH
B		DN, endringer planløsning, lytter, vinduer osv.	09.06.2021	PMG	SH
A		IG-egnet oppsett	28.04.2020	PMG	SH

PRAKSIS arkitekter as	PROSJEKT Steinkjer brannstasjon	MÅL M 1:150	SAMSBER PRAKSIS arkitekter	DATE 28.06.2021	PROSJEKT / TEIENNR 2001- A20-01
	OPPFØRINGSØVER Brugata 2-4 Eiendom AS	FASE DETALJPROSJEKT	SAKSBEH PMG	KTRL SH	BRUKSRETTSPLAN Plan underetasje/hybler M1:150

C

Bruksrettsplan
Vedlegg til vedtekter
Sameiet Steinkjer
Brannstasjon
Gnr 197 bnr 1566

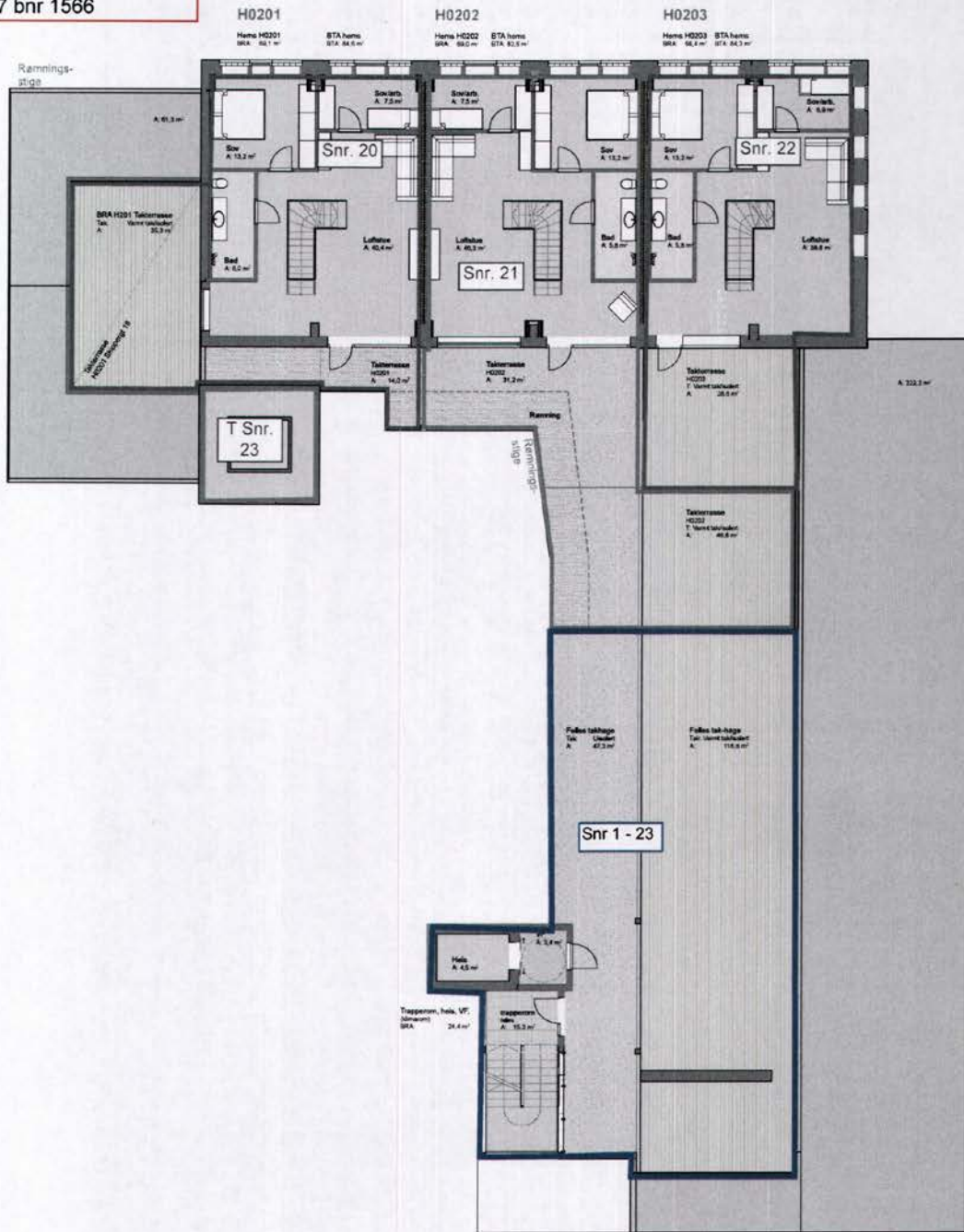


MOTTATT!
 26 JUL 2021

Rev	Nr	Beskrivelse	Dato	PMG	SH
C		REV Arval BRA, søyleplassering	25.06.2021	PMG	SH
B		Div. endringer slankesl. kjeffer, vinduer mm	08.06.2021	PMG	SH
A		IG-utkast opprettet	29.04.2020	PMG	SH

PRAKSIS arkitekter as	PROSJEKT	Steinkjer brannstasjon	MÅL	M 1:150	SAKSBEH	PRAKSIS arkitekter	DATE	28.06.2021	PROSJEKT / TEGNER	2001- A20-03	C
	OPPDRAGSGIVER	Brugata 2-4 Eiendom AS	FASE	DETALJPROSJEKT	PMG	SH	PROSJEKT / TEGNER	2001- A20-03			

Bruksrettsplan
Vedlegg til vedtekter
Sameiet Steinkjer
Brannstasjon
Gnr 197 bnr 1566



MOTTATT
 26 JUL 2021

Rev. Nr	Beskrivelse	Dato	Sign	Kont
C	REV Arval BRA, arealplanering	25.06.2021	PMG	SH
B	De endringer planlegg, tydelig vinduer med	09.06.2021	PMG	SH
A	EG-egnet opprettet	29.04.2020	PMG	SH

PRAKSIS arkitekter as	PROSJEKT Steinkjer brannstasjon OPPDRAGSGIVER Brugata 2-4 Eiendom AS	MÅL M 1:150 FASE DETALJPROSJEKT	SAKSBEH PRAKSIS arkitekter	DATO 28.06.2021	PROSJEKT / TEI/INNR 2001- A20-04 BRUKSRETTS Plan 3. Etasje/hems gymsal M1:150	C
	SAKSBEH PMG	KTRIL SH	DATO 28.06.2021	SIGN SH		



Steinkjer kommune

Adresse: Seviceboks 2530, 7729 Steinkjer

Telefon: 74 16 90 00

Utskriftsdato: 13.01.2026

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Steinkjer kommune

Kommunenr.	5006	Gårdsnr.	197	Bruksnr.	1566	Festenr.		Seksjonsnr.	18
Adresse	Skippergata 18, 7715 STEINKJER								

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

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

Plantyper med treff

Kommunedelplaner

Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

Kommuneplaner

Kommunedelplaner under arbeid

Reguleringsplaner over bakken

Reguleringsplaner bunn

Bebyggelsesplaner

Bebyggelsesplaner under bakken

Kommuneplaner under arbeid

Reguleringsplaner under bakken

Reguleringsplaner under arbeid

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten

Bebyggelsesplaner over bakken

Midlertidige forbud

Kommunedelplaner

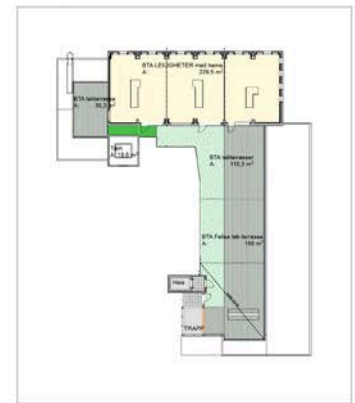
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	50042018002		
Navn	Kommunedelplan Sentrum		
Plantype	Kommunedelplan		
Status	Endelig vedtatt arealplan		
Ikrafttredelse	25.10.2018		
Bestemmelser	https://www.arealplaner.no/5006/dokumenter/1473/2018001_bestemmelser.pdf		
Delarealer	Delareal	1 101 m ²	
	KPHensynsonenavn	1702370	
	KPDetaljering	Reguleringsplan skal fortsatt gjelde	
	Delareal	1 101 m ²	
	KPAngittHensyn	Bevaring kulturmiljø	
	KPHensynsonenavn	H570_6	
	Delareal	1 101 m ²	
	BestemmelseOmrådenavn	Bykjerne	
	KPBestemmelseHjemmel	byggegrens, utbyggingsvolum og funksjonskrav	

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	50041702370
Navn	Nordsia bydel
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	03.09.2008
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/5006/dokumenter/260/1702370_best.pdf
Delarealer	Delareal 798 m ² Formål Bevaring av bygninger
	Delareal 1 101 m ² Formål Byggeområde Feltnavn B 9.1



PRAKSIS
arkitekter as

Svein Jarls gate 2
Tlf: 928 59 345, E-post: praksis@praksisark.no
Hjemmeside: www.praksisark.no

PROSJEKT
Steinkjer brannstasjon
OPPDRAGSØVER
Brugata 2-4 Eiendom AS

MAL:
M 1:500 A3
FASE:
SOM BYGGET

SAKSBEH:
PMG

KTRL:
SH

DATE:
09.06.2023

PROSJEKT / TEIENR
2001- A10-01
INNHOLD:
Situasjonsplan



Steinkjer kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 197/1566/0/18
Adresse: Skippergata 18
Utskriftsdato: 13.01.2026
Målestokk: 1:1000



UTM-32






©Norkart 2026

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 §

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



Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (.)

-  Kjøreveg
-  Gang-/sykkelveg
-  Gangveg
-  Gatetun
-  Parkeringsplass
-  Jernbane

Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,

-  Friområder
-  Park
-  Friområde i sjø og vassdrag


Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 §

-  Privat veg
-  Bevaring av bygninger


Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § .

-  Felles avkjørsel




Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL198

-  Annet kombinert formål



Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL198

-  Grense for bevaringsområde


Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn

-  Fortau
-  Annen veggrunn, teknisk anlegg
-  Annen banegrund, tekniske anlegg

Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 §1

-  Friområde
-  Vegetasjonsskjerm


Reguleringsplan- Bruk og vern av sjø og v

-  Friluftsområde i sjø og vassdrag

Reguleringsplan- Bestemmelseområder (PB:

-  Bestemmelseområde- Midlertidig bygg- og ar

Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PE



-  Bestemmelsegrense midlertidig bygg- og anle

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200


-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Bygg, kulturminner mm. som skal bevares
-  Byggegrense
-  Byggelinje
-  Planlagt bebyggelse
-  Bebyggelse som inngår i planen
-  Bebyggelse som forutsettes fjernet
-  Regulert senterlinje
-  Frisiktslinje
-  Regulert kant kjørebane
-  Regulert kjørefelt
-  Regulert parkeringsfelt
-  Regulert fotgjengerfelt
-  Påskrift feltnavn
-  Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

Tegnforklaring


Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2)

-  Boligbebyggelse - eksisterende
-  Bebyggelse og anlegg kombinert i samsvar




Kommuneplan-Landbruk-,natur- og friluftsliv

-  LNFR-areal - eksisterende


Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vass

-  Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøren

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-)

-  Faresone - Flomfare
-  Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
-  Detaljeringsone - Reguleringsplan skal fortsatt






Kommuneplan - Bestemmelseområde (PBL2)

-  Bestemmelseområde

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL

-  Faresone grense
-  Angitthensyngrense
-  Detaljeringgrense
-  Bestemmelsegrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Planområde
-  Grense for arealformål
-  Jernbane - eksisterende
-  Påskrift områdenavn
-  Kommune(del)plan - påskrift



Melding til tinglysning

Det er ført en seksjonering i matrikkelen
 Det er ført med brukstilfelle: Seksjonering

Løpenummer for forretning: 613303304
 Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysning

Organisasjonsnr	840029212	Navn	STEINKJER KOMMUNE	Adresse	Postboks 2530, 7729 STEINKJER
-----------------	-----------	------	-------------------	---------	-------------------------------

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	989648047	Navn	BRUGATA 2-4 EIENDOM AS	Bruksenhe	Adresse	Postboks 85, 7701 STEINKJER
-------------------	-----------	------	------------------------	-----------	---------	-----------------------------

Matrikelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr	5006	197	1566
-----	-----	-----	------	-----	------

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt utareal
5006	197	1566	0	1	29 / 1632	Boligseksjon	Nei	Nei
5006	197	1566	0	2	15 / 1632	Boligseksjon	Nei	Nei
5006	197	1566	0	3	15 / 1632	Boligseksjon	Nei	Nei
5006	197	1566	0	4	15 / 1632	Boligseksjon	Nei	Nei
5006	197	1566	0	5	15 / 1632	Boligseksjon	Nei	Nei
5006	197	1566	0	6	31 / 1632	Boligseksjon	Nei	Nei
5006	197	1566	0	7	28 / 1632	Boligseksjon	Nei	Nei
5006	197	1566	0	8	40 / 1632	Boligseksjon	Nei	Nei
5006	197	1566	0	9	83 / 1632	Boligseksjon	Nei	Nei
5006	197	1566	0	10	54 / 1632	Boligseksjon	Nei	Nei
5006	197	1566	0	11	54 / 1632	Boligseksjon	Nei	Nei
5006	197	1566	0	12	64 / 1632	Boligseksjon	Nei	Nei
5006	197	1566	0	13	114 / 1632	Boligseksjon	Nei	Nei
5006	197	1566	0	14	48 / 1632	Boligseksjon	Nei	Nei
5006	197	1566	0	15	54 / 1632	Boligseksjon	Nei	Nei
5006	197	1566	0	16	54 / 1632	Boligseksjon	Nei	Nei
5006	197	1566	0	17	64 / 1632	Boligseksjon	Nei	Nei
5006	197	1566	0	18	115 / 1632	Boligseksjon	Nei	Nei
5006	197	1566	0	19	107 / 1632	Boligseksjon	Nei	Nei

16.09.2021 12:07

Side 1 av 2





Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt utareal
5006	197	1566	0	20	149 / 1632	Boligseksjon	Nei	Nei
5006	197	1566	0	21	142 / 1632	Boligseksjon	Nei	Nei
5006	197	1566	0	22	142 / 1632	Boligseksjon	Nei	Nei
5006	197	1566	0	23	200 / 1632	Næringsseksjon	Ja	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkeloven § 24

Søknad om seksjonering


Tinglysingsrekvirenten (kommunen)		
Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.		
Kommunens navn	Kommunens adresse	Kontaktperson
Steinkjer Kommune		

1. Opplysninger om innsenderen			
Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være den som eier eiendommen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra hjemmelshaveren(e).			
Navn	Fødselsnr./Org.nr.	E-postadresse	
Brugata 2-4 Eiendom AS	989 648 047	sigbjorn@dulf.no	
Adresse	Postnummer	Poststed	Telefonnummer
Postboks 85	7701	Steinkjer	91872900

2. Opplysninger om eiendommen				
Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
5006	Steinkjer	197	1566	

3. Hvem eier/fester eiendommen? (Hjemmelshaver(e))		
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Eierandel (oppgis som brøk)
989 648 047	Brugata 2-4 Eiendom AS	1/1

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen)															
Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor. Dersom eiendommen ønskes oppdelt i flere enn seksti seksjoner, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.															
Seksjonsnummer	Seksjonens formål			Sameiebrøk (teller)			Tilleggsareal								
	B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = samleseksjon bolig SN = samleseksjon næring			Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.			Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)								
S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal
1	B	29		13	B	114		25				37			49
2	B	15		14	B	48		26				38			50
3	B	15		15	B	54		27				39			51
4	B	15		16	B	54		28				40			52
5	B	15		17	B	64		29				41			53
6	B	31		18	B	115		30				42			54
7	B	28		19	B	107		31				43			55
8	B	40		20	B	149		32				44			56
9	B	83		21	B	142		33				45			57
10	B	54		22	B	142		34				46			58
11	B	54		23	N	200	B	35				47			59
12	B	64		24				36				48			60
Sum tellere:		1632		Nevner =		1632									

Dato 5/7-21	Innsenderens underskrift 
-------------	--

5. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med seksjoneringen

Her skal søker kun gi opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at seksjoneringen skal kunne tinglyses, for eksempel dokumenter som inneholder opplysninger om fordeling av opprinnelige sameieandeler.

6. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

- a) hver seksjonseier har enerett til å bruke en bruksenhet
- b) hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel
- c) det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget
- d) seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen
- e) seksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festegrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret
- f) det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til
- g) rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom seksjoneringen gjelder planlagt bygning eller søknadpliktige tiltak i eksisterende bygg
- h) arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, seksjoneres til fellesareal
- i) det er fastsatt vedtekter.

Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avggi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365

7. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

- Hver boligseksjon er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom eller
- boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig, eller
- alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

RETT KOPI BEKREFTES
Trondheim dato 8/7-21
Sign. Line Brauten
Line Brauten, Eiendomsrådgiver


Dato 5/7-21 | Innsenderens underskrift Sigbjørn Viken

8. Vedlegg som skal følge søknaden	
a)	Situasjonsplan over eiendommen som tydelig angir eiendommens grenser, omrisset av bebyggelsen og grensene for eventuelle utendørs tilleggsdeler som skal inngå i bruksenhetene
b)	Plantegninger over etasjene i bygningen, inkludert kjeller og loft. På tegningene skal bruksenhetens arealer og avgrensinger, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom angis tydelig
c)	Sameiets vedtekter
d)	Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom noen av bruksenhetene har utendørs tilleggsareal
e)	Dokumentasjon på at boligseksjoner oppfyller kravene til å være selvstendige boenheter etter plan- og bygningsloven. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon
f)	Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at eiendommen ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur
g)	Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen som skal seksjoneres, skal skjemaet «Fordeling av sameieandeler ved seksjonering» vedlegges.

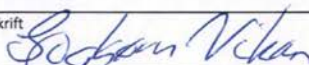
9. Innsendte plantegninger	
<input checked="" type="checkbox"/>	Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen

10. Underskrifter		
Sted og dato Steinkjer, 5.7-2021	Hjemmelshavers underskrift <i>Sigbjørn Vikan</i>	Gjenta navn med blokkbokstaver BRUGATA 2-4 EIENDOM AS V/ SIGBJØRN VIKAN
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

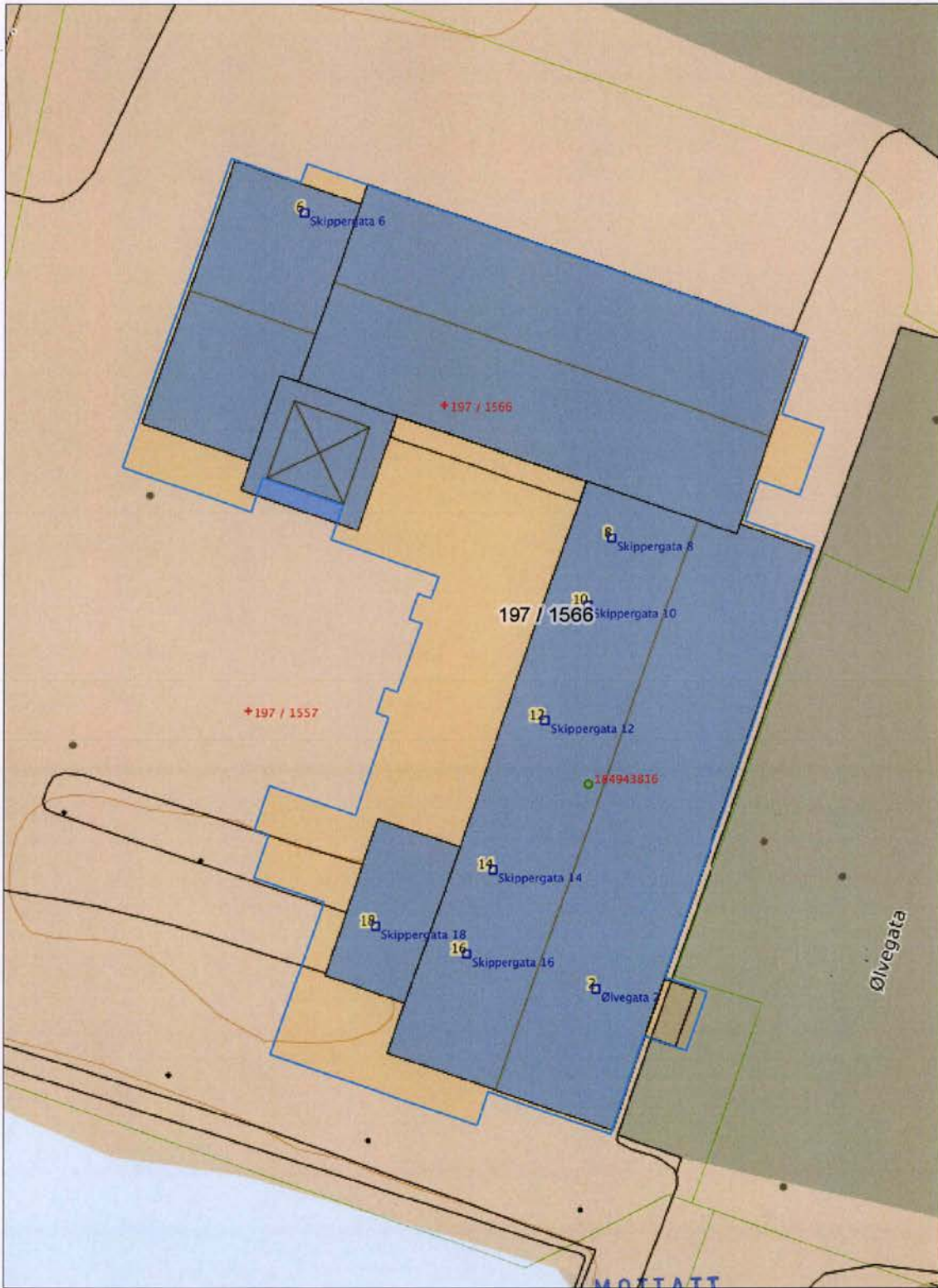
11. Kommunens saksbehandling	
a)	<input type="checkbox"/> Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler
b)	<input checked="" type="checkbox"/> Brev med orientering om vedtaket er sendt til Innsenderen (må krysses av)

12. Kommunen bekrefter at tillatelse til seksjonering er gitt for (må fylles ut):				
Kommunenr. 5006	Kommunens navn STEINKJER	Gårdsnr. 197	Bruksnr. 1566	Festenr.
Dato 30.08.21	Underskrift <i>Grete Småvollan</i>	Stempel 		

Dato	Innsenderens underskrift
------	--------------------------

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen), fortsettelse.																			
Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor																			
Seksjons- nummer	Seksjonens formål				Sameiebrøk (teller)				Tilleggsareal										
	B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = samleseksjon bolig SN = samleseksjon næring				Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.				Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)										
S.nr	For- mål	Brøk (teller)	Tilleggs- areal	S.nr	For- mål	Brøk (teller)	Tilleggs- areal	S.nr	For- mål	Brøk (teller)	Tilleggs- areal	S.nr	For- mål	Brøk (teller)	Tilleggs- areal	S.nr	For- mål	Brøk (teller)	Tilleggs- areal
61				85				109				133				157			
62				86				110				134				158			
63				87				111				135				159			
64				88				112				136				160			
65				89				113				137				161			
66				90				114				138				162			
67				91				115				139				163			
68				92				116				140				164			
69				93				117				141				165			
70				94				118				142				166			
71				95				119				143				167			
72				96				120				144				168			
73				97				121				145				169			
74				98				122				146				170			
75				99				123				147				171			
76				100				124				148				172			
77				101				125				149				173			
78				102				126				150				174			
79				103				127				151				175			
80				104				128				152				176			
81				105				129				153				177			
82				106				130				154				178			
83				107				131				155				179			
84				108				132				156				180			
Sum tellere:				Nevner =															
Dato		5/7 -21		Innsenderens underskrift															

RETT KOPI BEKREFTES
 Trondheim, dato 8/7 21
 Sign. 
 Line Brauten, Eiendomsmegler



Senterposisjon: 328625.45, 7103637.74
Koordinatsystem: EPSG:25833
Utskriftsdato: 08.07.2021



26 JUL 2021



MOTTATT!

26 JUL 2021

REV	AVS	BR	ÅR	PROJ	SH
C	REV	AVS	BR	ÅR	PROJ
B	DR	AVS	BR	ÅR	PROJ
A	DR	AVS	BR	ÅR	PROJ
Rev	Avs	Br	År	Proj	Sh

PRAKSIS arkitekter as	PROSJEKT Steinkjer brannstasjon OPPDRAGSGIVER Brugata 2-4 Eiendom AS	MÅL M 1:150	SAKSBEH PRAKSIS arkitekter	DATO 28.06.2021	PROSJEKT / TEGNING 2001- A20-01 INNHOLD Plan underetasje/hybler M1:150
		FASE DETALJPROSJEKT	SAKSBEH / KTR PMG / SH	REV / TEGNER C	



MOTTATT!
 26 JUL 2021

Rev	Nr	Beskrivelse	Dato	Sign	Kont

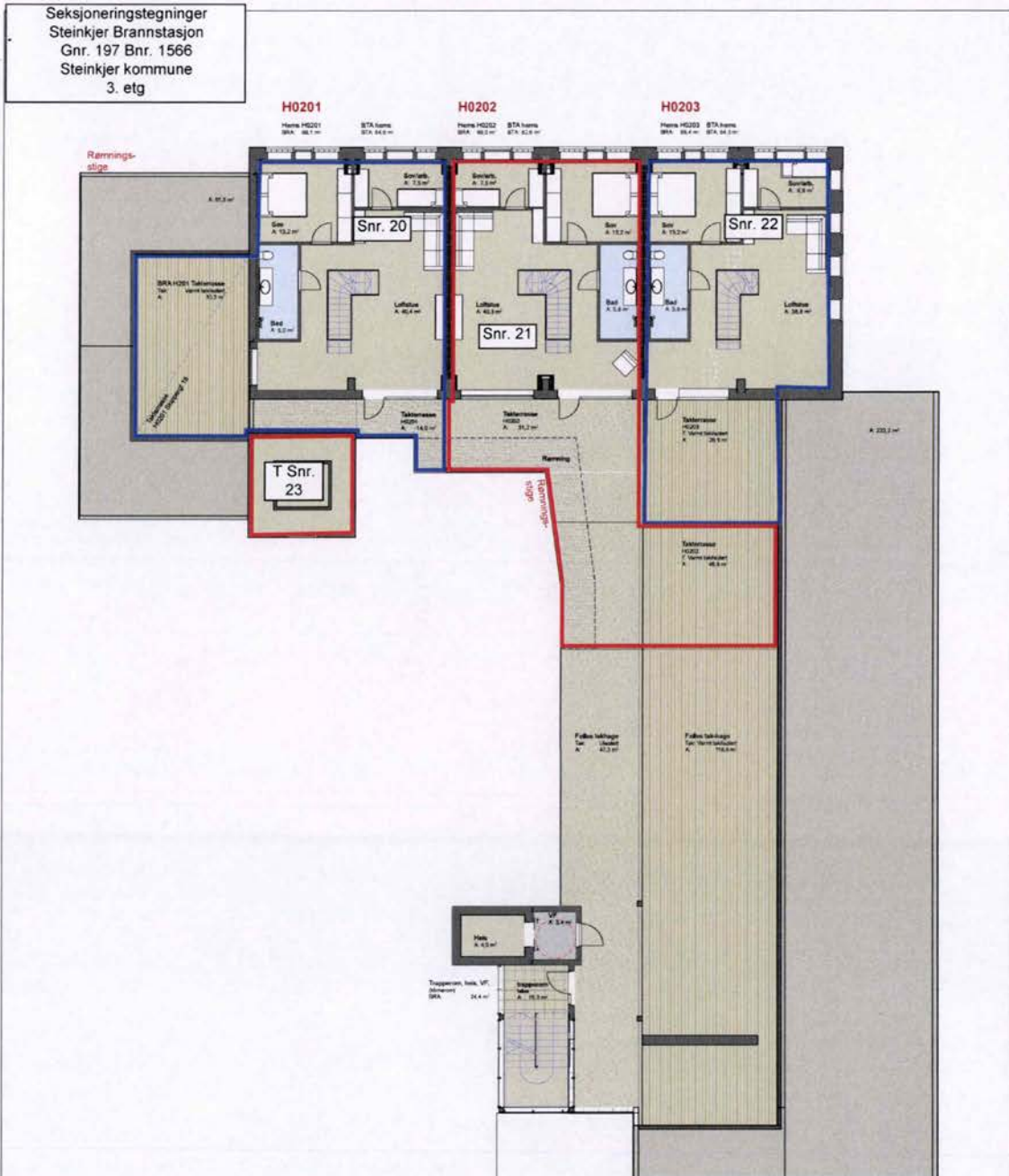
PRAKSIS arkitekter as	PROSJEKT Steinkjer brannstasjon	MÅL M 1:150	SAKSBEH PRAKSIS arkitekter	DATO 28.06.2021	PROSJEKT FREDNING 2001- A20-02	C
	OPPDRAGSGIVER Brugata 2-4 Eiendom AS	FASE DETALJPROSJEKT	SAKSBEH PMG	KONT SH	INNHOLD Plan 1. Etasje/vognhall M1:150	



MOTTATT
 26 JUL 2021

Rev	Nr	Beskrivelse	Dato	Sign	Kont
C		REV Anval BRA, utfyllingssering	25.06.2021	PMG	SH
B		Dr. endringer planløs. tydel. vinduer med	06.06.2021	PMG	SH
A		Utgående opprettet	28.04.2020	PMG	SH

PRAKSIS arkitekter as	PROSJEKT Steinkjer brannstasjon	MÅL M 1:150	SAKSBEH PRAKSIS arkitekter	DATO 28.06.2021	PROSJEKT / TEKNISK 2001- A20-03	C
	OPPDRAGSGIVER Brugata 2-4 Eiendom AS	FASE DETALJPROSJEKT	SAKSBEH PMG	KONT. SH	INNHOLD Plan 2. Etasje/gymsal M1:150	



MOTTATT
 26 JUL 2021

Rev	Nr	Beskrivelse	Dato	Sign	Kontroll
C		REV Ansat BRA, takstøppløsning	25.06.2021	PMG	SH
B		Dir. endringer planløsning, kjøper vinduer med	08.06.2021	PMG	SH
A		Utskrevet opprettet	25.04.2020	PMG	SH

PRAKSIS arkitekter as	PROSJEKT Steinkjer brannstasjon	MÅL M 1:150	SAKSBEH PRAKSIS arkitekter	DATO 28.06.2021	PROSJEKT / TEIEN NR 2001- A20-04	C
	OPPDRAGSGIVER Brugata 2-4 Eiendom AS	FASE DETALJPROSJEKT	SAKSBEH PMG	NTIC SH	BAKHOLD Plan 3. Etasje/hems gymsal M1:150	



Brugata 2-4 Eiendom AS
Postboks 85
7701 Steinkjer
Att: Sigbjørn Vikan

Steinkjer kommune
Kart og oppmålingsenheten
Kongens gate 39
7713 Steinkjer

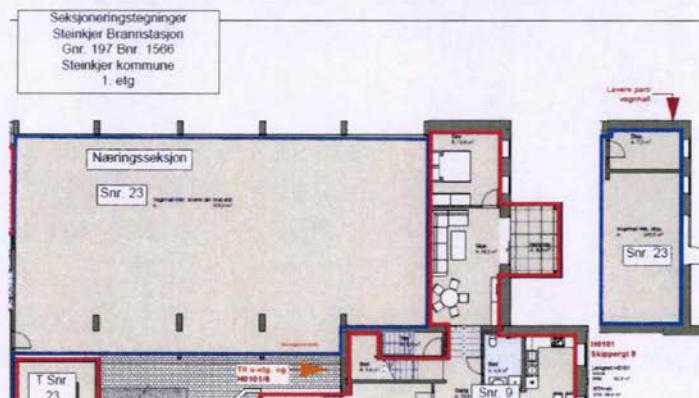
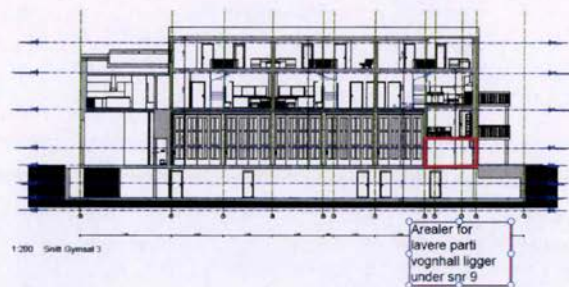
Trondheim, 13.09.2021

SEKSJONERING AV GNR. 197 BNR. 1566, I STEINKJER KOMMUNE

Viser til mottatt retur fra Kartverket.

1. Klargjøring av arealer tilhørende snr 23

Arealer markert på seksjoneringstegning som snr 23, lavere parti vognhall ligger rett under snr 9. Dette er en mesanin etasje, og er ikke mulig å vise på andre måter enn ved å trekke de ut ved siden av. Ofte vil ikke slike mesaninarealer fremkomme i det heletatt på seksjoneringstegninger, siden de er innenfor snr 23 men i en halvetasje under annet areal så vil de klart tilhøre snr 23. Vi har for ordens skyld markert dette på snitt tegning.



2. Markering av fellesarealer på seksjoneringstegninger

Det er seksjonenes bruksenheter som entydig skal markeres i søknaden om seksjonering, og ikke fellesarealene, med følgende referanser til gjeldende regelverk:

Det fremgår av eierseksjonsloven § 4 a), b), c) og d) at den bruksenhet som ligger til en seksjonert sameieandel, skal være en klart definert del av den faste eiendom. Av bokstav e) fremgår at fellesareal er negativt definert: fellesareal er *«de deler av eiendommen som ikke inngår i bruksenheterne.»* § 25 omhandler den enerett en seksjonseier har til å bruke sin bruksenhet, og bestemmelsen er en konsekvens av det forhold at det er den enkelt bruksenhet som skal markeres.

Av Prop 39 L (2016 – 2017) side 150 spalte 1 (Lov om eierseksjoner) fremkommer som særkommentar til § 4 e) at fellesareal er negativt definert, i likhet med hva tilfellet var ved tidligere eierseksjonslov. *«Fellesareal er alt areal på eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheterne.»*

Av KMDs «Veileder til eierseksjonslovens offentligrettslige regler» er kravene til plantegninger omtalt på side 20. Det fremkommer der at *«Plantegningene må tydelig angi grensene for bruksenheterne»*. Heller ikke her står det noe om at plantegningene må angi grensene for fellesarealet.

Eierseksjonsloven § 11 annet ledd c) gir uttrykk for at seksjoneringssøknaden bl.a skal inneholde plantegninger *«som tydelig angir grensene for bruksenheterne»*. Det fremkommer intet sted at plantegninger skal inneholde spesifikk definisjon av grensene til fellesarealet.

Lovkommentaren til eierseksjonsloven (Universitetsforlaget 2020) gir på side 104 [3.9] uttrykk for at *«På plantegningene skal bruksenheternes grenser mot andre bruksenheter og fellesarealer tydelig markeres.»* Det står der intet om at fellesarealene skal markeres.

Vi slutter av dette at det ikke er noe vilkår for seksjonering at det skal markeres i seksjoneringsdokumentasjonen hva som er fellesareal, for øvrig i likhet med hva som har vært gjeldende lære ved de to tidligere eierseksjonslover og de ulovfestede prinsipper som gjaldt forut for lovreguleringen av eierseksjoner. Det er heller ikke ønskelig med spesifikk markering av hva som er fellesarealer; et slikt krav ville gjøre plantegningene mer omfattende enn nødvendig, samtidig som det ville være en fare for feilaktig ikke å markere samtlige fellesarealer.

I den grad kartverkets krav om markering av fellesareal er uttrykk for en endret praksis i kartverket, har vi med referanse til ovenstående klare innsigelser mot en slik endring av praksis.

Dersom det oppstår spørsmål, eller det er behov for ytterligere informasjon i sakens anledning, kan undertegnede kontaktes på telefon 924 88 033 eller mail line@brauteneiendom.no.

Med vennlig hilsen
På vegne av Brugata 2-4 Eiendom AS

Line Brauten
Brauten Eiendom AS
Kongens gate 2
Postboks 6054 Torgarden, 7434 Trondheim
Tlf. 924 88 033 mail: line@brauteneiendom.no

Nabolagsprofil

Skippergata 18 - Nabolaget Nordsidleiret - vurdert av 15 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Godt voksne
- Eldre



Offentlig transport

🚗 Nordsida	2 min 🚶
Linje 630, 640, 680, 690, 732	0.2 km
🚗 Steinkjer stasjon	9 min 🚶
Linje F7, R70	0.8 km
✈️ Namsos lufthavn	1 t 7 min 🚗
✈️ Trondheim Værnes	1 t 22 min 🚗

Skoler

Steinkjer skole (1-7 kl.)	11 min 🚶
342 elever, 21 klasser	0.9 km
Steinkjer Montessoriskole (1-10 kl.)	12 min 🚶
113 elever, 9 klasser	1.1 km
Egge barneskole (1-7 kl.)	24 min 🚶
314 elever, 21 klasser	1.9 km
Lø skole (1-7 kl.)	5 min 🚗
160 elever, 9 klasser	2.6 km
Steinkjer ungdomsskole (8-10 kl.)	14 min 🚶
499 elever, 37 klasser	1.2 km
Egge ungdomsskole (8-10 kl.)	4 min 🚗
293 elever, 17 klasser	2.4 km
Steinkjer vgs	14 min 🚶
750 elever, 44 klasser	1.2 km



Kvalitet på skolene

Veldig bra 78/100



Opplevd trygghet

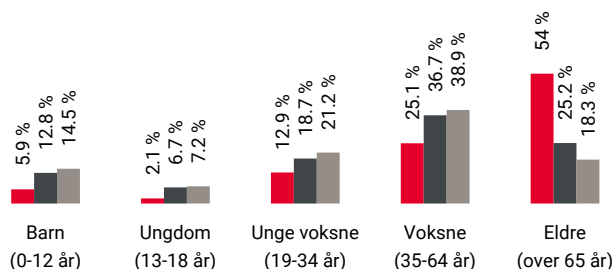
Veldig trygt 77/100



Naboskapet

Godt vennskap 68/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Steinkjer Montessoribarnehage (1-5 år)	12 min 🚶
45 barn	1.1 km
Steinkjer studentbarnehage (1-5 år)	13 min 🚶
16 barn	1.1 km
Steinkjersannan barnehage (1-5 år)	13 min 🚶
82 barn	1.1 km




Dagligvare

Rema 1000 Nordsia	4 min 🚶
Post i butikk	0.3 km
Spar Dampsaga	4 min 🚶
PostNord, søndagsåpent	0.3 km





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

Primære transportmidler









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

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

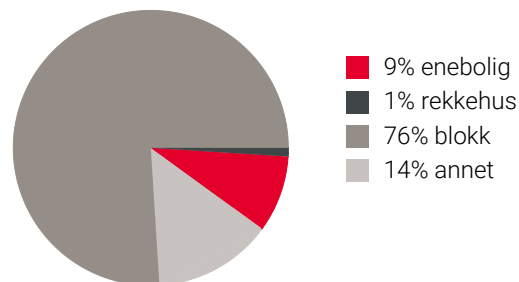
 **Kvalitet på barnehagene**
Veldig bra 80/100

 **Gateparkering**
Lett 80/100





Sport

-  Steinkjer skole ballfelt 2 12 min 
Ballspill 1 km
-  Løpebane 13 min 
Friidrett 1.1 km
-  3T-Steinkjer 10 min 
-  Care Treningssenter Steinkjer 12 min 

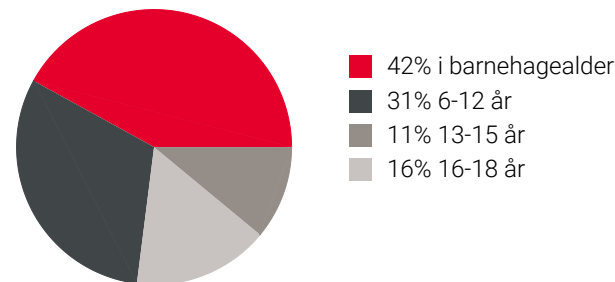
Boligmasse



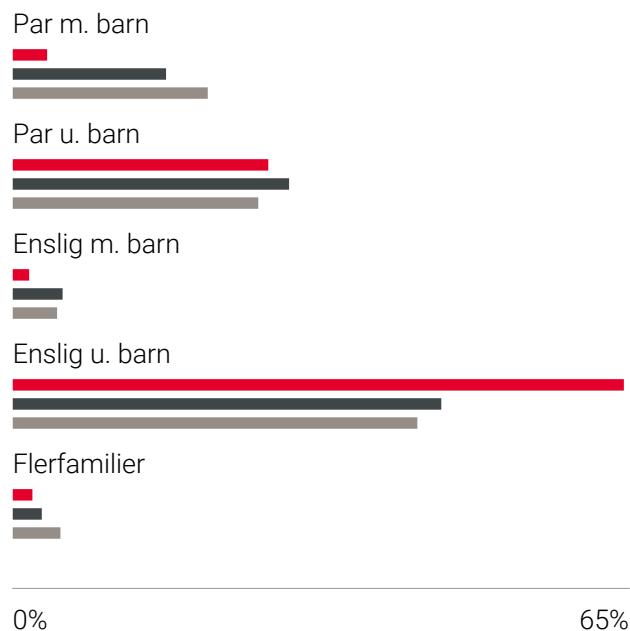
Varer/Tjenester




-  Dampsaga Senter 4 min 
-  Vitusapotek Nordstjernen - Steinkjer 7 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



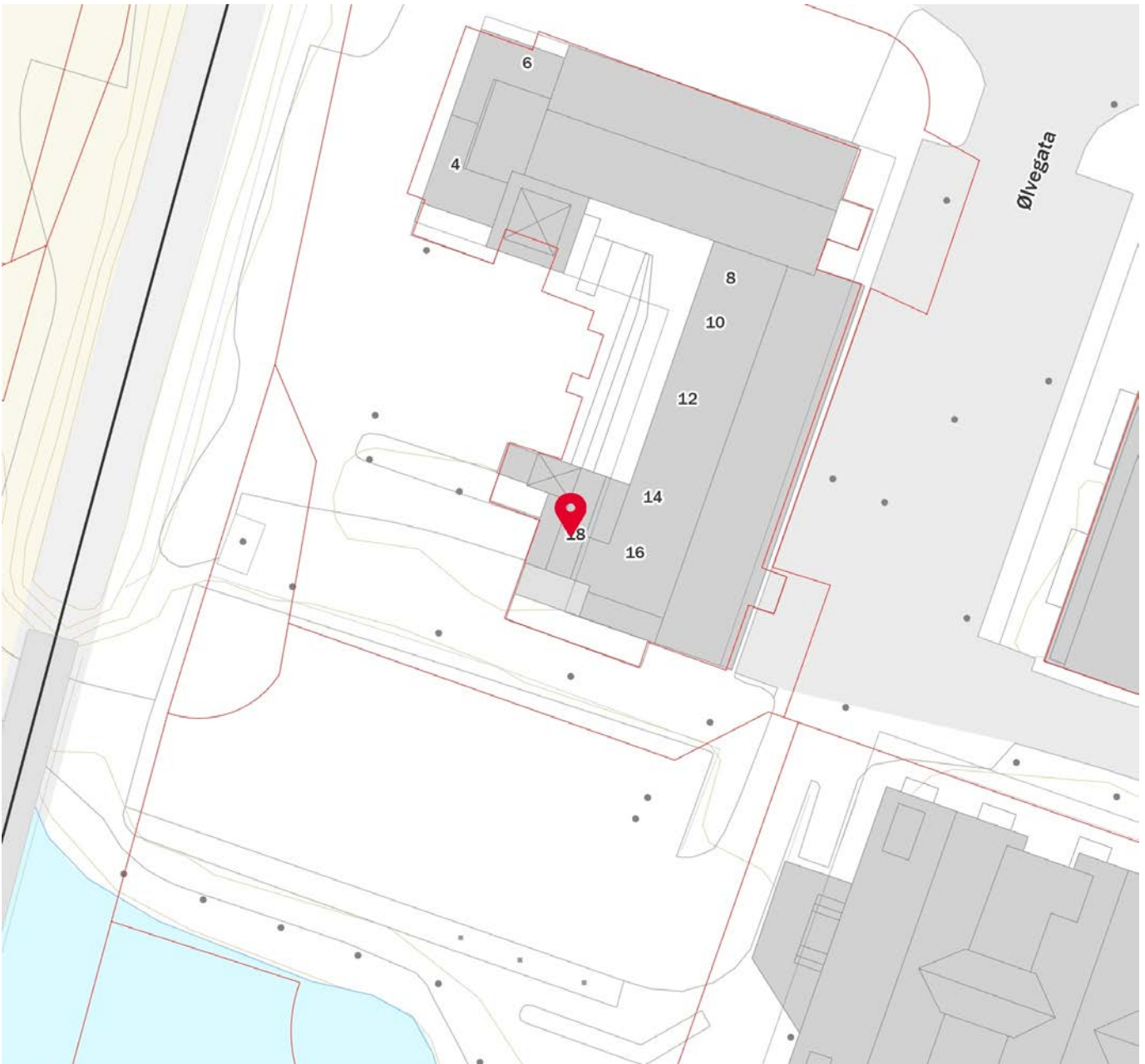
Familiesammensetning



-  Nordsidleiret
-  Steinkjer
-  Norge

Sivilstand

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





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

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

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



9 av 10

boligselgere kjøper
boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av brukt bolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

Hvorfor boligselgerforsikring?


- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5 ‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig <i>unntatt</i> enebolig	4,3 ‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr.	5,6 ‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2 ‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6 ‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

www.fremtind.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: Skippergata 18
7715 STEINKJER

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Tomas Høin

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

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____**Beløp med bokstaver:** Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: Salg av nåværende bolig eller fast eiendom Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som: Forbruker Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre