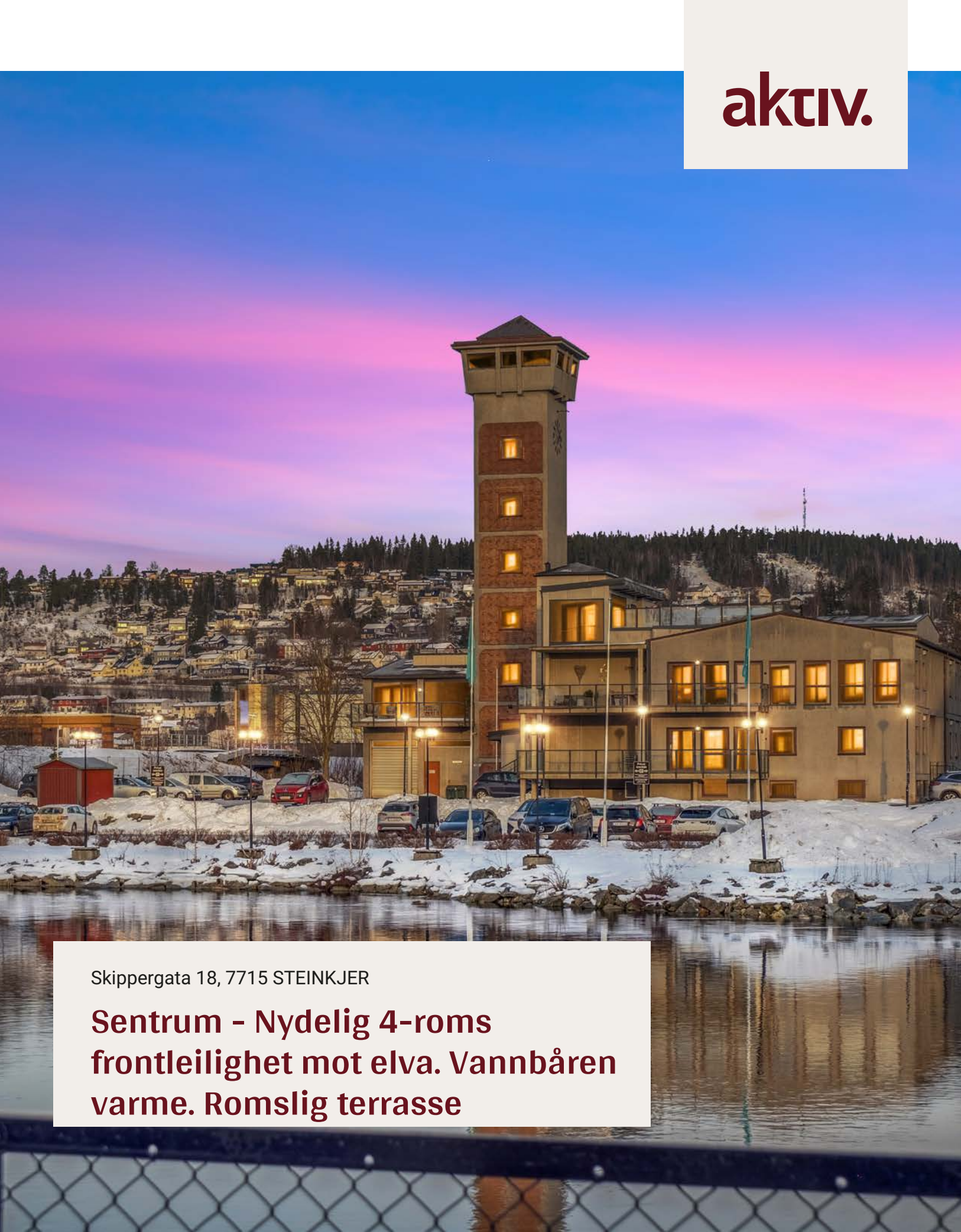


The image shows a town at dusk, with a prominent clock tower in the center. The sky is a mix of blue and pink. The town is built on a hillside, and a river flows in the foreground. The clock tower is a tall, brick structure with a clock face and several windows. The town is lit up, and the lights are reflected in the water. The overall atmosphere is peaceful and scenic.

aktiv.

Skippergata 18, 7715 STEINKJER

**Sentrum - Nydelig 4-roms
frontleilighet mot elva. Vannbåren
varme. Romslig terrasse**



Eiendomsmegler

Tomas Høin

Mobil 481 45 822

E-post tomas.hoin@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Steinkjer

Torggata 2, 7713 Steinkjer. TLF. 474 79 990

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 990 000,-
Fellesgjeld: Kr 3 870 000,-
Omkostn.: Kr 1 390,-
Total ink omk.: Kr 6 861 390,-
Felleskostn.: Kr 23 779,-
Selger: Nils Christian Holm

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 2022
BRA-i/BRA Total 113/118 kvm
Tomtstr.: 1101 m²
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 197, bnr. 1566
Snr. 18
Andelsnr.: 14
Oppdragsnr.: 1708260006

Sentrum - Nydelig 4-roms frontleilighet mot elva. Vannbåren varme. Romslig terrasse

Velkommen til en moderne leilighet i Skippergata 18, Steinkjer. Denne 4-roms leiligheten ligger i det attraktive området Nordsidleiret, kjent for sine gode solforhold og nærhet til Steinkjerelva. Området tilbyr et bredt spekter av servicetilbud, inkludert dagligvarebutikker og treningssentre, samt gode skoler og barnehager. Offentlig transport er lett tilgjengelig med flere busslinjer og kort avstand til Steinkjer stasjon.

Leiligheten ligger i 2. etasje og ble ombygget til moderne standard i 2022. Den har et bruksareal på 118 m², med en praktisk planløsning som inkluderer entré, stue/kjøkken, tre soverom, bad/vaskerom og et separat toalettrom. Balkongen vender mot sør/vest og gir en flott utsikt mot sjøen. Det er vannbåren varme i oppholdsrommene og balansert ventilasjon.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Plantegning	36
Tilstandsrapport	39
Egenerklæring	59
Energiattest	63
El-rapport Tensio	66
Boligopplysninger	67
Innkalling årsmøte 2025	69
Protokoll 2025	91
Vedtekter	95
Matrikkelrapport	102
Bygningsskisser	109
Ferdigattest	121
Planopplysninger	123
Kart	125
Tinglyste erklæringer	130
Nabolagsprofil	145
Budskjema	153

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 113 kvm

BRA - e: 5 kvm

BRA totalt: 118 kvm

TBA: 37 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

2. etasje

BRA-i: 113 kvm Vindfang, stue/kjøkken, bad/vaskerom, toalettrom og 3 soverom

BRA-e: 5 kvm Bod

TBA fordelt på etasje

2. etasje

37 kvm Terrasse- og balkongareal

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

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

Kommentar: Skyvedørsgarderobe i vindfang er plassert feil iht. tegning samt bestilt plassering fra eier.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1101 kvm

Tomtebeskrivelse

Felles eiertomt for borettslaget.

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

Beliggenhet

Skippergata 18 ligger i det attraktive nabolaget Nordsidleiret i Steinkjer, et område som er spesielt anbefalt for enslige, godt voksne og eldre. Her finner du en god kombinasjon av rolig atmosfære og nærhet til byens fasiliteter.

Offentlig transport er lett tilgjengelig med flere busslinjer som Nordsida Linje 630, 640, 680, 690 og 732, bare 2 minutters gange unna. Steinkjer stasjon, som tilbyr linje F7 og R70, ligger 8 minutters gange fra eiendommen, og gir enkel tilgang til regionale reisemål. For de som reiser med fly, er Namsos lufthavn 1 time og 6 minutter unna, mens Trondheim Værnes kan nås på 1 time og 23 minutter.

Nærområdet byr på gode servicemuligheter med dagligvarebutikker som Spar Dampsaga og Spar Sentrum Steinkjer, begge innen 4 minutters gange. Dampsaga Senter, med et bredt utvalg av butikker og tjenester, ligger også i nærheten.

For familier med barn er det flere skoler i nærheten, inkludert Steinkjer skole og Steinkjer Montessoriskole, som ligger henholdsvis 9 og 12 minutters gange unna. Det finnes også flere barnehager i området, som Steinkjer studentbarnehage og Steinkjersannan barnehage, begge 12 minutters gange fra eiendommen.

Området er ideelt for friluftsliv med nærhet til skog og mark, vurdert til 82/100, og tilbyr gode turmuligheter. Det er også flere sportsfasiliteter, inkludert ballfelt og løpebane, innen kort avstand.

Med en trygg og vennlig atmosfære, samt lett tilgang til både natur og byliv, er Skippergata 18 et utmerket valg for de som ønsker en balansert livsstil i Steinkjer.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bygningssakkyndig

Vidar Nordgård

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Bygningen er et boligbygg med flere boenheter, som opprinnelig var en brannstasjon, og ble ombygget til leiligheter i 2022.

Etasjeskiller er av betongdekke.

Bygningen har vinduer med malte trekarmer og utvendige aluminiumskledning med

3-lags glass, med produksjonsår 2020 og 2021. Hovedytterdøren er malt med sideglass som har 3-lags glass. Balkongdøren er en fabrikk malt dør i tre med utvendig aluminiumskledning og integrert 3-lags glass, med produksjonsår 2020.

Leiligheten har en balkong som vender mot sør/vest. Adkomst til leilighetene skjer via et felles trapperom med heis og svalganger langs sørvestfasaden.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Overflater

Avvik: Registrerer bom i gulvfliser. Dette kan skyldes mangelfull vedheft til underlag, svinn i underlag/lim.

Noen mindre sår i dør foringer samt lite hakk i parkettgulv.

- 2. ETASJE > STUE/KJØKKEN - Avtrekk

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

- TEKNISKE INSTALLASJONER - Vannledninger

Avvik: Ved stenging av hovedstoppekran for varmt og kaldt vann, blir vanntrykket redusert. Det må også stenges stoppektaner for hver servant. Klarte ikke å stenge vannet helt for dusj.

- Helse, miljø og sikkerhet

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

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 2022.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

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

Ja

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

Ja

Firmanavn: Enor, 2022

Beskrivelse: Montering av lamper i tak, og kabellister i tak.

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

Ja

Firmanavn: Kommunen har godkjent omgjøringsplanene så vidt meg bekjent.

Beskrivelse: Bygningen var tidligere brukt som brannstasjon, og kommunale kontorer.

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

Ja

Firmanavn: Utleiedelen er godkjent for utleie av kommunen.

Beskrivelse: Det er hybler i kjelleren.

Innhold

BRA-i 113 kvm: Vindfang, stue/kjøkken, bad/vaskerom, toalettrom og 3 soverom

BRA-e 5 kvm: Bod

TBA 37 kvm: Terasse og balkongareal

Standard

Kjøkken

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter og benkeplate av laminat. Kjøkkenet er utstyrt med kjøkkenventilator med kullfilter, vannstoppsystem og komfyrvakt.

Hvitevarer som oppvaskmaskin, komfyr og induksjonstopp er installert. Vedr. hvitevarer se pkt. "løsøre og tilbehør" i salgsoppgaven.

Bad

Flislagt baderom med elektrisk gulvvarme. Veggene har fliser og taket har himlingsplater. Badet er utstyrt med innredning med nedfelt servant og 2 høyskap, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne. Det er opplegg for vaskemaskin. Rommet har balansert ventilasjon.

Toalettrom

Boligen har et toalettrom.

Innvendige overflater

Gulv: Parkett og fliser. Det er registrert bom i gulvfliser.

Vegger: Sparklett og malte plater. Det er noen mindre sår i dørforinger.

Himling: Sparklet og malte plater.

Tekniske installasjoner

- Vannledninger: Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Ved stenging av hovedstoppekran blir vanntrykket redusert, og det må også stenges stoppekraner for hver servant. Det var ikke mulig å stenge vannet helt for dusj.
- Avløpsrør: Det er synlig avløpsrør av plast.
- Ventilasjon: Boligen har balansert ventilasjon. Aggregatet er plassert over himling på bad/vaskerom.
- Varmesentral: Det er installert en varmepumpe av typen NIBE F2120-20 luft/vann, som gjelder for hele borettslaget.
- Varmtvannstank: Det er sentralanlegg for varmt vann.
- Vannbåren varme: Det er vannbåren varme i oppholdsrom.

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

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Moderniseringer og påkostninger

Arbeid utført i boligen:

2022:

- Tidligere brannstasjon ombygget til leiligheter i 2022.

Parkering

Det medfølger rett for å leie (ikke forpliktet) pakeringsplass , dagens eier leier parkeringsplass i brugata 2.

Forsikringsselskap og Polisenummer

Fremtind, polisenummer

Radonmåling

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

Diverse

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

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

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

Energi

Oppvarming

Varmepumpe, vannbåren varme i oppholdsrom, elektrisk gulvvarme i bad/vaskerom

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.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Borettslaget/Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger og fellesgjeld

Kr 2 990 000

Omkostninger kjøper

2 990 000 (Prisantydning)

3 870 000 (Andel av fellesgjeld)

6 860 000 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

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

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

1 390 (Omkostninger totalt)

10 290 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

13 090 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

6 861 390 (Totalpris. inkl. omkostninger)

6 870 290 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

6 873 090 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Informasjon om kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi primærbolig

Kr 1 269 650 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 5 078 601 for år 2024

Informasjon om formuesverdi

Stortinget har vedtatt en oppdatert modell for beregningen av formuesverdi for primærbolig. Modellen henter informasjon om omsatte boliger fra grunnkretser i stedet for kommuner og skal benyttes fra inntektsåret 2026. Formuesverdien innhentes i dag i de fleste tilfeller via Skatteetatens attestløsning i Altinn, en løsning som riktignok skal avvikles og inntil videre erstattes med Skatteetatens boligkalkulator. Den nye beregningsmodellen gir betydelig høyere formuesverdi for eiendom over 10 millioner kroner, og medfører en kraftig skatteøkning for en rekke skattebetalere. Endringen gjelder fra og med skatteåret 2026.

Det tas forbehold om at formuesverdien kan øke ved endelig fastsettelse av formuesverdien i skatteåret. Kjøper påtar seg risikoen for en eventuell skatteøkning.

Andre utgifter

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

Tilbud om lånefinansiering

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

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

- Totalbeløp felleskostnader: 23 779 kr i måneden
- Oppvarming: 881 kr i måneden

- Renter på fellesgjeld: 17 221 kr i måneden
- Felleskostnader - fordelt pr enhet: 1 453 kr i måneden
- Eiendomsskatt fordelt etter skatteseddel: 943 kr i måneden
- Felleskostnader etter eierbrøk: 2 606 kr i måneden
- TV/Internett: 675 kr i måneden
- Planlagt økning fellesgjeld info: Lån 39070 har første avdrag 10.10.2032 med kr 254 914
- Endringsvarsel felleskostnader info: Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.
- Andre relevante opplysninger: Eiendomsskatt fordeles etter skatteseddel

Felleskostnader pr. mnd

Kr 23 779

Andel Fellesgjeld

Kr 3 870 000

Andel fellesgjeld år

2026

Fellesgjeld pr. dato

13.01.2026

Andel fellesformue

Kr 82 998

Andel fellesformue dato

31.12.2024

Borettslaget

Borettslagsnavn

Brannmesteren Borettslag

Organisasjonsnummer

929126475

Andelsnummer

14

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 er et borettslag i Steinkjer kommune og består av 14 andelsleiligheter. Selskapets organisasjonsnummer er 929 126 475. Forretningsfører er Boligbyggelaget Midt, og selskapets hjemmeside er bomidt.no.

Borettslaget eier seksjonene 9-22 i Sameiet Brannmesteren Steinkjer. Næringsseksjon 23 er en del av sameiet, men ikke borettslaget.

Vedtatte saker:

- Årsmelding tas til etterretning.
- Styreprotokoller lastes opp i Portalen under 'Oppslag'.
- Fakturering av eiendomsskatt 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: Ett taknedløp er ordnet, jobber med å finne ett originallokk til.
- Sprekk i hjørne på terrasse 1. etg: Riis glass er kontaktet for utbedring.
- Lekkasje i betongdekke utendørs ved branntårn: Betong må utbedres.
- Sprekker i dekke på svalgang: Fylles i masse.
- 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

Ut i fra dagens lånebetingelser vil første avdrag om forfaller til betaling i år 11 utgjøre ca 9214,-

Selskapets totale lån og vilkår:

Lånenummer: 39070, DNB Bank ASA
Serielån, 4 terminer per år.
Rentesats per 13-01-2026: 5.34% pa.
Antall terminer til innfrielse: 166
Saldo per 13-01-2026: kr 35188000
Andel av saldo: kr 3870000
(siste termin 10-07-2067)
Flytende rente
IN-Ordning: Ja

Sikringsordning fellesgjeld

Borettslaget er tilknyttet en sikringsordning som dekker tap av felleskostnader.

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

Saker som kan medføre kostnadsøkninger:

Styrets skriftlige årsmelding

Andelseiernes adgang til styreprotokoller

FDV-dokumentasjon

Fordeling av eiendomsskatt

Reklamasjoner

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

Det er ikke oppgitt informasjon om dyrehold i de vedlagte dokumentene.

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

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 karmen.

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.

Forretningsfører

Forretningsfører

Bomidt

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 197, bruksnummer 1566, seksjonsnummer 18 i Steinkjer kommune. Andelsnr. 14 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:

5006/197/1566/18:

05.05.1912 - Dokumentnr: 900124 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Norges Fyrvesen

Bestemmelser om fyrlampehus, fyrmast, vedlikehold og adkomst m.v.

Overført fra: Knr:5006 Gnr:197 Bnr:1566

Gjelder denne registerenheten med flere

23.02.1920 - Dokumentnr: 900134 - Erklæring/avtale

Ekswpropriasjon til Egge komm. e.verk

Overført fra: Knr:5006 Gnr:197 Bnr:1566

Gjelder denne registerenheten med flere

05.01.1949 - Dokumentnr: 23 - Utskifting

Overført fra: Knr:5006 Gnr:197 Bnr:1566

Gjelder denne registerenheten med flere

14.02.1953 - Dokumentnr: 902640 - Elektriske kraftlinjer

Bestemmelse om trafostasjon/kiosk

Overført fra: Knr:5006 Gnr:197 Bnr:1566

Gjelder denne registerenheten med flere

14.02.1953 - Dokumentnr: 902641 - Elektriske kraftlinjer

Bestemmelse om trafostasjon/kiosk

Overført fra gnr 197 bnr 909

Overført fra: Knr:5006 Gnr:197 Bnr:1566

Gjelder denne registerenheten med flere

14.02.1953 - Dokumentnr: 902647 - Elektriske kraftlinjer

Overført fra: Knr:5006 Gnr:197 Bnr:1566

Gjelder denne registerenheten med flere

29.09.1958 - Dokumentnr: 2630 - Erklæring/avtale

Besteelse om leie av lokaler til Sivilforsvaret i parsellen

Ølvegt. 2.

Overført fra: Knr:5006 Gnr:197 Bnr:1566

Gjelder denne registerenheten med flere

15.03.1961 - Dokumentnr: 881 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om fjerning av kiosk.

Overført fra: Knr:5006 Gnr:197 Bnr:1566

Gjelder denne registerenheten med flere

10.12.1962 - Dokumentnr: 904384 - Elektriske kraftlinjer

Bestemmelse om trafostasjon/kiosk

Overført fra: Knr:5006 Gnr:197 Bnr:1566

Gjelder denne registerenheten med flere

16.09.2021 - Dokumentnr: 1148734 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 18

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 115/1632

21.09.2022 - Dokumentnr: 1053610 - Bestemmelse om vann/kloakk

Rettighet hefter i: Knr:5006 Gnr:197 Bnr:1557

Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

21.09.2022 - Dokumentnr: 1053610 - Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler

Rettighet hefter i: Knr:5006 Gnr:197 Bnr:1557

Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

21.09.2022 - Dokumentnr: 1053610 - Bestemmelse om adkomstrett

Rettighet hefter i: Knr:5006 Gnr:197 Bnr:1557

Bestemmelse om vedlikehold

21.09.2022 - Dokumentnr: 1053610 - Bestemmelse om bebyggelse

Rettighet hefter i: Knr:5006 Gnr:197 Bnr:1557

Tillatt å bygge nærmere tomtegrensen enn 4 m

Bestemmelse om vedlikehold

21.09.2022 - Dokumentnr: 1053720 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:5006 Gnr:197 Bnr:1557
Bestemmelse om rett til å leie parkeringsplass
Bestemmelse om vedlikehold
Parkeringsplassen kan ikke fremleies

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for "bruksendring av brannstasjon til leilighetsbygg" i Skippergata 4-18, 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.

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.

Regulerings- og arealplaner

Regulert til: Byggeområde

Følger reguleringsplan Nordsia bydel (plan-ID 50041702370), som er en eldre reguleringsplan. Eiendommen er regulert til byggeområde med feltnavn B 9.1, og et delareal på 798 kvadratmeter er regulert til bevaring av bygninger.. 03.09.2008

Eiendommen følger Kommunedelplan Sentrum, med ikrafttredelse 25.10.2018. Hele eiendommen på 1101 kvadratmeter er i kommuneplanen avsatt til Bykjerne, og reguleringsplanen skal fortsatt gjelde.

Bygningen på eiendommen er ombygging fra brannstasjon til boligformål/leiligheter og næringsareal. Det foreligger ramme- og igangsettingstillatelse for denne ombyggingen.

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

Det gjøres oppmerksom på at areal ned mot elven p.t er privat parkeringsareal. Kan påregnes foretting i fremtiden. Ingen regulering på dette i dag.

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.

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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal

holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring på boligen. Selger har likevel utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

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

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,00% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

- 1 875 Betalingsutsettelse
- 1 250 Digital annonsering
- 7 000 Kommunale opplysninger
- 18 900 Markedspakke
- 5 900 Oppgjørshonorar
- 5 000 Søk eiendomsregister og elektronisk signering
- 16 500 Tilretteleggingsgebyr
- 2 500 Visninger per stk.
- 6 000 Eierskiftegebyr
- 545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet
- 4 500 Utlegg fotograf
- 6 570 Utlegg opplysninger forretningsfører avg pliktig
- 870 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter (avg. fritt) pr stk

Totalt kr: 127 525

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

Ansvarlig megler

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

Ansvarlig megler bistås av

Tomas Høin

Eiendomsmegler

tomas.hoin@aktiv.no

Tlf: 481 45 822

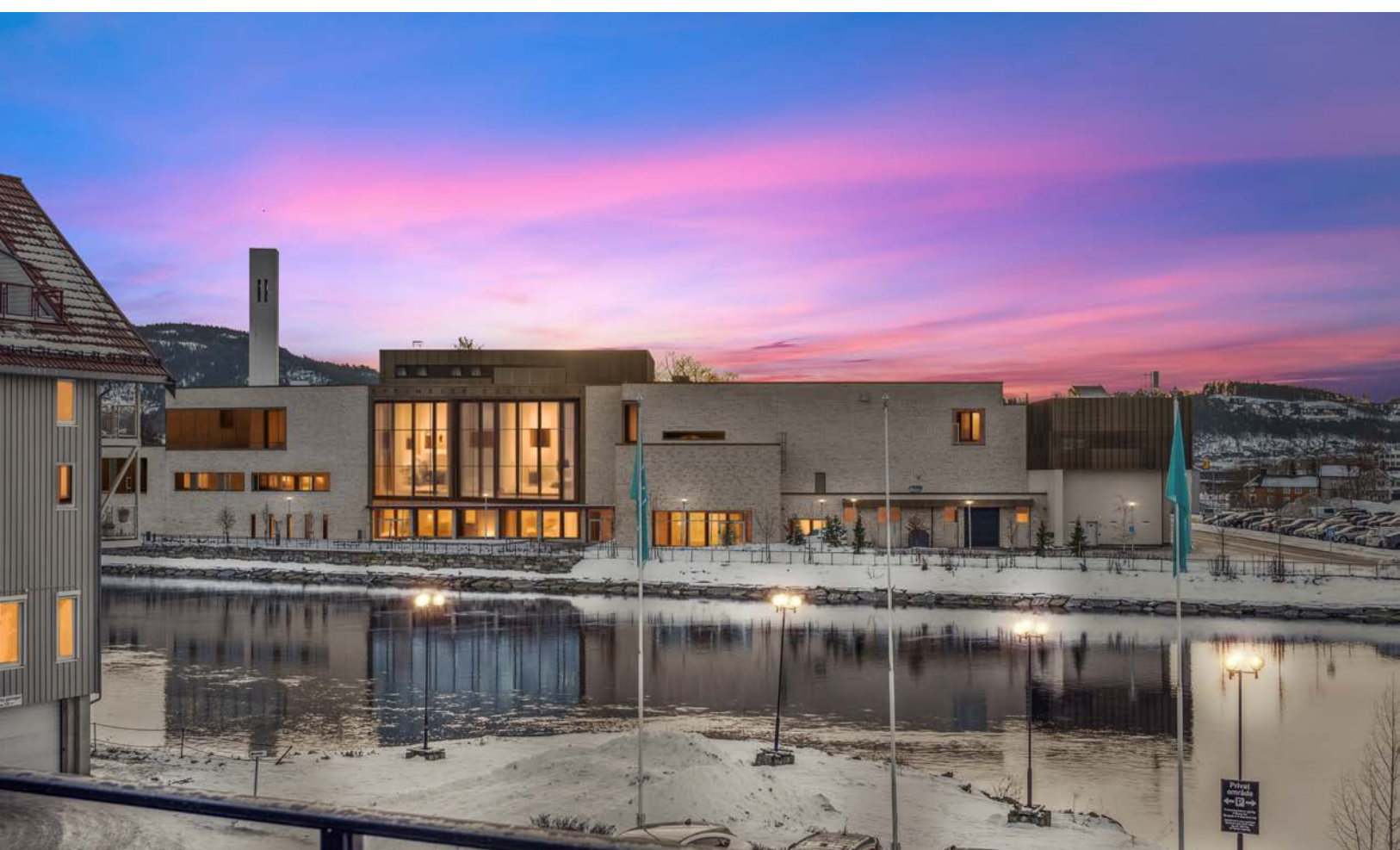
Oppdragstaker

Boli Eiendomsmegling AS, organisasjonsnummer 993609145

Torggata 2, 7713 Steinkjer

Salgsoppgavedato

28.01.2026

















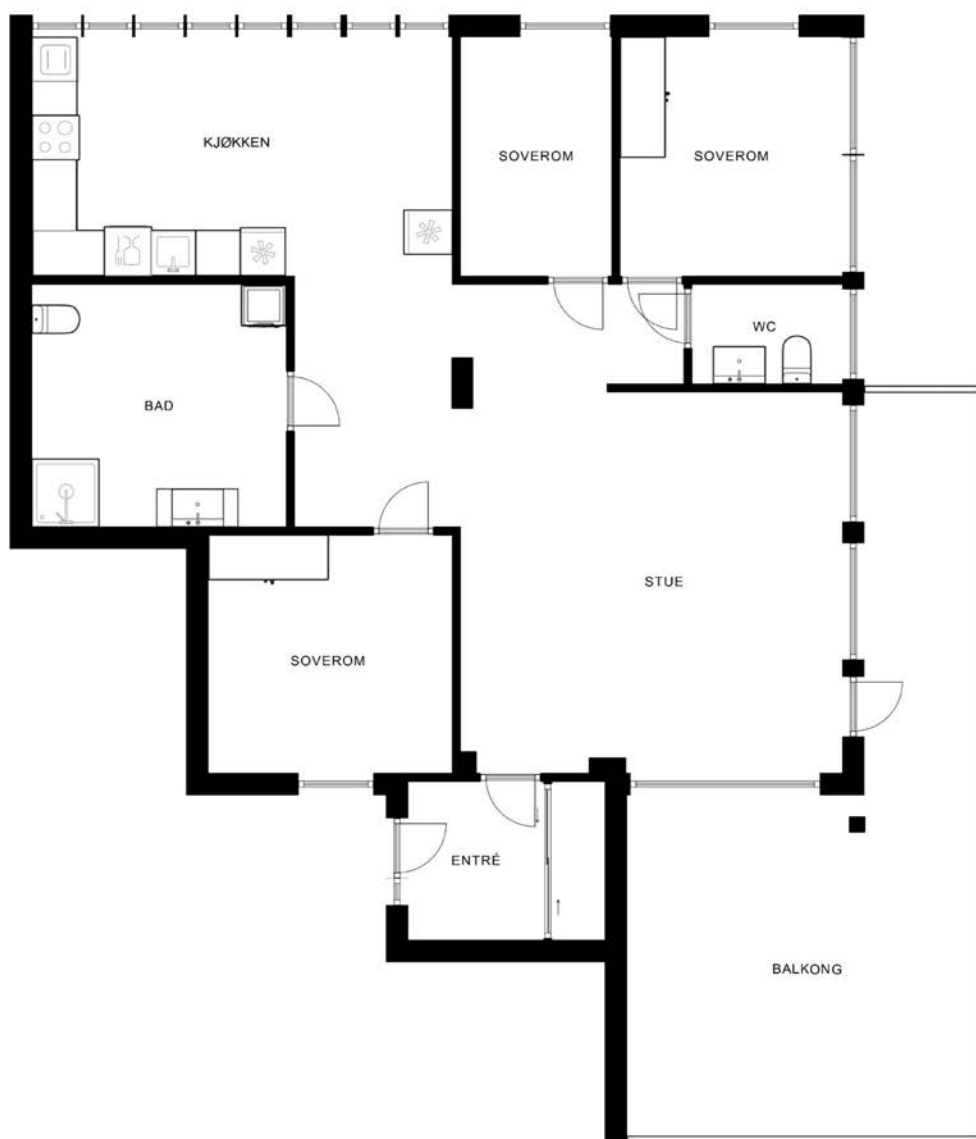








Plantegning



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

EFXIT

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

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

✓ GODE PRISER

✓ PERSONLIG RÅDGIVER

✓ GODE DIGITALE LØSNINGER



Verdal
Steinkjer
Namsos
Grong
Rørvik
Mosjøen
Mo i Rana



KONTAKT OSS FOR FINANSIERING - ENKELT, RASKT OG EFFEKTIVT



74 31 28 60



TILGJENGELIG - OFFENSIV - DYKTIG - ORDENTLIG

Vedlegg

Tilstandsrapport

📍 skippergata 18, 7715

📖 STEINKJER kommune

gnr. 197, bnr. 1566

Sum areal alle bygg: BRA: 118 m² BRA-i: 113 m²



Befaringsdato: 19.01.2026

Rapportdato: 22.01.2026

Oppdragsnr.: 20757-1236

Referansenummer: WJ1329

Autorisert foretak: Norconsult Norge AS

Sertifisert Takstingeniør: Vidar Nordgård

Vår ref: 52600322



Norconsult 

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

Norsk takst

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



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

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

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

Norconsult Norge AS

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

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

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



Rapportansvarlig

Vidar Nordgård

Vidar Nordgård

Uavhengig Takstingeniør

vidar.nordgard@norconsult.com

469 78 350



Norconsult

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er 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 Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Andelsleilighet hvor bad og kjøkken har minimal bruksslitasje.

For detaljerte og øvrige opplysninger henvises til rapportens enkeltpunkter.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2022

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har vinduer med malte trekarmer og utvendige aluminiumskledning med 3-lags glass.
Det er vinduer med produksjonsår 2020 og 2021.
Bygningen har malt hovedytterdør med sideglass som har 3-lags glass og fabrikk malt balkongdør i tre, utvendige aluminiumskledning med integrert 3-lags glass.
Balkongdør har produksjonsår 2020.
Balkong mot sør/vest

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett og fliser. Veggene har sparklett og malte plater. Innvendige tak har sparklet og malte malte plater.
Etasjeskiller er av betongdekke.
Innvendig har boligen malte glatte dører.
Vindfang/gang har feilplassert skyvedørsgarderobe.
Dette medfører at varmekabler er montert på halve gulvet og går inn i halve skyvedørsgarderoben.
Dette er mulig å rette ved å flytte skyverdørsgarderoben.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: kontrollerklæringer.
Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.
Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk er målt til 25. Måler 5 mm fall på gulv fra dørterskel til dusjgrubbe.
Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 25.
Det er plastsluk og banemembran med dokumentert utførelse
Rommet har innredning med nedfelt servant og 2 stk høgskap, veggmontert 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 . Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 6%.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er oppvaskmaskin, komfyr, induksjonstopp, vannstoppssystem og komfyrvakt.
Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besikket i rørskap.
Det er synlig avløpsrør av plast.
Boligen har balansert ventilasjon.
Aggregatet er plassert over himling på bad/vaskerom inkl egen luke

for stikkontakt i himlingen.

Det er installert en varmepumpe av typen NIBE F2120-20 luft/vann. Varmepumpen gjelder for hele borettslaget.

Det er sentralanlegg for varmt vann.

Vannbåren varme i oppholdsrom.

Sikringsskap med automatsikringer.

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

[Gå til side](#)

Se eget punkt om helse, miljø og sikkerhet i rapporten.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

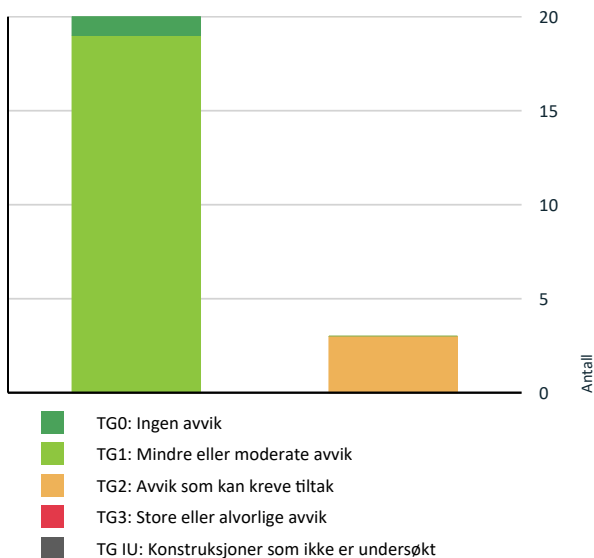
Boligbygg med flere boenheter

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

Skyvedørsgarderobe i vindfang er plassert feil iht. tegning samt bestilt plassering fra eier.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

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

Rapporten er utarbeidet på grunnlag av opplysninger gitt av eier/fullmektig, samt registrerte forhold på befaring. Befaringen ble utført med de begrensninger som følger av at boligen var møblert.

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

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

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets/ borettslagets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller, og felles loft.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Innvendig > Overflater

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Registrerer bom i gulvfliser. Dette kan skyldes mangelfull vedheft til underlag, svinn i underlag/lim. Noen mindre sår i dør foringer samt lite hakk i parkettgulv.



Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Ved stenging av hovedstoppekran for varmt og kaldt vann, blir vanntrykket redusert. Det må også stenges stoppektaner for hver servant. Klarte ikke å stenge vannet helt for dusj.



Kjøkken > 2. Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

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 > Helse, miljø og sikkerhet



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

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
2022

Kommentar

Ferdigattest datert 03.01.2024.
Bygget er opprinnelig et eldre bygg
oprinnelig brukt som brannstasjon.
Ombygget til leiligheter i 2022.

Anvendelse

Egen bruk

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2022	Modernisering	Brannstasjon ombygget til leiligheter.
------	---------------	--

UTVENDIG

Vinduer

Bygningen har vinduer med malte trekarmer og utvendige aluminiumskledning med 3-lags glass.
Det er vinduer med produksjonsår 2020 og 2021.

Årstall: 2020

Kilde: Produksjonsår på produkt

Dører

Bygningen har malt hovedytterdør med sideglass som har 3-lags glass og fabrikk malt balkongdør i tre, utvendige aluminiumskledning med integrert 3-lags glass.
Balkongdør har produksjonsår 2020.

Årstall: 2021

Kilde: Produksjonsår på produkt

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong mot sør/vest

Andre utvendige forhold

Det foreligger en vedlikeholdsplan på bygget etter ferdigstillelse.

Tilstandsrapport

INNENDIG

TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett og fliser. Veggene har sparklett og malte plater. Innvendige tak har sparklet og malte malte plater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Registrerer bom i gulvfliser. Dette kan skyldes mangelfull vedheft til underlag, svinn i underlag/lim. Noen mindre sår i dør foringer samt lite hakk i parkettgulv.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å følge med utviklingen. Dersom det oppstår sprekker i fuger eller fliser, løs flis eller økende hul lyd må det utføres nærmere undersøkelser. Det registreres mindre hakk og overflatesår i dørforing og parkettgulv. Dette vurderes som normal bruksslitasje og anses ikke å ha noen funksjonell betydning. Det er derfor ikke behov for utbedringer ut over normal vedlikehold etter ønske og behov.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.

TG 1 Innvendige dører

Innendig har boligen malte glatte dører.

TG 1 Andre innvendige forhold

Vindfang/gang har feilplassert skyvedørsgarderobe.

Dette medfører at varmekabler er montert på halve gulvet og går inn i halve skyvedørsgarderoben.

Dette er mulig å rette ved å flytte skyvedørsgarderoben.



VÅTROM

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: kontrollerklæringer.

Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.



2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektrisk gulvvarme. Fall mot sluk er målt til 25. Måler 5 mm fall på gulv fra dørterskel til dusjgrubbe. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 25.



2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og banemembran med dokumentert utførelse



2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Tilstandsrapport

Rommet har innredning med nedfelt servant og 2 stk høgskap, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.



2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Soverom . Fuktvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 6%.



KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Tilstandsrapport

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



2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

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.

SPESIALROM

2. ETASJE > TOALETTRUM

Overflater og konstruksjon

Toalettrom

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ved stenging av hovedstoppekran for varmt og kaldt vann, blir vanntrykket redusert. Det må også stenges stoppektaner for hver servant. Klarte ikke å stenge vannet helt for dusj.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Anbefaler en gjennomgang med rørlegger for å sikre at vannet kan stenges helt av i leiligheten for å lukke avviket.
Anbefaler og merke begge hovedstoppekranerbi fordelerskapet.

Avløpsrør

Det er synlig avløpsrør av plast.

Tilstandsrapport

Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon.
Aggregatet er plassert over himling på bad/vaskerom inkl egen luke for stikkontakt i himlingen.

Varmesentral

Det er installert en varmepumpe av typen NIBE F2120-20 luft/vann. Varmepumpen gjelder for hele borettslaget.

Varmtvannstank

Det er sentralanlegg for varmt vann.

Vannbåren varme

Vannbåren varme i oppholdsrom.

Elektrisk anlegg

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

Tilstanden er vurdert ut fra den 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.
Elektrisk varme i gulv for vindfang og bad/vaskerom.

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 eltilsynsrapport uten avvik)?
Ja

Spørsmål til eier

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

Dokumentasjon ligger på app med systemkoder, system Plejd.

Inntak og sikringsskap

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

Generell kommentar

Nytt el-anlegg som er ca 4 år. Det er ikke registrert avvik ved visuell befaring.

Tilstandsrapport



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



Helse, miljø og sikkerhet

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

Se eget punkt om helse, miljø og sikkerhet 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

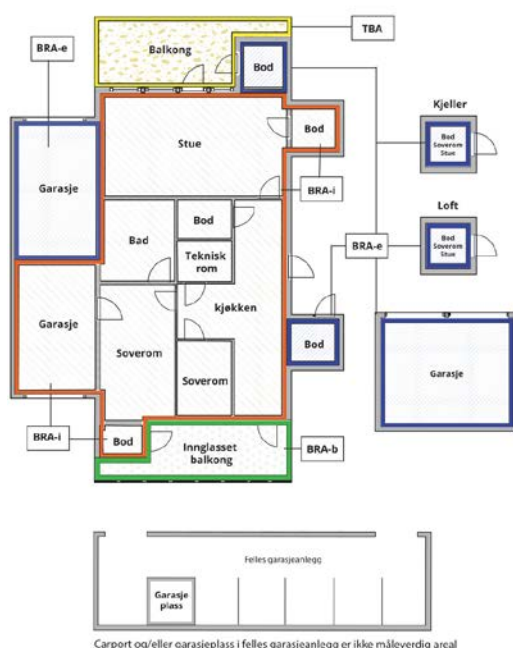
Hva er måleverdig areal?

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 dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2. Etasje	113	5		118	37
SUM	113	5			37
SUM BRA	118				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. Etasje	Vindfang, stue/kjøkken, soverom, bad/vaskerom, soverom 2, soverom 3, toalettrom	Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Skyvedørsgarderobe i vindfang er plassert feil iht. tegning samt bestilt plassering fra eier.

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Tidligere brannstasjon ombygget til leiligheter i 2022.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	113	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
19.1.2026	Vidar Nordgård	Takstingeniør
	Nils Christian Holm	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

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Andelsleilighet i Brannmesterens Borettslag. Inspisert leilighet ligger i 2. boetasje, hjørneleilighet med en balkong med utsikt til Steinkjerelva og utover sjøen mot sør/vest, god lys- og sol forhold.

Adkomst via felles trapperom med heis. Svalganger til leiligheter langs sørvest fasaden.

Det er bod i felles kjeller. Det tilhører en tinglyst parkeringsplass utenfor borettslaget. Parkeringsplassen har en årsavgift.

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

Eiendommen har en relativt flat tomt. Uteområdet er asfaltert.

Tinglyste/andre forhold

Ingen opplyste tinglysninger på andelsleiligheten.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	19.01.2026		Gjennomgått		Nei
Tegninger	19.01.2026	Tegninger av dato 26.05.2023	Gjennomgått		Nei
Eier	19.01.2026		Gjennomgått		Nei
Byggetillatelse	19.01.2026	Ferdigattest dato 03.01.2024	Gjennomgått		Nei
Prospekt	19.01.2026	Versjon 01.01.2021	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	22.01.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i fem intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/WJ1329>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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



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

Nils Christian Holm

Boligen

Skippergata 18

7715 Steinkjer

5006-197/1566/0/18

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



Våtrom, tak og fasade

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022

Firmanavn: Enor

Beskrivelse av arbeidet: Montering av lamper i tak, og kabellister i tak.

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?

♦ **Ja**

Bygningen var tidligere brukt som brannstasjon, og kommunale kontorer.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ **Ja**

Kommunen har godkjent omgjøringsplanene så vidt meg bekjent.

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?

♦ Ja

Det er hybler i kjelleren.

Er utleiedelen godkjent for utleie av kommunen?

♦ Ja

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



Adresse

Skippergata 18, 7715 STEINKJER

Dato for energimerking
22.01.2026

Merkenummer
Energiaattest-2026-248527

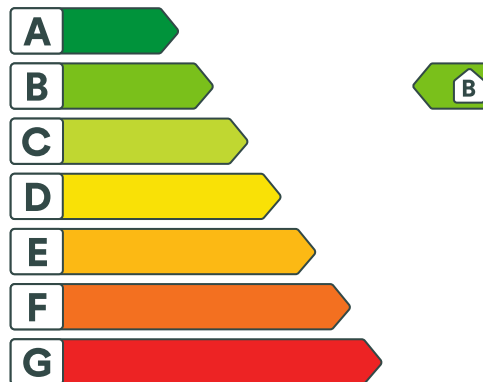
Bygningskategori
Boligblokker

Bygningsnummer
184943816

Gårdsnummer
197

Bruksnummer
1566

Seksjonsnummer
18

Bruksenhetsnummer
H0208


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
113,0 m²

Oppvarmet bruksareal
113,0 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 bygningens energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vektet ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
97,29 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år
114,42 kWh/m²

Totalt levert pr. år
12 930 kWh



Skippergata 18, 7715 STEINKJER



Tiltak

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 1: 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 2: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørett, 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.

Brukertiltak

Tiltak 3: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 4: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 5: 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 6: 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 7: 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 8: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 9: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 10: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 11: 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 12: 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 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 14: 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 15: 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 16: 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.

MEGLEROPPLYSNINGER

Gårdsnr:	197	Bruksnr:	1566	Festenr:	0	Seksjonsnr:	0
Adresse:	Skippergata 18, 7715 STEINKJER						
Dato:	15.01.2026	Målnummer:					

4210 FEIL OG MANGLER PÅ ELEKTRISKE ANLEGG

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

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot Bomidt

Dato utkjrt: 13.01.26 Side 1 av 2

Brannmesteren Borettslag	V ³ r ref.:	254/14	Fjdselsdato eier:	09.08.1949
Skippergata 18	Type:	Frittst ³ ende Borettslag		
7715 STEINKJ ER	Eiere:	Nils Christian Holm		
Organisasjonsnr: 929 126 475	Andelsnr:	14		

1: Felleskostnader

Tot. innev. m³ ned: 23 779

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Oppvarming	881
	Renter p ³ fellesgjeld	17 221
	Felleskostnader - fordelt pr enhet	1 453
	Eiendomsskatt fordelt etter skatteseddel	943
	Felleskostnader etter eierbrjk	2 606
Tilleggsytelser:	TV/Internett	675

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (l ³ n):	3 870 000	Gjeld siste ³ rsoppg.:	3 870 000
Klient ajourf. l ³ n:	35 688 000	Klient gj. s. ³ rsoppg.:	35 688 000

Spesifikasjon av l³ n:L³ nenummer: 39070, DNB Bank ASASerie l³ n, 4 terminer per ³ r.

Rentesats per 13.01.2026: 5.34% pa.

Antall terminer til innfrielse: 166

Saldo per 13.01.2026: 35 188 000

Andel av saldo: 3 870 000

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

Nibor 3MND + 1,2 % margin

Ut i fra dagens l³ nbetingelser vil neste avdrag som forfaller til betaling 10.10.2032 utgjre ca kr 9 214,00 per m³ ned for denne boligen

4: Sjrskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Solveig Kleven
Adresse: Skippergata 18
Postnr/-sted: 7715 STEINKJ ER
Telefon: Mob.: 93435261
E-post: skleven31@gmail.com
Webside: bomidt.no

Klienten har mulighet for individuell nedbetalingsplan (IN-ordning)

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

5: Restanse felleskostnader pr. 13.01.2026

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

6: Ligning - 2024

Annen formue:	82 998	Gjeld:	3 870 000	Andre inntekter:	19
		Utgifter:	233 305		

7: P³ lydende

P ³ lydende:		Opprinnelig innskudd:	2 580 000
Andelsnr:	14	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

G³ rds/bruksnr: 197/1566

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot Bomid

Dato utkjrt: 13.01.26 Side 2 av 2

Brannmesteren Borettslag	V³ r ref.: 254/14	Fødselsdato eier: 09.08.1949
Skippergata 18	Type: Frittst³ ende Borettslag	
7715 STEINKJER	Eiere: Nils Christian Holm	
Organisasjonsnr: 929 126 475		

8: Bygning/eiendom

Bygningstype: LAVBLOKK

Feste/eiet tomt: Eiet

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

SSBnr: H0208

Etasje:	2.	Oppvarmingstype:	Strøm
Heis:	Nei		
Parkeringstype:	Uspesifisert parkering ()		
System³ s:	Nei	Antall rom:	
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:	
Livsl³p standard:	Nei	Kategori:	115
Fasiliteter:			

Forretningsf³rer 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		
Årets resultat	77 524	49 818
B. Årets 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 fratrasket 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
Opprinnelig lånebeløp:	35 688 000
Lånesaldo 01.01:	35 688 000
Avdrag i perioden:	0
Lånesaldo 31.12:	35 688 000
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 avvike 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 regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om 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		Totalt		Boligseksjoner 1-8	Borettslaget (Boligseksjon 9-22)	Næringsseksjon 23	
			1632	188	1244	200	1432
		Budsjett 2024	2024				
Kostnader i sameiet	Konto						
Styrebonorar	5330	10000	-	-	-	-	Eierbrøk
Aga styrebonorar	5400	1410	564,00	65	430	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	Eierbrøk
Forretningsførerhonorar + Kontingent	6710 +6711+ 744	30400	27 623,79	3 182	21 056	3 385	Eierbrøk
Bankgebyr + porto	7770 + 6940	4000	3 517,50	405	2 681	431	Eierbrøk
Årsmøte mm	7720	1500	-	-	-	-	Eierbrøk
Driftsmateriell/ Vedlikehold bygg	6600 + 6550	30000	2 240,80	258	1 708	275	Eierbrøk
Egenandel Forsikring	6695		8 000,00	922	6 098	980	Eierbrøk
Løpende serviceavtaler	6780	31000	28 134,65	3 241	21 446	3 448	Eierbrøk
Forsikring	7500	56000	56 763,00	6 539	43 268	6 956	Eierbrøk
Vaktmestertjenester	6690	19500	-	-	-	-	Eierbrøk
Sommer/Vintervedlikehold	6395	30000	35 244,89	4 060	26 866	4 319	Eierbrøk
Årskontroll brann	6730	20000	11 628,75	1 340	8 864	1 425	Eierbrøk
Avsetninger fremtidig vedlikehold	1922	45000	-	-	-	-	Eierbrøk
Oppvarming 1-23	6340	140000	121 003,45	13 939	92 235	14 829	Eierbrøk/justert årlig for bruk i næringsseksjon
Strøm fellesanlegg	6340	40000	34 129,00	3 932	26 015	4 182	Eierbrøk
Renhold innvendig trappeløp helskupe	6360	30832	31 404,12	3 618	23 938	3 849	Eierbrøk
MidtHMS	6730	15000	-	-	-	-	Eierbrøk
Juridisk bistand/fremmed tjenester	6725	15000	-	-	-	-	Eierbrøk
Kameraovervåkning	6550	0	21 875,00	2 520	16 674	2 681	Eierbrøk
Forbruk vann / avløp	6320	32000	55 268,45	7 256	48 013	-	1-22
Utvendig vedlikehold, beplantning og takhage	6630	25000	-	-	-	-	1-22
Servicekontroll heis / rep heis	6780	20000	7 118,00	934	6 184	-	1-22
Borniljøtiltak	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	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	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 takterasse 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. Tømrerfag 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/felleskost.
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. Guldbrandsen	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 kostandene 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 Godkjennelse 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

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 (enkelpersoner) 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 karmen.

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 framtreddende 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 BORETTSLØVENE

10-1 Vedtektsendringer

Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttet 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.

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer 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

Matrikkelenheten har ikke registrert bygning.

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

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

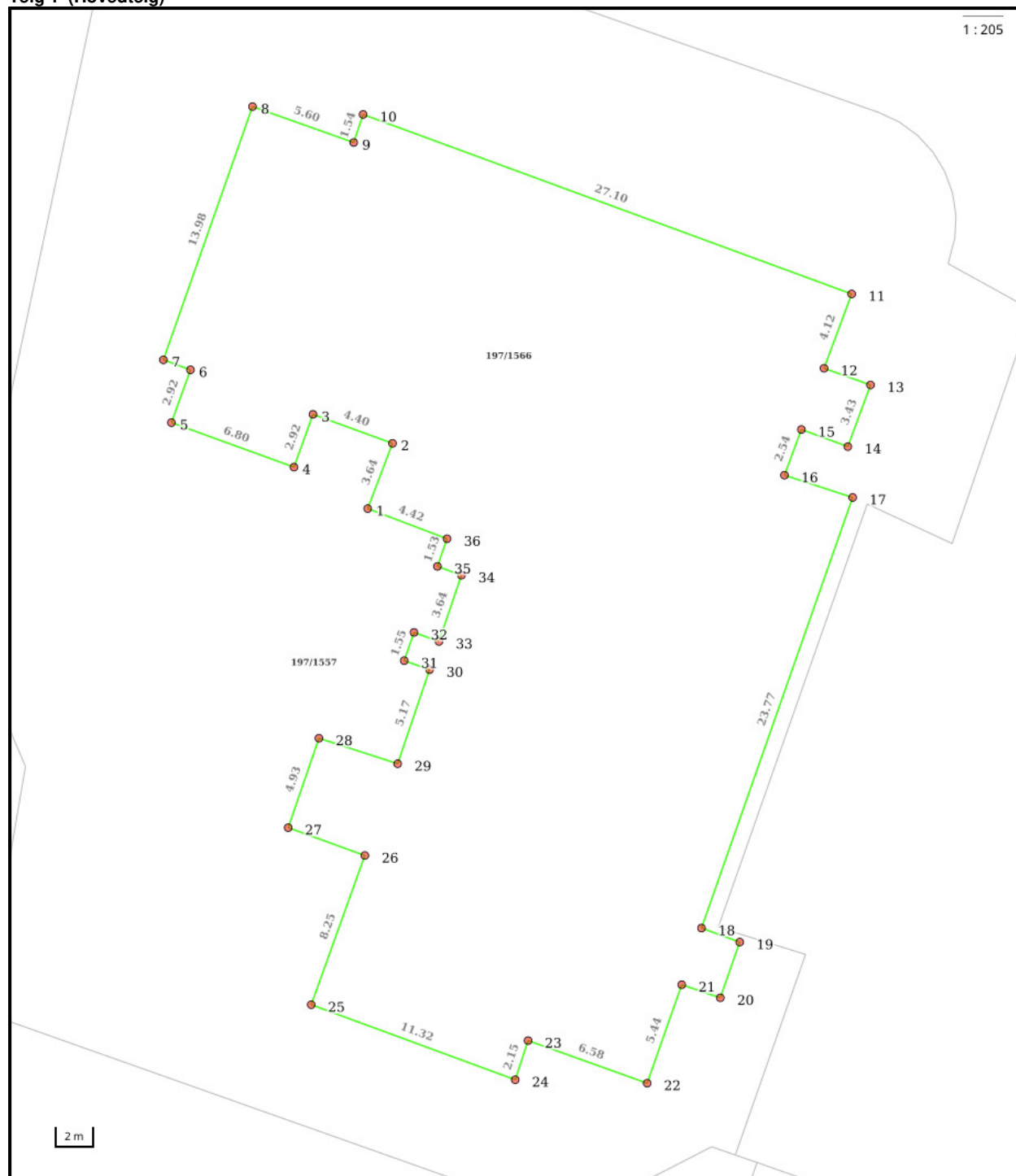
Hjelpelinjer

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

Symboler

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

Teig 1 (Hovedteig)



Nøyaktighet (standardavvik)

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

Hjelpelinjer

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

Symboler

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

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

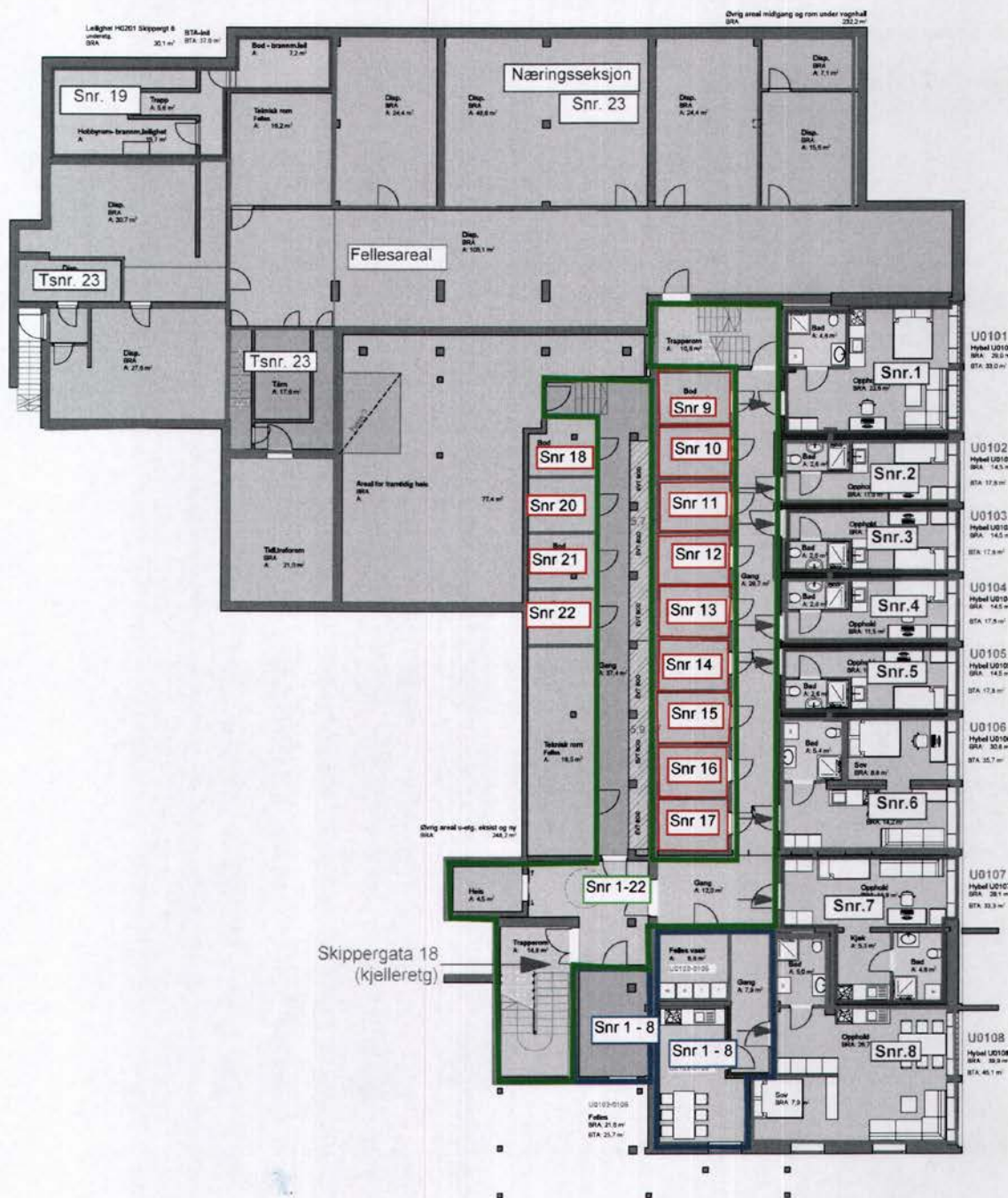
Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	7 101 307,46	621 821,23	3,64m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	7 101 310,97	621 822,20	4,40m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	7 101 312,08	621 817,94	2,92m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	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.

Bruksrettsplan
Vedlegg til vedtekter
Sameiet Steinkjer
Brannstasjon
Gnr 197 bnr 1566



MOTTATT
26 JUL 2021

Rev	Nr	Beskrivelse	Dato	Sign	Kont
C		REV Areal BSA, søyleplassering	25.06.2021	PMG	SH
B		Rev. endringer planløsning, kjøler, vinduer osv	09.06.2021	PMG	SH
A		IG-splattet oppsett	28.04.2020	PMG	SH

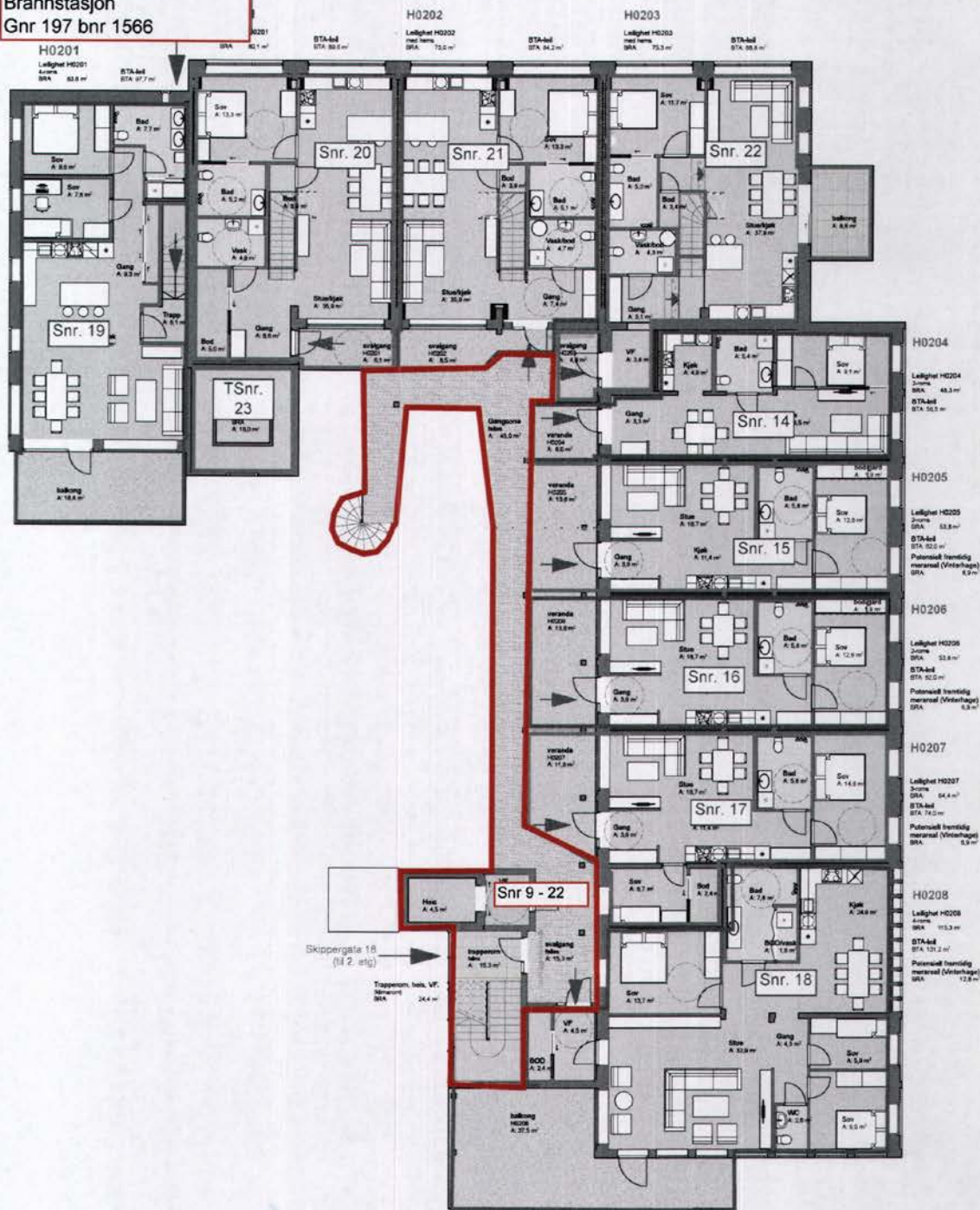
PRAKSIS arkitekter as	PROSJEKT Steinkjer brannstasjon OPPDRAGSGIVER Brugata 2-4 Eiendom AS	MÅL M 1:150 FASE DETALJPROSJEKT	SARBEID PRAKSIS arkitekter	DATO 28.06.2021 KONTROLL PMG SH	PROSJEKT / TEIEN NR 2001-A20-01 BIBIOLD Plan underetasje/hybler M1:150	C

[illegible]

MOTTATT
26 JUL 2021

C		REV Areal BRA, sylinderplussing		25.06.2021	PMG	SH			
B		Div. endringer plattform, sjeller vinduer m.m.		09.06.2021	PMG	SH			
		IG-seksjon oppretteff		29.04.2020	PMG	SH			
Rev	Nr	Beskrivelse		Dato	Sigs	Kont			

Bruksrettsplan
Vedlegg til vedtekter
Sameiet Steinkjer
Brannstasjon
Gnr 197 bnr 1566

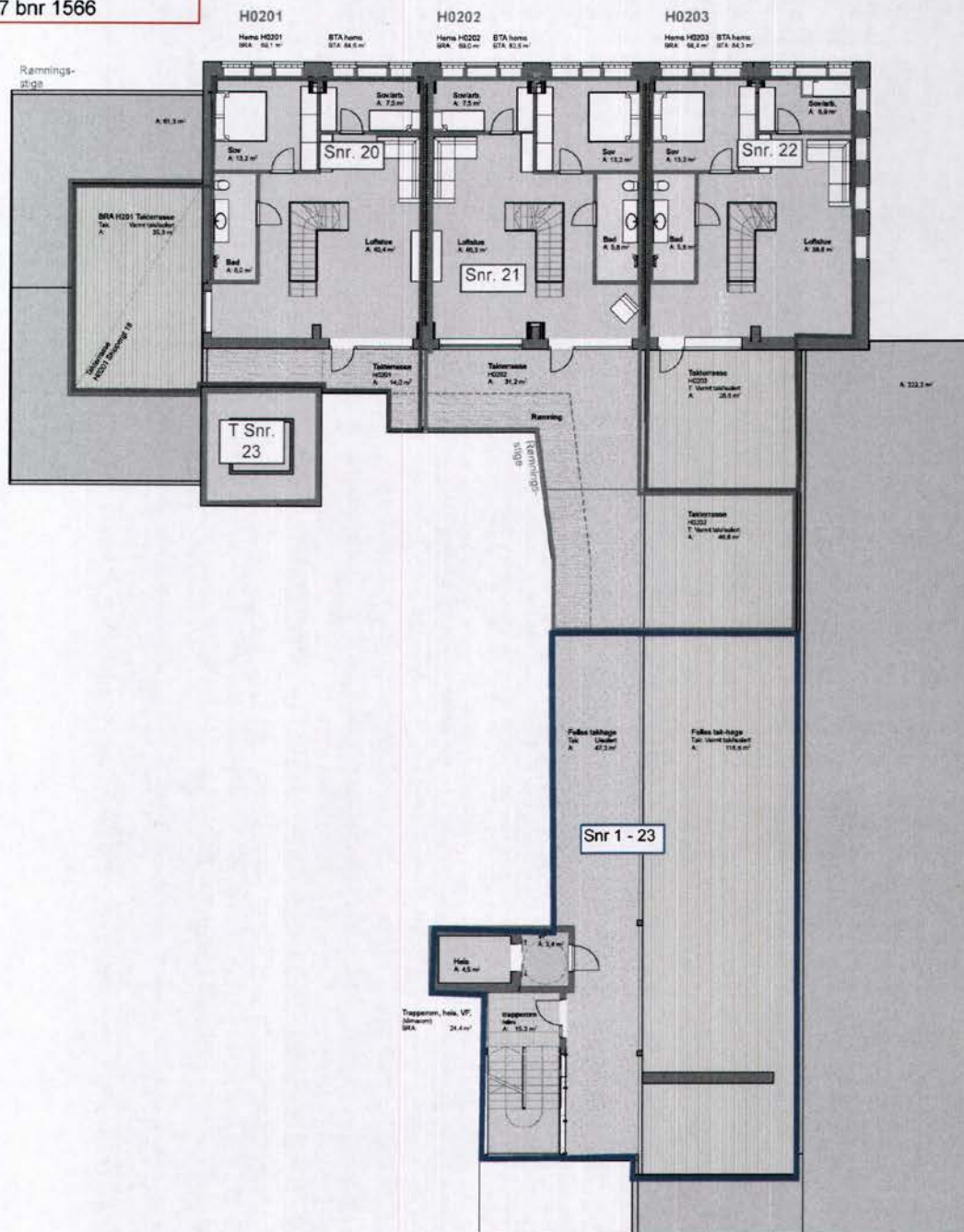


MOTTATT!
26 JUL 2021

Rev	No	Beskrivelse	Dato	Sign	Kont
C	REV Areal	BRA, høydeplassering	25.06.2021	PMG	SH
B	Div. endringer	planløsning, lyder, vinduer mm	08.06.2021	PMG	SH
A	IG-utkast	opprettet	29.04.2020	PMG	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 / TEKNISK 2001- A20-03	C
		FASE DETALJPROSJEKT	SAKSBEH. PMG	KONT. SH	PROSJEKT Plan 2. Etasje/gysal M1:150	

**Bruksrettsplan
Vedlegg til vedtekter
Sameiet Steinkjer
Brannstasjon
Gnr 197 bnr 1566**



MOTTATT
26 JUL 2021

C		REV Arnså BRA, tøyteplussering	25.06.2021	PMG	SH				
B		Div. endringer planløsning, kjøller vinduer med	08.06.2021	PMG	SH				
A		VG-anslaget oppgjøret	29.04.2020	PMG	SH				
Rev	Nr	Beskrivelse	Dato	Sigs.	Kontst.				



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

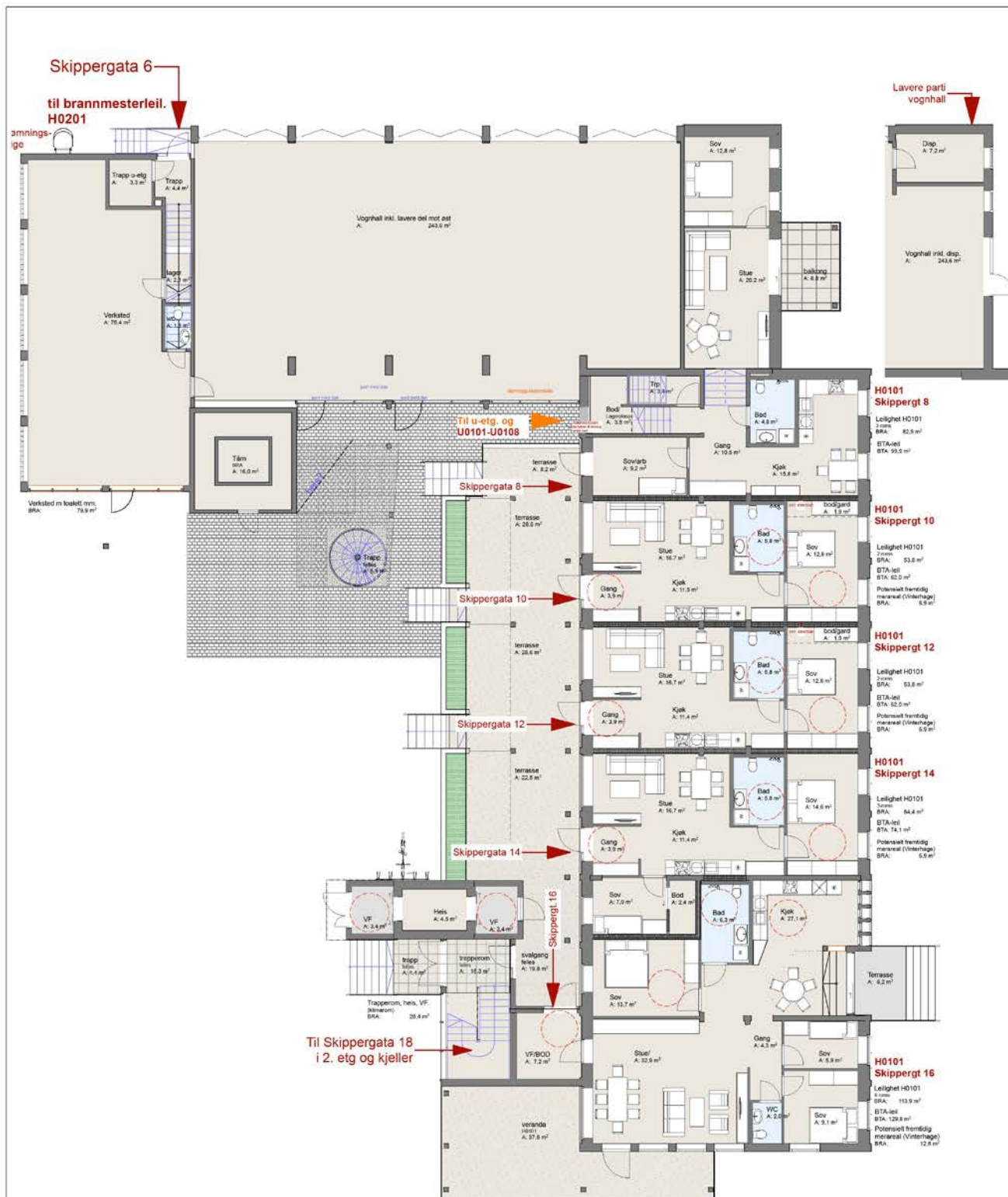
MÅL: M 1:150
FASE: SOM BYGGET

SAKSBEH: PRAKSIS arkitekter

DATE: 26.05.2023
SAKSBEH: PMG

KTRL: SH

PROSJEKT / TEGNR: 2001- A20-01
INNHOVD: 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
OPPDRAAGSGIVER: Brugata 2-4 Eiendom AS

MÅL: M 1:150
FASE: SOM BYGGET

SAKSBEH: PRAKSIS arkitekter

DATE: 26.05.2023
SAKSBEH: PMG

KTRL: SH

PROSJEKT / TEGNR: 2001- A20-02

INNHOUD: 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.

PRAKSIS
arkitekter as

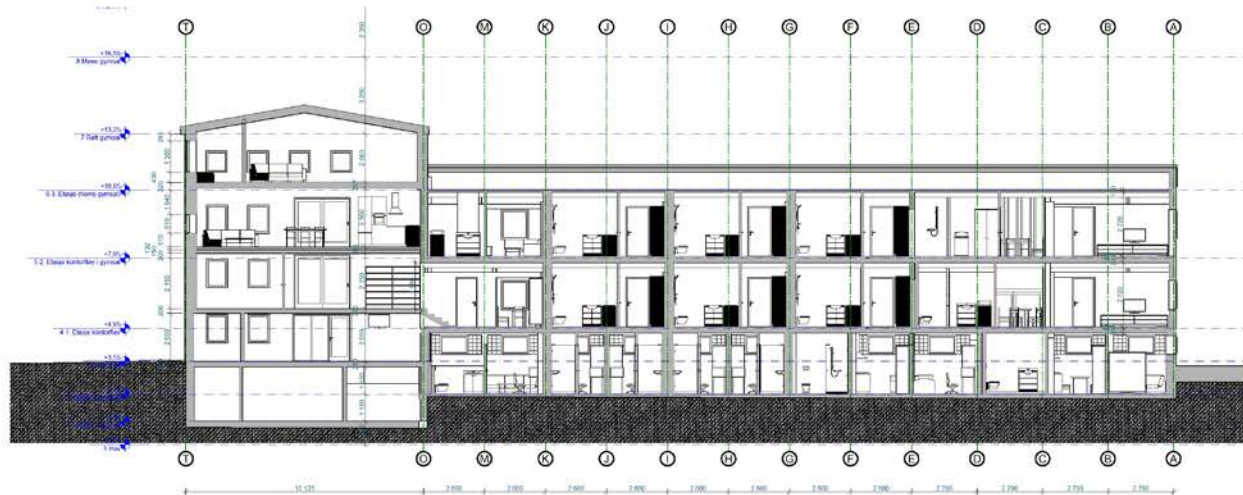
PROSJEKT: Steinkjer brannstasjon
OPPDRAAGSGIVER: Brugata 2-4 Eiendom AS

MÅL: M 1:150
FASE: SOM BYGGET

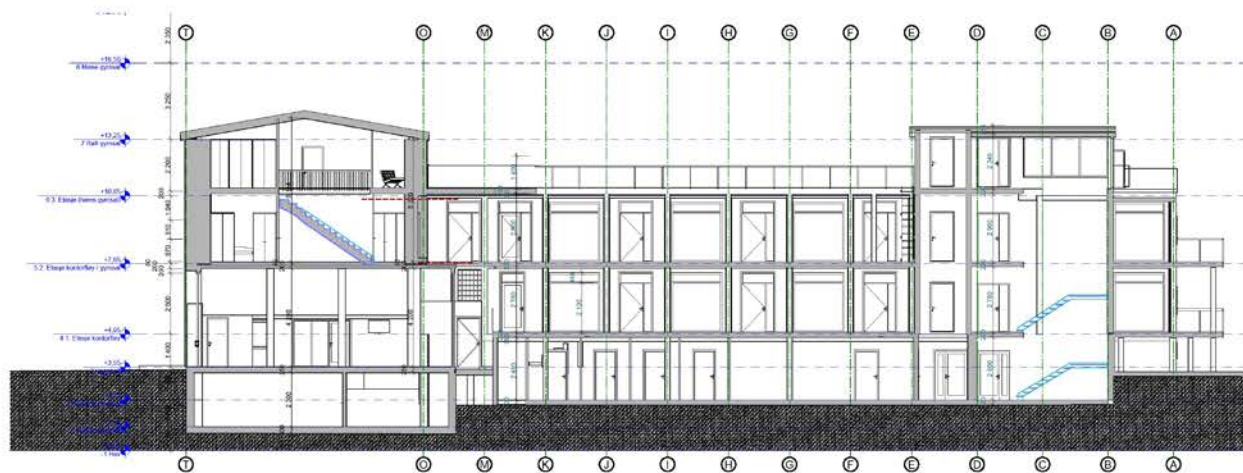
SAKSBEH: PRAKSIS arkitekter

DATE: 26.05.2023
SAKSBEH: PMG
KTRL: SH

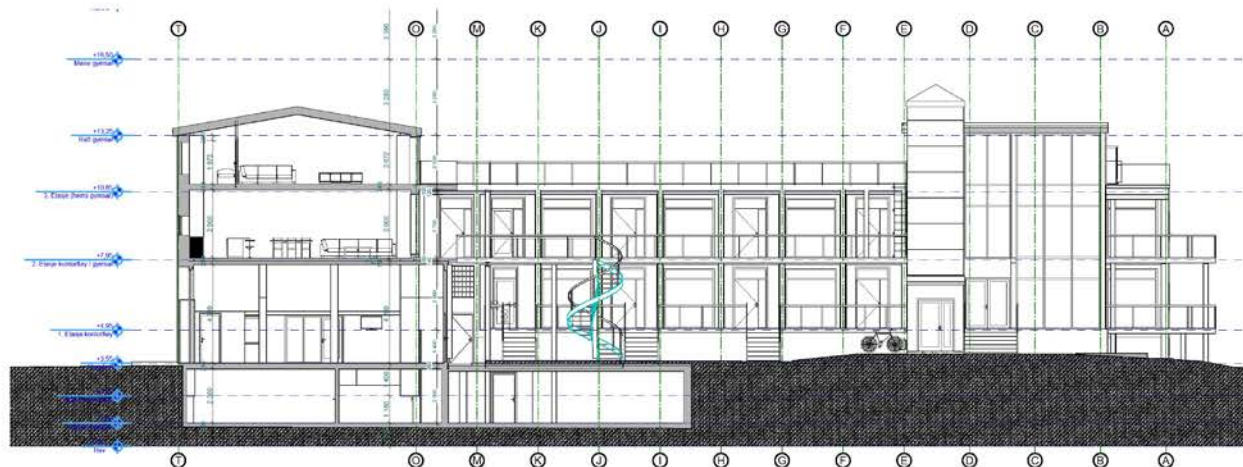
PROSJEKT / TEGN NR: 2001-A20-03
INNHOVD: Plan 2. Etasje/gymsal M1:150



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
OPPDRAAGSGIVER: Brugata 2-4 Eiendom AS

MÅL: M 1:200

FASE: SOM BYGGET

SAKSBEH: PRAKSIS arkitekter

DATE: 26.05.2023

SAKSBEH: PMG

KTRL: SH

PROSJEKT / TEGN.NR: 2001- A30-02

INNHOOLD: 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
OPPDRAAGSGIVER: Brugata 2-4 Eiendom AS

MÅL: M 1:200
FASE: SOM BYGGET

SAKSBEH: PRAKSIS arkitekter

DATE: 26.05.2023

SAKSBEH: PMG

KTRL: SH

PROSJEKT / TEGN.NR 2001- A40-01

INNHOOLD: 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
OPPDRAAGSGIVER: Brugata 2-4 Eiendom AS

MÅL: M 1:200
FASE: SOM BYGGET

SAKSBEH: PRAKSIS arkitekter

DATE: 26.05.2023

SAKSBEH: PMG
KTR: SH

PROSJEKT / TEGN.NR
2001- A40-02
INNHOOLD: Fasade Sør og Øst



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 tilfredsstiller 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



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	byggegrenser, 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



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

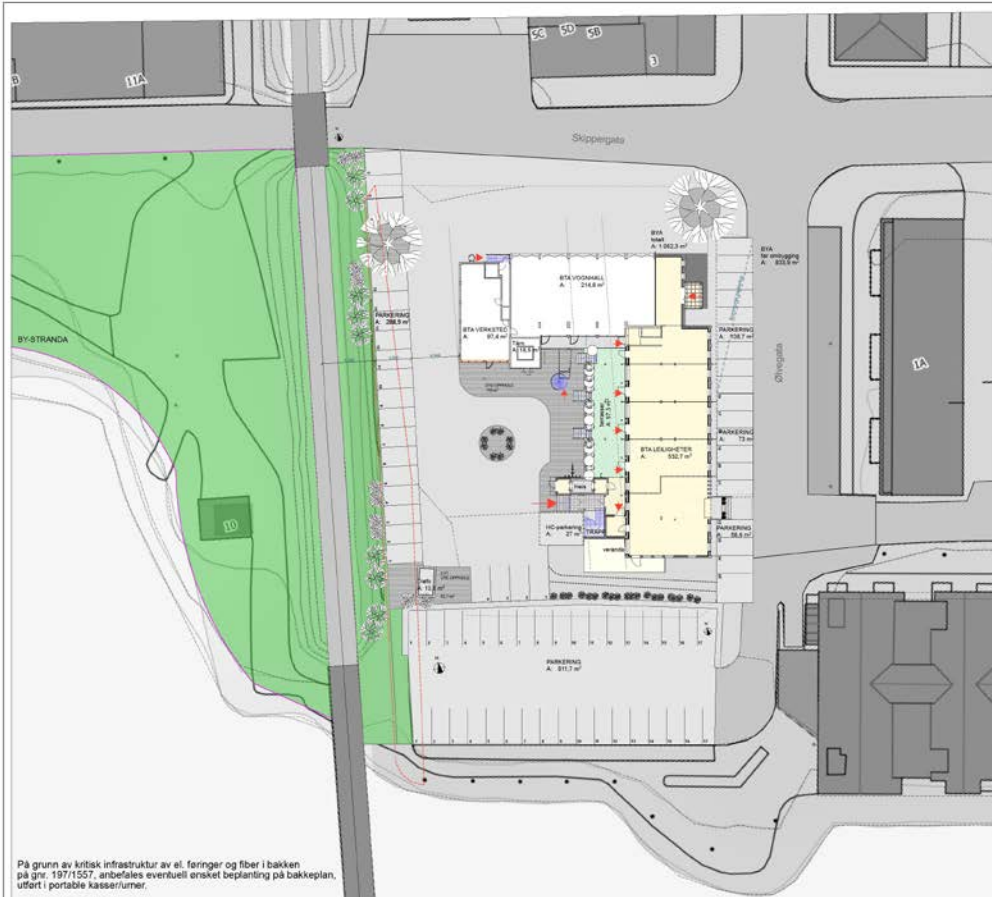
-  Bestemmelseområde- Midlertidig bygg- og ar

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



Utomhusplan

1:500



Utomhus 3. Etasje

1:500



Utomhus 2. Etasje

1:500

PRAKSIS
arkitekter as

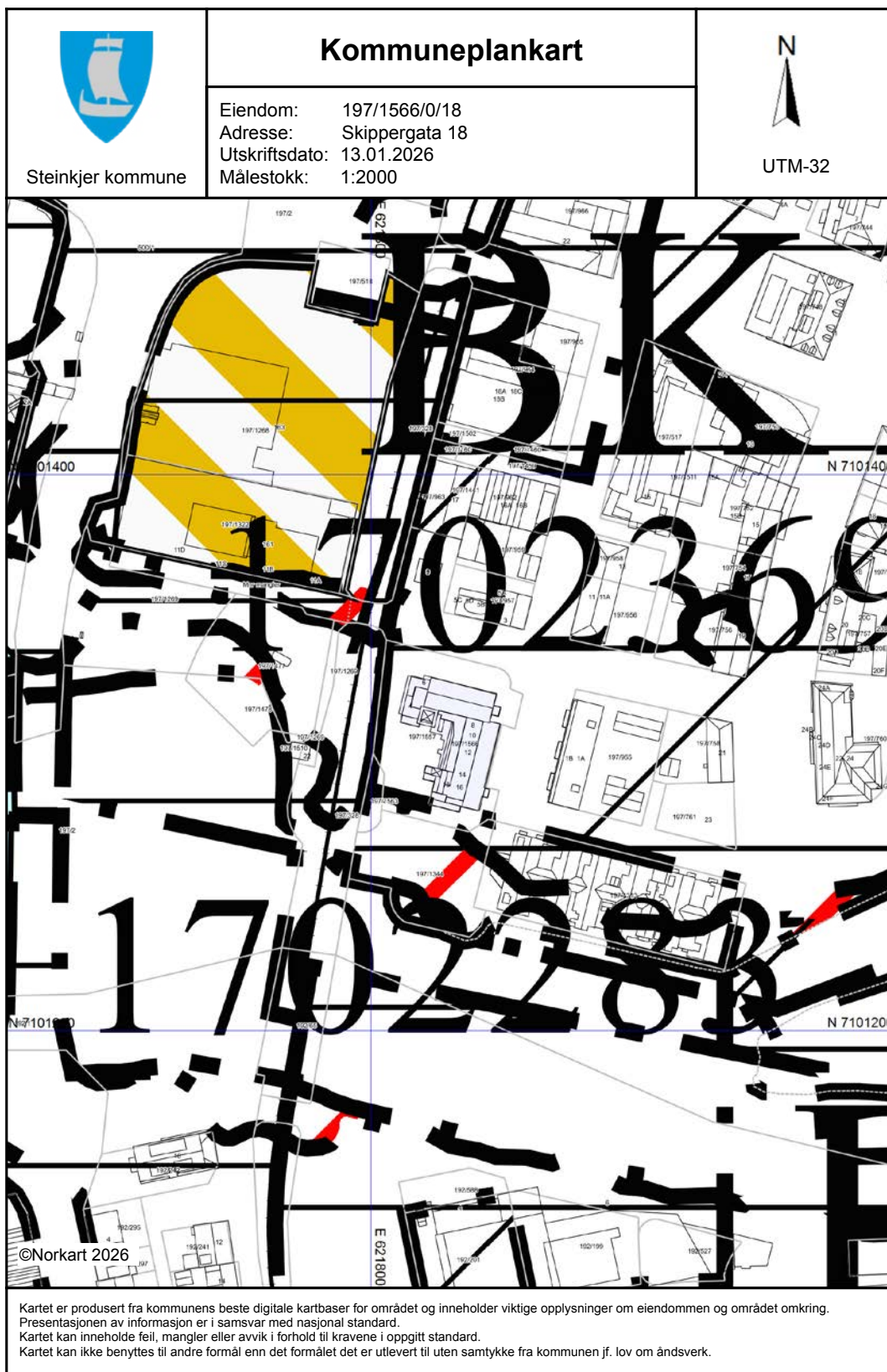
Svein Jarls gate 2
Tlf. 926 59 345, E-post: praksis@praksisark.no
Hjemmeside: www.praksisark.no

PROSJEKT
Steinkjer brannstasjon
OPPFØRINGSØVER
Brugata 2-4 Eiendom AS

SKAL: M 1:500 A3
FASE: SOM BYGGET

SAKSBEH: PMG
KTEL: SH
DATO: 09.06.2023

PROSJEKT / TEGNER
2001- A10-01
INNHOLD
Situasjonsplan



Tegnforklaring

Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2)

-  Boligbebyggelse - eksisterende
-  Bebyggelse og anlegg kombinert i samsvar

Kommuneplan-Landbruk-, natur- og friluftsfu

-  LNFR-areal - eksisterende

Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vass

-  Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøren

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-i

-  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 tinglysing

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

Løpenummer for forretning: 613303304
 Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
840029212	STEINKJER KOMMUNE	Postboks 2530, 7729 STEINKJER

Rekvirent(er) av forretning

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

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
5006	197	1566

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålkode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
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	Formålkode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
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 Matrikkelloven § 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				
Kommunens nr.	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 B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = samleseksjon bolig SN = samleseksjon næring			Sameiebrøk (teller) Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.			Tilleggsareal 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			
2	B	15		14	B	48		26				38			
3	B	15		15	B	54		27				39			
4	B	15		16	B	54		28				40			
5	B	15		17	B	64		29				41			
6	B	31		18	B	115		30				42			
7	B	28		19	B	107		31				43			
8	B	40		20	B	149		32				44			
9	B	83		21	B	142		33				45			
10	B	54		22	B	142		34				46			
11	B	54		23	N	200	B	35				47			
12	B	64		24				36				48			
Sum tellere:			1632	Nevner =			1632								

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

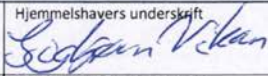
5. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med seksjoneringen Her skal søker kun gi opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at seksjoneringen skal kunne tinglyses, for eksempel dokumenter som inneholder opplysninger om fordeling av opprinnelige sameieandeler.
--

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 bruksenheter i eiendommen e) ☒ seksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festgrunn eller anleggsseiendom, 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 søknadspåtlitte 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 avgje eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365

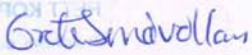
7. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt Hjemmelshaver(ne) erklærer at: ☒ Hver boligseksjon er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom eller ☐ 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, Eiendomsmegler
Dato 5/7-21 Innsenderens underskrift <i>Sigbjørn Viken</i>	

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	
☒	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 	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)	☐ Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler
b)	☒ Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen (må krysses av)

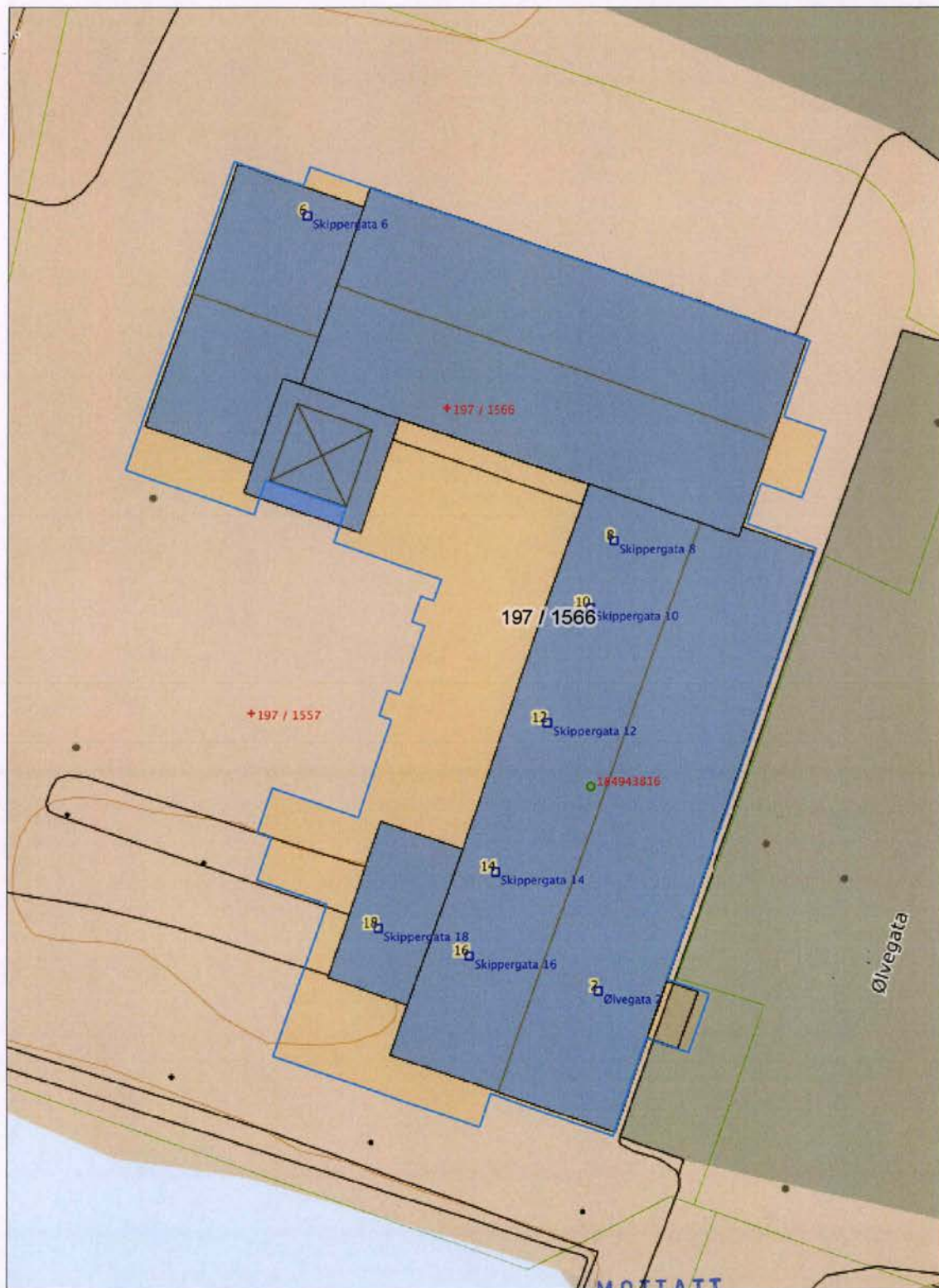
12. Kommunen bekrefter at tillatelse til seksjonering er gitt for (må fylles ut):				
Kommunenr. 5006	Kommunens navn STEINKJER	Gårdsnr. 197	Bruksnr. 1566	Festenr.
Dato 30.08.21	Underskrift 	Stempel 		

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
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

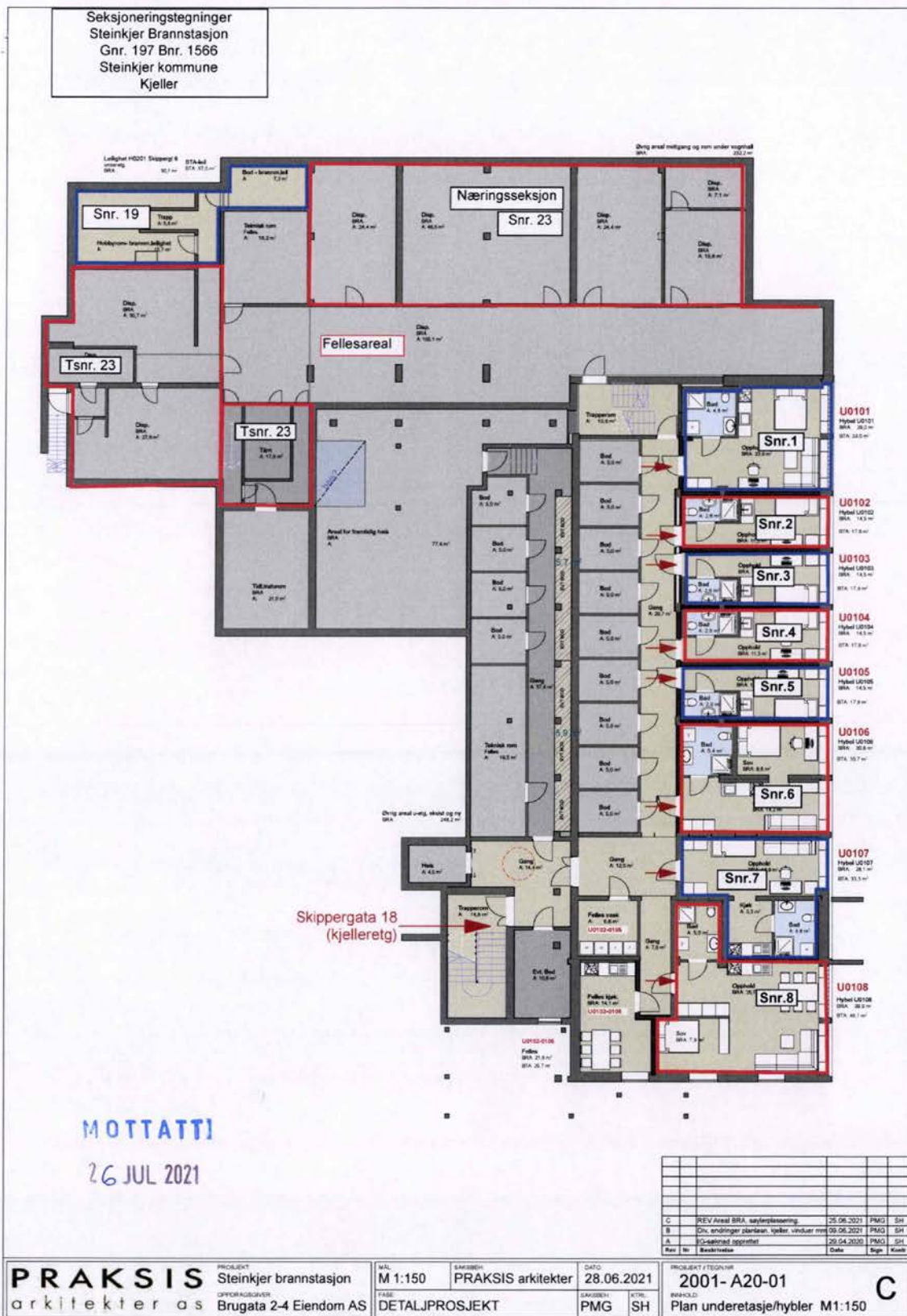


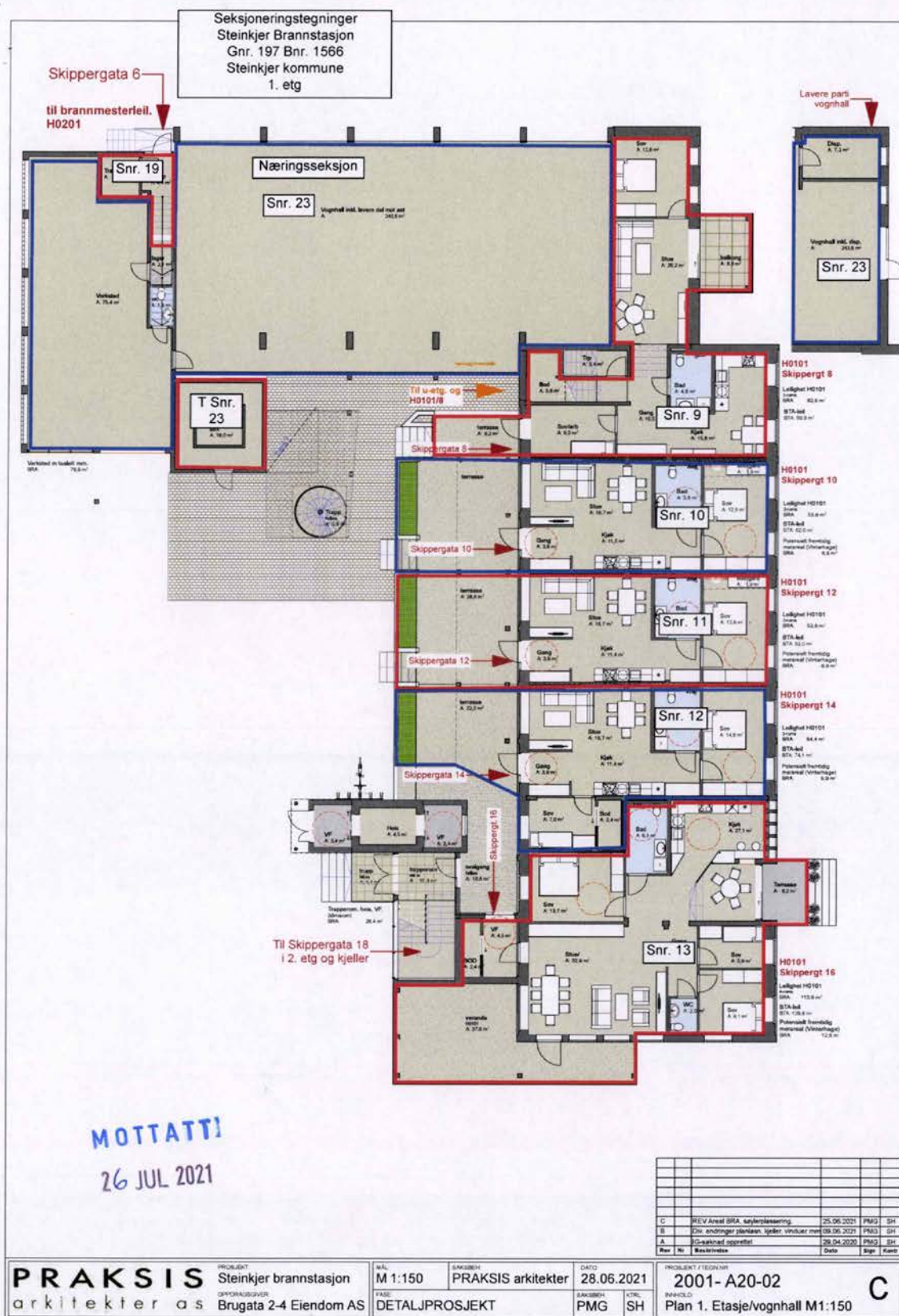
Senterposisjon: 328625.45, 7103637.74
Koordinatsystem: EPSG:25833
Utskriftsdato: 08.07.2021

0 2 4 6 8m

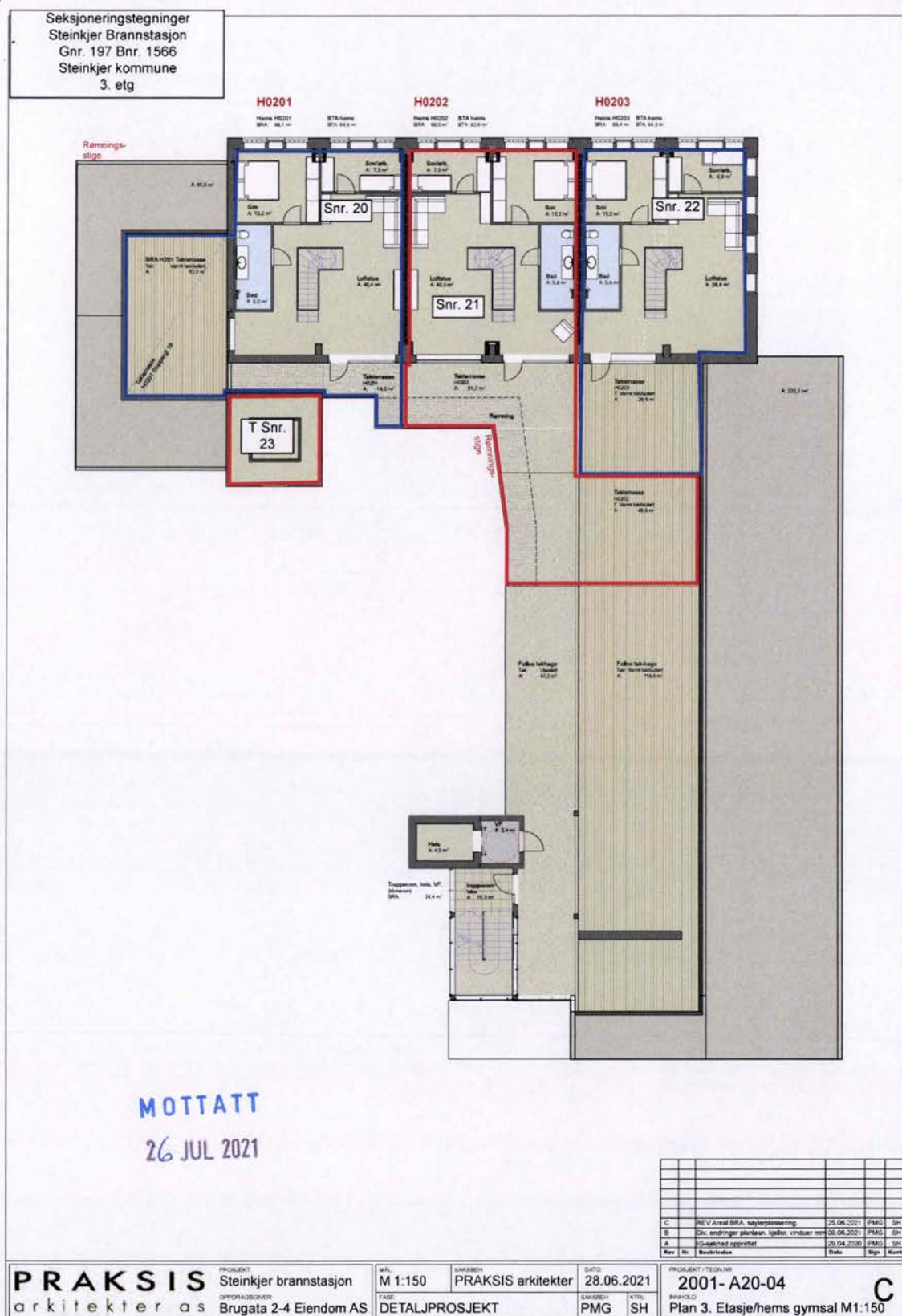
MOTTATT

26 JUL 2021











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

Steinkjer kommune
Kart og oppmålingsenheten
Kongens gate 39
7713 Steinkjer

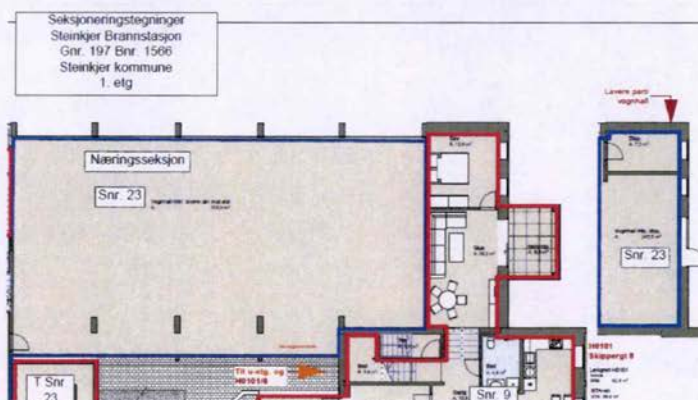
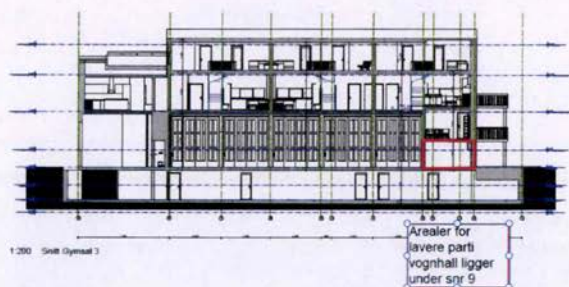
Trondheim, 13.09.2021

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 bruksenhetene.»* § 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 bruksenhetene.»*

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 bruksenhetene»*. Heller ikke her står det noe om at plantegningene må angi grensene for fellesarealet.

Eierseksjonsloven § 11 annet ledd c) gir uttrykk for at seksjonerings søknaden bl.a skal inneholde plantegninger *«som tydelig angir grensene for bruksenhetene»*. 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 bruksenhetenes 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

Doknr: 1053720 Tinglyst: 21.09.2022
STATENS KARTVERKRekvirent:
Brugata 2-4 Eiendom AS
Postboks 85
7701 Steinkjer
Org.nr. 989 648 047**ERKLÆRING OM RETT TIL LEIE AV PARKERINGSPLASSER PÅ EIENDOMMEN
GNR 97 BNR 1557
I STEINKJER KOMMUNE**

Den til enhver tid hjemmelshaver av gnr. 197 bnr. 1557, Steinkjer kommune, heretter kalt Eier, gir med dette hjemmelshavere i gnr. 197 bnr. 1566 snr. 1-23, heretter kalt Rettighetshaver, rett til å leie 1 parkeringsplass pr seksjon.

Fra det tidspunkt hvor skriftlig melding om at leieretten gjøres gjeldende mottas av Eier, plikter Eier å stille parkeringsplass til rådighet innen 2 måneder.

Parkeringsplass tildeles etter avtale, og så langt det lar seg gjøre ut fra behov til den enkelte rettighetshaver. Eier forbeholder seg retten til å til enhver tid tilvise parkeringsplass.

Parkeringsplassen stilles kun til rådighet under forutsetningen av at rettighetshaver som gjør parkeringsretten gjeldende, inngår avtale med Eier om leie av parkeringsplass på den til enhver tid gjeldende markedsvilkår. Rettighetshaver kan kun benytte plassen for egen eksklusiv bruk og plassen kan ikke fremleies.

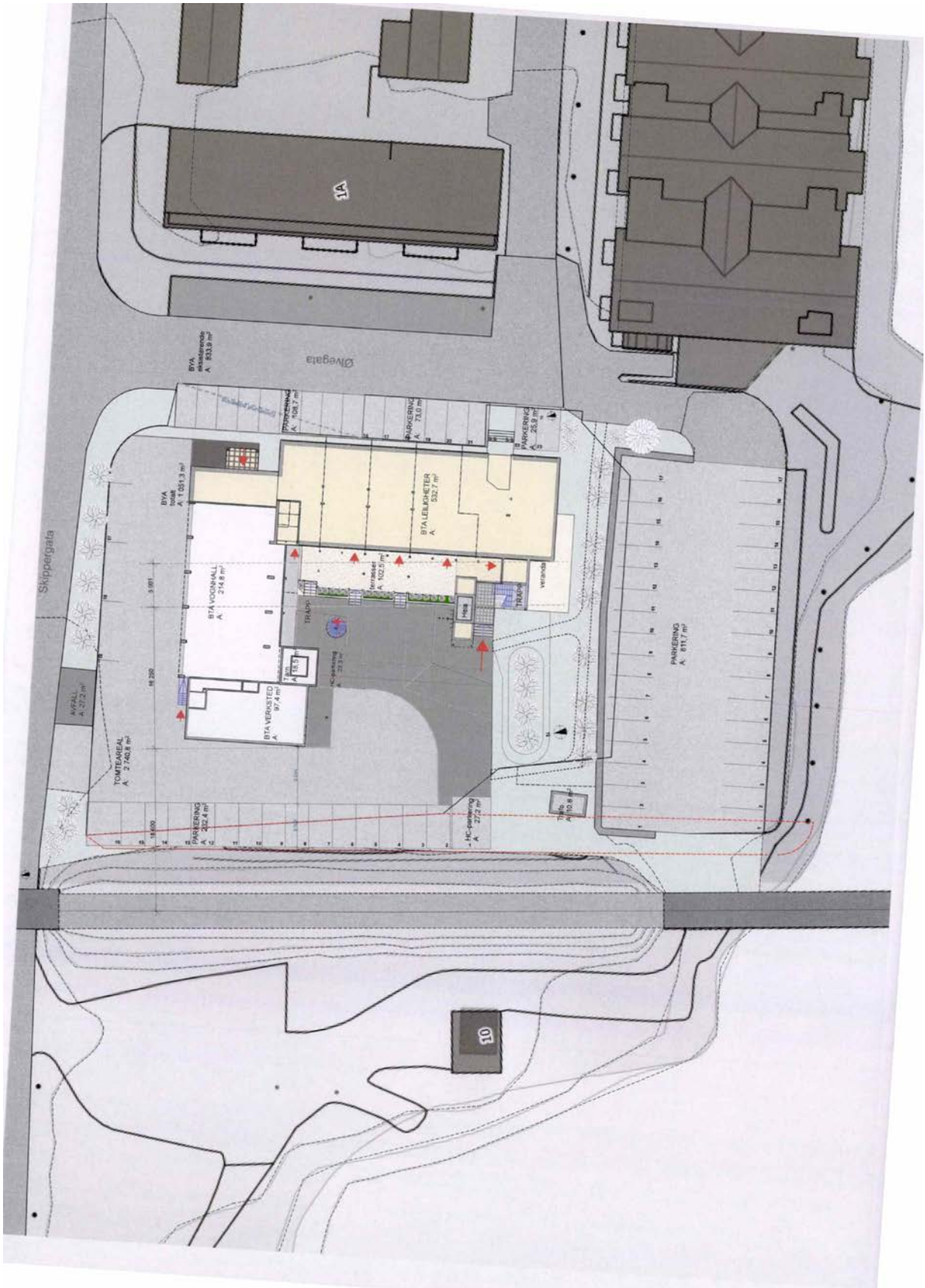
Oppsigelse av leieavtale skjer med 3 måneders oppsigelsesfrist, regnet fra den 1. i påfølgende måned.

Alle rettigheter er gitt under forutsetning av pliktig deltakelse i drift og vedlikehold.

Erklæringen tinglyses på gnr. 197 bnr. 1557 i Steinkjer kommune.

Sted/dato:

Steinkjer 13/9-2022
*Sigbjørn Vikar*Brugata 2-4 Eiendom AS
(Org nr. 989 648 047)
Gnr. 197 bnr. 1557, Steinkjer
v/SIGBJØRN VIKARRETT KOPI BEKRÆFTES
Tinglyst
Dato: 16-22 Sign. *[Signature]*
EiendomsMegler 1
EIMENNING AS



Nabolagsprofil

Skippergata 18 - Nabolaget Nordsidleiret - vurdert av 16 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Godt voksne
- Eldre



Offentlig transport

Nordsida	2 min
Linje 630, 640, 680, 690, 732	0.1 km
Steinkjer stasjon	8 min
Linje F7, R70	0.7 km
Namsos lufthavn	1 t 6 min
Trondheim Værnes	1 t 23 min

Skoler

Steinkjer skole (1-7 kl.)	9 min
342 elever, 21 klasser	0.8 km
Steinkjer Montessoriskole (1-10 kl.)	12 min
113 elever, 9 klasser	1.1 km
Egge barneskole (1-7 kl.)	23 min
314 elever, 21 klasser	1.9 km
Steinkjer ungdomsskole (8-10 kl.)	15 min
499 elever, 37 klasser	1.3 km
Egge ungdomsskole (8-10 kl.)	4 min
293 elever, 17 klasser	2.4 km
Steinkjer vgs	15 min
750 elever, 44 klasser	1.3 km
Mære landbruksskole	13 min
165 elever	12.9 km



Kvalitet på skolene

Veldig bra 80/100



Opplevd trygghet

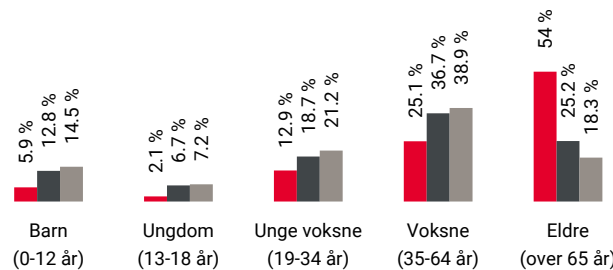
Veldig trygt 79/100



Naboskapet

Godt vennskap 68/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

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

Dagligvare

Spar Dampsaga	4 min
PostNord, søndagsåpent	0.4 km
Spar Sentrum Steinkjer	4 min



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

Primære transportmidler

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

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

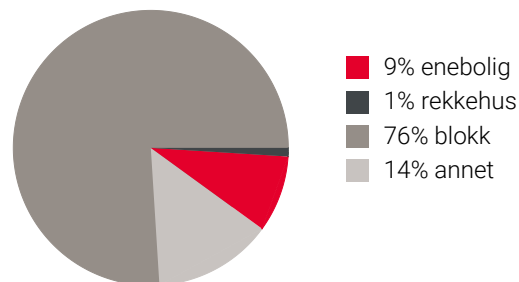
 **Kvalitet på barnehagene**
Veldig bra 81/100

 **Gateparkering**
Lett 80/100

Sport

-  Steinkjer skole ballfelt 2 10 min 
Ballspill 0.9 km
-  Løpebane 11 min 
Friidrett 1 km
-  3T-Steinkjer 9 min 
-  Care Treningssenter Steinkjer 11 min 

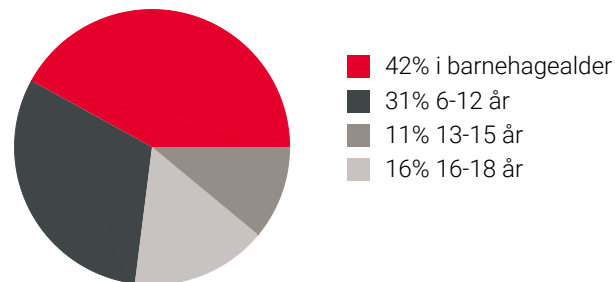
Boligmasse



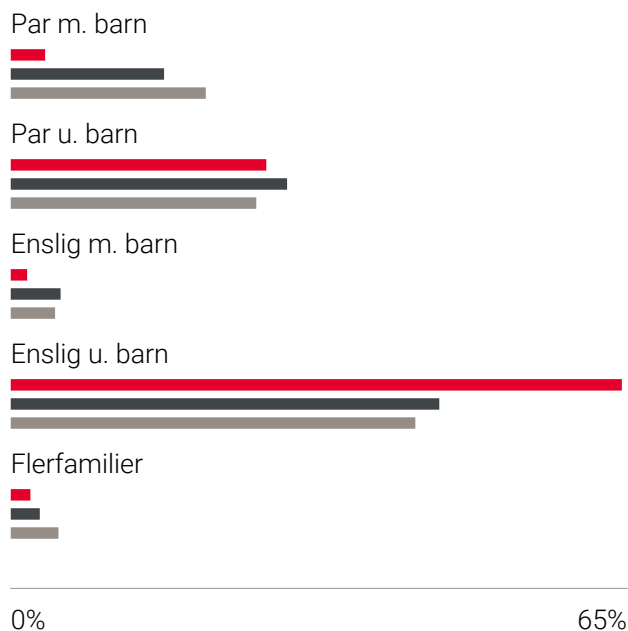
Varer/Tjenester

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

Aldersfordeling barn (0-18 år)

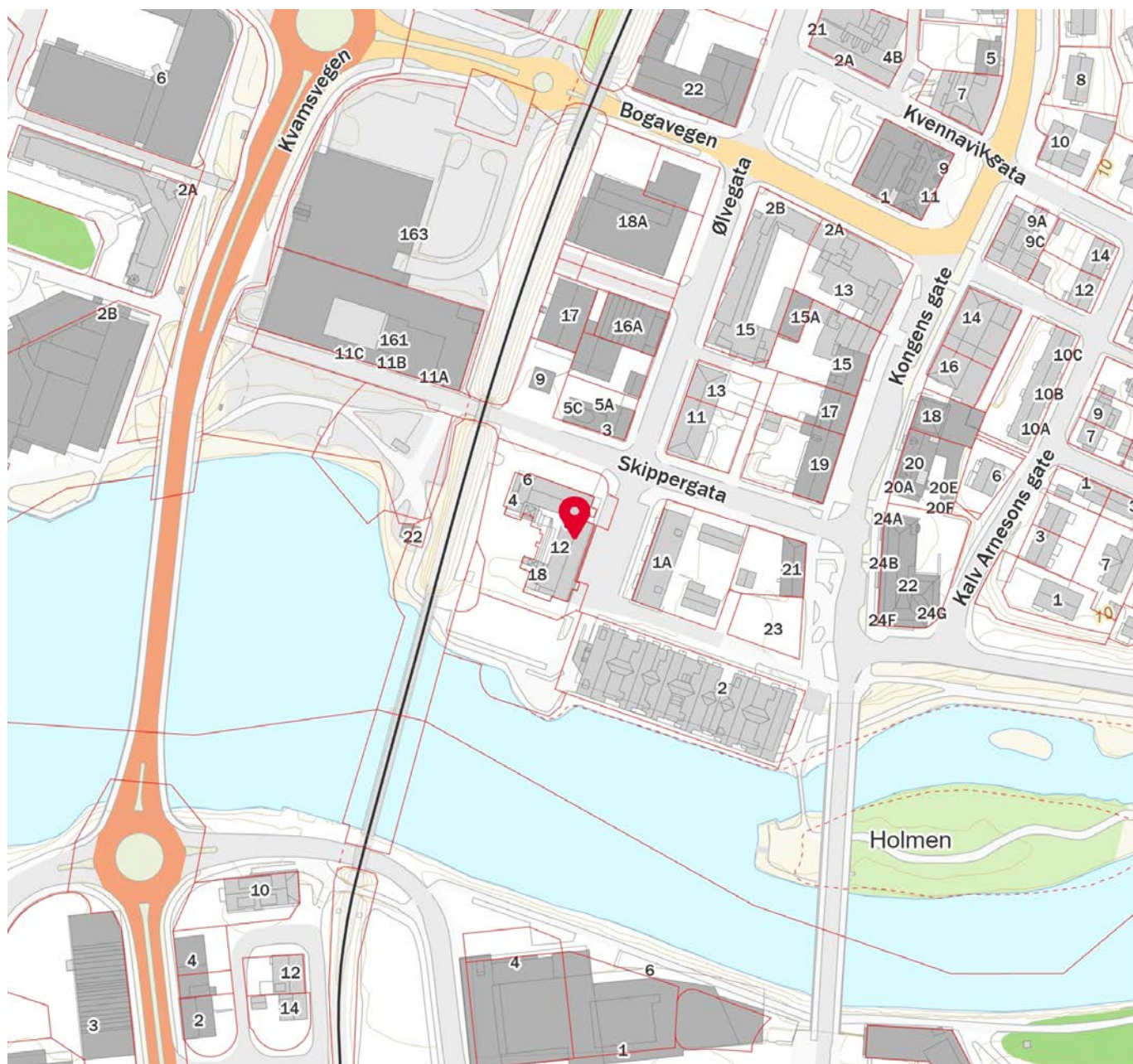
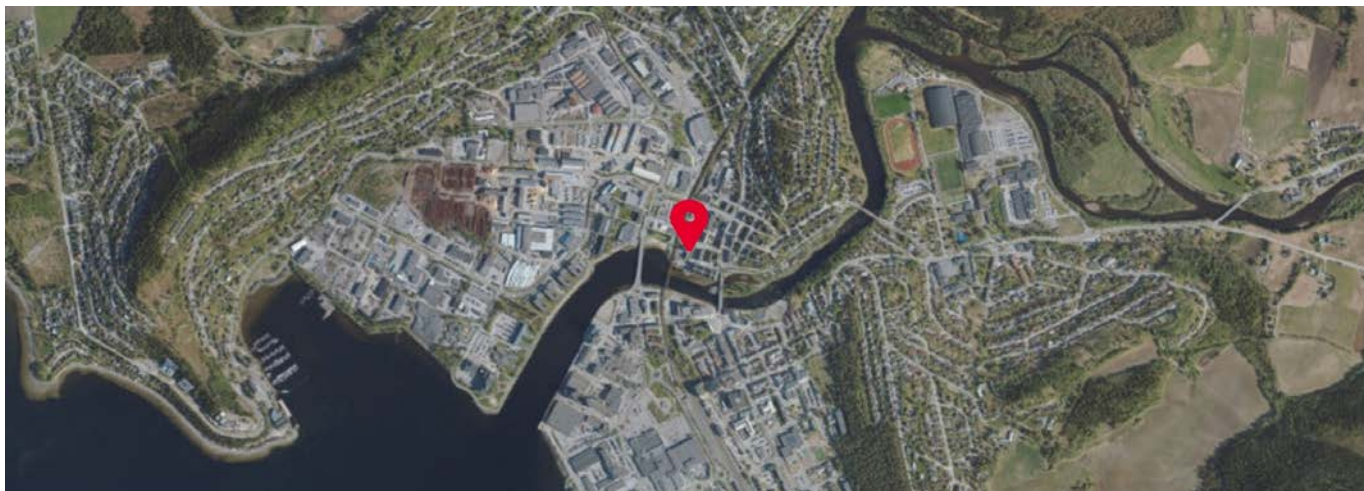


Familiesammensetning



Sivilstand

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





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

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

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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Skippergata 18
7715 STEINKJER

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Tomas Høin

Oppdragsnummer:

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

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre