



aktiv.

Kapteinvegen 3H, 7713 STEINKJER

**Sannan - Flott 3-roms leilighet
med vestvendt terrasse. Carport.
Gode solforhold. Utsikt**



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 2 250 000,-
Fellesgjeld: Kr 1 003 075,-
Total ink omk.: Kr 3 253 075,-
Felleskostn.: Kr 9 000,-
Selger: Roy Anders Saugestad

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 2006
BRA-i/BRA Total 73/77 kvm
Tomtstr.: 6026.8 m²
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 192, bnr. 659
Andelsnr.: 21
Oppdragsnr.: 1708260001

Sannan - Flott 3-roms leilighet med vestvendt terrasse. Carport. Gode solforhold. Utsikt

Lys og trivelig 3-roms leilighet på Sannan med vestvendt terrasse

Carport og sportsbod

Kort veg til alle sentrumsfunksjoner

Gode sol og utsiktsforhold

Velkommen på visning



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Plantegning	28
Tilstandsrapport	30
Egenerklæring	48
Energiattest	53
El-rapport Tensio	57
Boligopplysninger	58
Vedtekter	61
Husordensragler	68
Innkalling årsmøte 2025	85
Protokoll 2025	102
Informasjon fra styret	104
Matrikkelrapport	106
Midlertidig brukstillatelse	114
Bygningsskisser	115
Planopplysninger	125
Kart	128
Nabolagsprofil	132
Budskjema	140

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 73 m²

BRA - e: 4 m²

BRA totalt: 77 m²

TBA: 14 m²

Bruksareal fordelt på etasje

2. etasje

BRA-i: 73 m² Bod ved carport, vindfang, gang, stue/kjøkken, bad og 2 soverom

BRA-e: 4 m² Bod

TBA fordelt på etasje

2. etasje

14 m² Terrasse- og balkongareal

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

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

Kommentar: Det er satt opp en liten skillevegg i gangen for å etablere et vindfang, men ikke noe som er søknadspliktig.

Boligbygg med flere boenheter

Det er en biloppstillingsplass og en bod tilhørende leiligheten i felles carportanlegg.

Biloppstillingsplassen er ikke arealmålt. Boden er tatt med som BRA-e.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

6026.8 m²

Tomtebeskrivelse

Felles eiertomt for borettslaget.

Tomtestørrelse/-areal er hentet fra matrikelutskrift (basert på oppmåling i digitalt

kart). Det gjøres oppmerksom på at denne type arealangivelse (med tilhørende kart) kan være upresis og at man dermed kan få avvik i både areal og grenser ved en eventuell fremtidig oppmåling. Mangel grunnet avvikende grenser og/eller arealsvikt kan derfor ikke påberopes. Tomten er formflat og opparbeidet med asfalt, plen og busker.

Beliggenhet

Kapteinvegen 3H ligger i et attraktivt område sør for Steinkjer sentrum, med gangavstand til en rekke fasiliteter som barnehager, skoler, treningssentre og Amfi kjøpesenter. Dette gjør området ideelt for familier med barn, etablerere og husdyreiere.

Offentlig transport er lett tilgjengelig med flere busslinjer fra Statens hus øst, kun 3 minutters gange unna, og Steinkjer stasjon, som ligger 8 minutters gange fra eiendommen. Dette gir enkel tilgang til både lokale og regionale reisemål.

Nabolaget Tranabakken/Sannan er kjent for sitt trivelige og gode miljø, med høy opplevd trygghet og lite støynivå. Det er også nærhet til skog og mark, som gir gode turmuligheter for de som liker friluftsliv.

Dagligvarebutikker som Kiwi Sannan ligger bare 1 minuttsgange fra eiendommen, mens Rema 1000 Sørsia er 8 minutters gange unna. Dette gir beboerne enkel tilgang til daglige nødvendigheter.

Området har også et godt utvalg av sport- og fritidsaktiviteter, inkludert friidrettsanlegg og treningssentre, som Motus Treningssenter og 3T-Steinkjer, begge innen kort avstand fra eiendommen. Dette gjør det enkelt å holde seg aktiv og i form.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bygningssakkyndig

Tommy Berg v/Norconsult

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Bygningen er et boligbygg med flere boenheter fra 2006.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass, samt en malt hovedytterdør og skyvebalkongdør i malt tre.

Etasjeskillere er av betongdekke.

Balkongen er oppført i bærende konstruksjoner av betong, med plastheller etablert over betongdekket. Det er ikke etablert tettesjikt på balkongen.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Våtrom - 2. ETASJE > BAD - Overflater Gulv

Avvik: Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

- Våtrom - 2. ETASJE > BAD - Sluk, membran og tettesjikt

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

- Tekniske installasjoner - Vannledninger

Avvik: Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.

- Tekniske installasjoner - Varmtvannstank

Avvik: Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 2006.

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

Ja

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

Ja

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

Innhold

BRA-i 73 kvm: Bod ved carport, vindfang, gang, stue/kjøkken, bad og 2 soverom

BRA-e 4 kvm: Bod

TBA 14 kvm: Terasse og balkongareal

Standard

Kjøkken

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter og benkeplate av laminat. Det er avtrekk via sentralt avtrekksanlegg i bygget. Kjøkkenet er utstyrt med kjøl/frysenskap, oppvaskmaskin, stekeovn og komfyrvakt. Det opplyses om at ingen av hvitevarene er integrerte. Vedr. hvitevarer se pkt. "løsøre og tilbehør" i salgsoppgaven.

Bad

Flislagt baderom med elektriske varmekabler i gulv. Veggene har fliser og taket er malt. Badet er fra perioden 1997-2010. Gulvet har et fall mot sluk målt til 33 mm fra dør, og det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under). Badet er utstyrt med innredning med nedfelt servant, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin. Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse, og mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Rommet har mekanisk avtrekk som styres fra kjøkkenventilator.

Innvendige overflater

Gulv: Parkett og belegg. Det opplyses om at parkettskjøter stedvis er lagt med for lite overlapp/forbandt.

Vegger: Strie og fliser over kjøkkenbenk.

Himling: Malt betong.

Tekniske installasjoner

- Vannledninger: Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-systemet.

- Avløpsrør: Det er avløpsrør av plast.

- Ventilasjon: Boligen har mekanisk avtrekk på kjøkken, bad og bod som styres fra kjøkkenventilatoren. Det er naturlig tilluft fra spalteventiler på vinduer.

- Varmtvannstank: Varmtvannstanken er på ca. 120 liter. Det er påvist at varmtvannstanken er over 20 år.

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. Fullmaktshaver opplyser at ingen hvitevarer medfølger i handelen.

Moderniseringer og påkostninger

Arbeid utført i boligen:

2017:

- Det ble skiftet til automatisk strømmåler i 2017.

TV/Internett/Bredbånd

Kollektiv avtale med NTE/Altibox

Parkering

I carport

Forsikringsselskap

IF skadeforsikring Nuf

Polisenummer

SP976415

Radonmåling

Det er ikke forevist dokumentasjon på at bygget er oppført med radonsperre, og det er heller ikke forvist dokumentasjon på radonmålinger.

Diverse

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

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

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

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges ved fullmektig.

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

Energi

Oppvarming

Elektrisitet, elektriske varmekabler

Energikarakter

C

Energifarge

Gul

Info energiklasse

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

Borettslaget/Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 2 250 000

Kommunale avgifter år

2026

Formuesverdi primær

Kr 723 514

Formuesverdi primær år

2024

Formuesverdi sekundær

Kr 2 894 054

Formuesverdi sekundær år

2024

Andre utgifter

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

Tilbud 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.

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

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

- Totalbeløp felleskostnader: 9 000 kr i måneden
- Felleskostnad renter: 4 222 kr i måneden
- Fremtidig vedlikehold: 250 kr i måneden
- Felleskostnader kapitaldel: 0 kr i måneden (5112,- i Des 2025)

- Felleskostnader driftsdel: 3 843 kr i måneden
- Felleskostnad avdrag: 685 kr i måneden
- Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.
- Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader pr. mnd

Kr 9 000

Andel Fellesgjeld

Kr 1 003 075

Andel fellesgjeld år

2026

Fellesgjeld pr. dato

05.01.2026

Andel fellesformue

Kr 48 833

Andel fellesformue dato

05.01.2026

Borettslaget

Borettslagsnavn

Kapteinen Steinkjer Borettslaget

Organisasjonsnummer

990456526

Andelsnummer

21

Om borettslaget

Borettslaget Kapteinen Steinkjer ligger i Steinkjer kommune. Borettslaget består av 46 andeler. Selskapets organisasjonsnummer er 990 456 526, og forretningsfører er TOBB.

Vedtatte saker:

- Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å avsette beløp til fremtidige vedlikehold.
- Styret har også fullmakt til å avgjøre om renter skal tillegges konto.
- Bruk av midlene skal vedtas av generalforsamlingen.
- Revisjonsberetningen ble tatt til orientering.

- Årsmeldingen ble tatt til orientering.

Pågående saker:

- Det nye styret har reforhandlet avtale med Handelsbanken, om reduksjon av renter fra 6,2 til 5,5 %.
- Styret økte husleien for å kunne ha en reserve om videre kontrakt ikke lar seg videreføre.
- Det er utarbeidet en plan sammen med Tobb som styret må ta tak i vedrørende vedlikeholdskostnader.
- Det har oppstått lekkasjer mellom etasjene på altanene.

Lånebetingelser fellesgjeld

90517328137, Svenska Handelsbanken AB NUF

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 19.05.2025: 5.5% pa.

Antall terminer til innfrielse: 115

Saldo per 19.05.2025: 46 141 469

Andel av saldo: 1 003 075

Første termin: 30.03.2025 Neste avdrag: 30.09.2025 (siste termin 30.12.2053)

Flytende

Ut i fra dagens lånebetingelser vil neste avdrag som forfaller til betaling

30.09.2025 utgjøre ca kr 1 228,00 per måned for denne boligen

Selskapets totale lån og vilkår:

Lånummer: 90517328137, Svenska Handelsbanken AB NUF

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 31-12-2024: 5.50% pa.

Antall terminer til innfrielse: 112

Saldo per 31-12-2024: kr 46141469

Andel av saldo: kr 1003075

(siste termin 30-12-2053)

Flytende rente

IN-Ordning: Ja

Sikringsordning fellesgjeld

Hvis borettslaget lider tap som følge av at en andelseier ikke betaler sine felleskostnader, kan et eventuelt tap medføre at de andre andelseierne må betale høyere felleskostnader. For å sikre seg mot eventuelle tap har borettslaget tegnet avtale om sikringsordning som dekker tap av felleskostnader.

SIKRINGSORDNING. Ansvar for felleskostnader i borettslag: Andelseiere er ansvarlig for å dekke borettslagets kostnader. Dette gjøres ved betaling av månedlige felleskostnader. Hvis borettslaget lider tap som følge av at en andelseier ikke betaler

sine felleskostnader, kan et eventuelt tap medføre at de andre andelseierne må betale høyere felleskostnader. Borettslaget har tegnet sikring, i henhold til borettslagsloven, mot denne type tap. Leverandør av sikring: Klare Finans AS. Varighet av avtalen / oppsigelsesvilkår: Gjensidig oppsigelsestid med 6 mnd skriftlig varsel. Etter borettslagslovens bestemmelser skal vedtak om oppsigelse av sikringen gjøres av borettslagets generalforsamling. Sikringsselskapet kan til enhver tid si opp en avtale med sikringstaker dersom sikrede ikke oppfyller de krav som er stilt.

Forkjøpsrett

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

Regnskap/budsjett

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

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

Borettslagets budsjetterte regnskap for 2025: overskudd (470 853,-)

Årsresultat for 2024: overskudd (336 083,-)

Saker som kan medføre kostnadsøkninger:

Det må påregnes vedlikeholdskostnader i henhold til en utarbeidet plan med Tobb. Første avdrag på lån 90517328137 forfaller 30.09.2025.

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

Styregodkjennelse

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

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

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

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

Kjæledyr er tillatt hvis det ikke er til sjenanse eller ulempe for de øvrige beboerne. Innehaver av kjæledyr må sørge for å ha full kontroll over dyret til enhver tid, det vil si at det må være i band, når det er i fellesarealene og påse at dyret ikke sjenerer noen eller etterlater ekskrementer på borettslagets område eller dets omgivelser. Det er ikke tillatt å forlate hund i, eller utenfor leiligheten, og som bjeffer til ulempe for omgivelsene. Fastbundet hund kan uansett ikke forlates uten tilsyn på ute områdene. Ved gjentatte klager fra øvrige beboere og etter styrets skriftlige advarsel, uten at forholdet er brakt i orden, kan styret kreve at innehaveren kvitter seg med kjæledyret i løpet av maksimalt ål uke. Det er ikke tillatt å drive avl eller oppdrett av dyr i borettslaget.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Forpliktelser

Andelseiernes vedlikeholdsplikt

- (1) 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.
- (2) 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.
- (3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o.l.
- (4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

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

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

Dugnad

Borettslagets styre bestemmer tidspunkt for fellesdugnad på borettslagets eiendom.

Forretningsfører

Forretningsfører

Boligbyggelaget Tobb

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 192, bruksnummer 659 i Steinkjer kommune. Andelsnr. 21 i Kapteinen Steinkjer Borettslaget med orgnr. 990456526

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

5006/192/659:

12.12.2006 - Dokumentnr: 7319 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:5006 Gnr:192 Bnr:70

01.01.2018 - Dokumentnr: 63839 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1702 Gnr:192 Bnr:659

01.01.2020 - Dokumentnr: 600954 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:5004 Gnr:192 Bnr:659

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for "boligbygg (Kapteinen)" i Kapteinvegen 1A – D, 3A – H, 5A – I, 192/659, datert 13.12.2006.

Følgende arbeid gjenstår:

Ferdigstilling av utomhusarbeid.

Håndliste rekkverk.

Vei, vann og avløp

Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann: Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private

stikkledninger.

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

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

Regulerings- og arealplaner

Regulert til: Boliger

Følger bebyggelsesplan Sannan - område B7 og B8 (plan-ID 50041702329). Dette er en bebyggelsesplan i henhold til reguleringsplan, og regulerer et delareal på 6018 m² til boliger med feltnavn B7. Eiendommen er også omfattet av eldre reguleringsplan Sannan (plan-ID 50041702317).. 17.11.2005

Eiendommen følger Kommunedelplan Sentrum (plan-ID 50042018002), med ikraftttredelse 25.10.2018. Et delareal på 436 kvm er i kommuneplanen avsatt til arealbruk med områdenavn Avlastningsområde d. For et delareal på 6016 kvm er det angitt at reguleringsplan skal fortsatt gjelde.

Det er pågående planarbeid i nærområdet for Sannan depottomta (plan-ID 2022009). Planen er en detaljregulering og har status 'Planlegging igangsatt'.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kommentar bo- og driveplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

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

Overtakelse

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

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges for et dødsbo. Megler gjør særlig oppmerksom på at selger ikke har bebodd den eiendom som legges ut for salg. Selger har derfor ikke spesifikk kunnskap om eiendommen, og har i begrenset grad kunnet supplere og/eller kontrollere opplysningene i denne salgsoppgaven. Det kan i denne sammenheng eksistere feil og skader på eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse,

avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Dødsbo

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges for et dødsbo. Arvingene (selgerne) har ikke bebodd eiendommen og har ingen kunnskap vedrørende eiendommen og eiendommens beskaffenhet utover det som her fremgår av salgsoppgaven. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand fra teknisk sakkyndig.

Ansvarlig megler

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

Ansvarlig megler bistås av

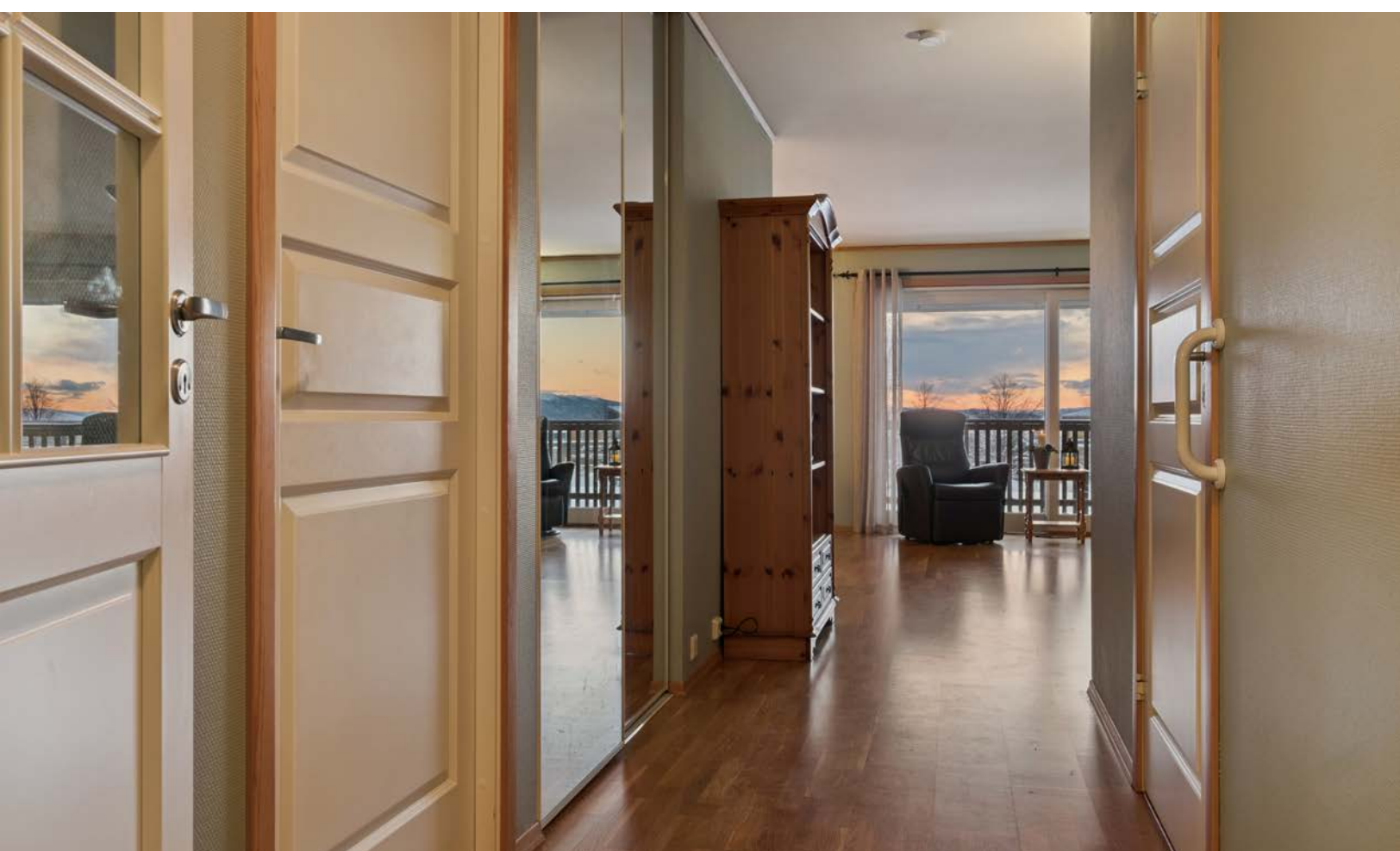
Tomas Høin
Eiendomsmegler
tomas.hoin@aktiv.no
Tlf: 481 45 822

Oppdragstaker

Boli Eiendomsmegling AS, organisasjonsnummer 993609145
Torggata 2, 7713 Steinkjer

Salgsoppgavedato

19.01.2026







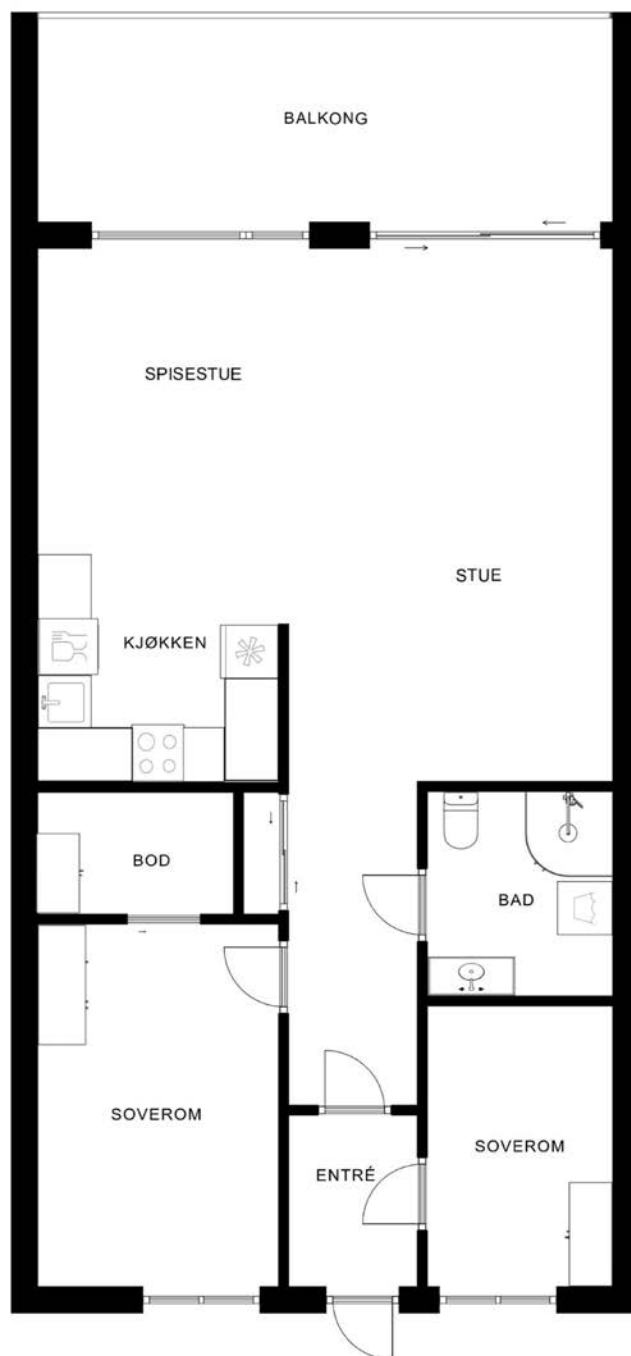








Plantegning



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.

Vedlegg

Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter
 Kapteinvegen 3 H, 7713 STEINKJER
 STEINKJER kommune
 gnr. 192, bnr. 659
 Andelsnummer 21

Sum areal alle bygg: BRA: 77 m² BRA-i: 73 m²



Befaringsdato: 14.01.2026

Rapportdato: 16.01.2026

Oppdragsnr.: 21983-1168

Referansenummer: MY3639

Autorisert foretak: Norconsult Norge AS

Sertifisert Takstingeniør: Tommy Berg

Vår ref: Tommy Berg



Norconsult 

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

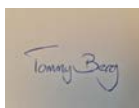
Norconsult Norge AS

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

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

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

Rapportansvarlig



Tommy Berg

Uavhengig Takstingeniør

tommy.berg@norconsult.com

413 01 188

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet fra 2006.

Se rapportens enkeltpunkter for detaljer.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2006

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Bygningen har malt hovedytterdør og skyvebalkongdør i malt tre.
Det opplyses om at det på innsiden av ytterdøren er noen skruer hull oppe i det ene hjørnet etter tidligere alarmsystem. Dette er kun estetisk men opplyses om likevel uten at undertegnede har latt det påvirke tilstandsgraden.

Balkong oppført i bærende konstruksjoner av betong.
Det er etablert plastheller over betongdekke, så dette er ikke innsisert.

Det er ikke etablert tettesjikt på balkongen.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett og beleg. Veggene har strie, og det er fliser over kjøkkenbenk. Himling av malt betong.
Det opplyses om at parkettskjøter stedvis er lagt med for lite overlapp/forbandt men det har ikke ført til avvik på parkettgulvet.
Det er derfor valgt å opplyse om det, men uten å la det påvirke tilstandsgraden.

Etasjeskiller er av betongdekke.

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Veggene har fliser. Taket er malt.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 33 mm fra dør. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 33 mm.

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett,

dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Det er mekanisk avtrekk som styres fra kjøkkenventilator.

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

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjølfrysenskap, oppvaskmaskin, stekeovn og komfyrvakt. Det opplyses om at ingen av hvitevarene er integrerte.
Det er avtrekk via sentralt avtrekksanlegg i bygget.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

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

Det er avløpsrør av plast.

Boligen har mekanisk avtrekk på kjøkken, bad og bod der avtrekket styres fra kjøkkenventilatoren. Naturlig tilluft fra spalteventiler på vinduer.

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.

Det er på boligen foretatt en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere

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

Sikringsskap med automatsikringer plassert på bod.

Skjult installasjon.

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

[Gå til side](#)

Her beskrives eventuelle HMS avvik.

Det er ikke forevist dokumentasjon på at bygget er oppført med radonsperre, og det er heller ikke forevist dokumentasjon på radonmålinger.

Det er ikke foretatt kontroll av elanlegget av elektroagkyndig (autorisert) personell siden anlegget ble etablert.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

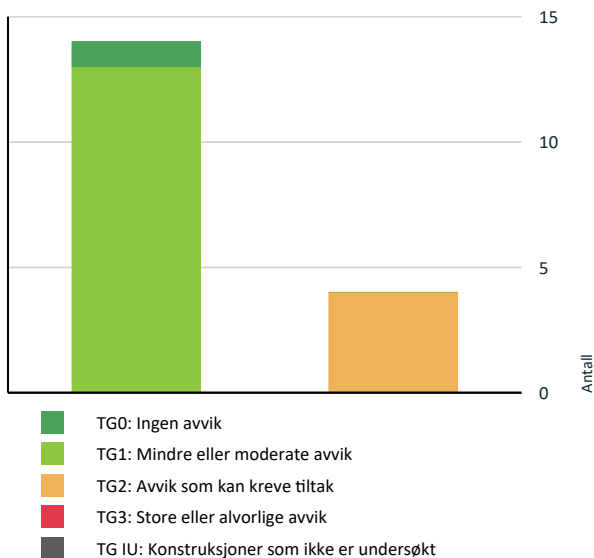
Boligbygg med flere boenheter

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

Det er satt opp en liten skillevegg i gangen for å etablere et vindfang, men ikke noe som er søknadspliktig.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Selger er et dødsbo og eierinformasjonen er dermed begrenset. 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 befaringdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.

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

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

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



Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)

Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.



Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

[Gå til side](#)

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år



Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater Gulv

[Gå til side](#)

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



Våtrom > 2. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Sammendrag av boligens tilstand

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

Helse, miljø og sikkerhet

- ⚠ Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person [Gå til side](#) kontrollerer det elektriske anlegget.
 - ⚠ Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
-

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
2006

Anvendelse
Boligformål

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Kommentar
Opplyst i Ambita.

UTVENDIG

1 TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

1 TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og skyvebalkongdør i malt tre.
Det opplyses om at det på innsiden av ytterdøren er noen skruer opp i det ene hjørnet etter tidligere alarmsystem. Dette er kun estetisk men opplyses om likevel uten at undertegnede har latt det påvirke tilstandsgraden.

1 TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong oppført i bærende konstruksjoner av betong.
Det er etablert plastheller over betongdekke, så dette er ikke inspisert.
Det er ikke etablert tettesjikt på balkongen.

INNENDIG

1 TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett og belegg. Veggene har strie, og det er fliser over kjøkkenbenk. Himling av malt betong.
Det opplyses om at parkettskjøter stedvis er lagt med for lite overlapp/forbandt men det har ikke ført til avvik på parkettgulvet. Det er derfor valgt å opplyse om det, men uten å la det påvirke tilstandsgraden.

1 TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.

Tilstandsrapport

Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

2. ETASJE > BAD

Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

2. ETASJE > BAD

Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 33 mm fra dør. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 33 mm.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

2. ETASJE > BAD

Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

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

2. ETASJE > BAD

1 TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk som styres fra kjøkkenventilator.

2. ETASJE > BAD

1 TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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



KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

1 TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, stekeovn og komfyrvakt. Det opplyses om at ingen av hvitevarene er integrerte.

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

1 TG 1 Avtrekk

Det er avtrekk via sentralt avtrekksanlegg i bygget.

Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

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

Vurdering av avvik:

- Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.

Konsekvens/tiltak

- Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene.

Det mangler tettemuffer på de ytre rørene under kjøkkenvasken. Om tettemuffer ikke monteres kan det ved en lekkasje føre til at vann kommer ut under kjøkkenvasken og forårsaker vannskade i stedet for å komme ut i rørfordelingsskap og derfra ledes til sluk.

Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Ventilasjon

Boligen har mekanisk avtrekk på kjøkken, bad og bod der avtrekket styres fra kjøkkenventilatoren. Naturlig tilluft fra spalteventiler på vinduer.

Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

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.

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

Sikringsskap med automatsikringer plassert på bod.

Skjult installasjon.

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

Nei

Tilstandsrapport

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2006
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
Det ble skiftet til automatisk strømmåler i 2017. Samsvarserklæring i sikringsskapet.
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekke samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Med tanke på anleggets alder anbefales det utført en utvidet el-kontroll for å utelukke uoppdagede avvik.

Generell kommentar

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

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 byggeteknisk forskrift på befaringsstidpunktet.

Her beskrives eventuelle HMS avvik.

Det er ikke forevist dokumentasjon på at bygget er oppført med radonsperre, og det er heller ikke forvist dokumentasjon på radonmålinger.

Det er ikke foretatt kontroll av elanlegget av elektrofagkyndig (autorisert) personell siden anlegget ble etablert.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

- Innhent en kvalifisert elektrofaglig person for å kontrollere det elektriske anlegget.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Elanlegget er over 20 år gammelt og det er ikke utført en kontroll på anlegget. Det anbefales derfor utført en elkontroll av autorisert elektrofagutdannet personell selv om det ikke ble avdekket avvik på befaringen.

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

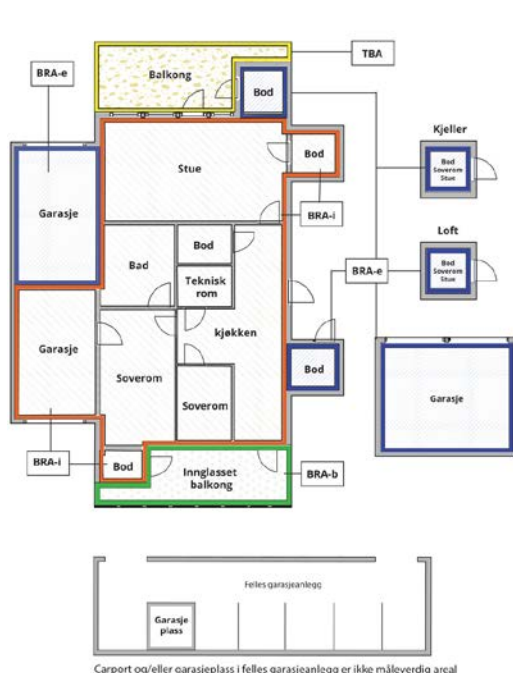
Hva er måleverdig areal?

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

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	73	4		77	14
SUM	73	4			14
SUM BRA	77				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. etasje	Bod ved carport, vindfang, gang, soverom, soverom 2, stue/kjøkken, bad	Bod	

Kommentar

Det er en biloppstillingsplass og en bod tilhørende leiligheten i felles carportanlegg. Biloppstillingsplassen er ikke arealmålt. Bodene er tatt med som BRA-e.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er satt opp en liten skillevegg i gangen for å etablere et vindfang, men ikke noe som er søknadspliktig.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

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	70	7

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
14.1.2026	Tommy Berg	Takstingeniør
	Roy Anders Saugestad	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5006 STEINKJER	192	659		0	6026.8 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Kapteinvegen 3 H

Hjemmelshaver

Borettslaget Kapteinen Steinkjer

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/BORETTSLAGET KAPTEINEN STEINKJER	990456526			Saugestad Judith Synnøve

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

21

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten ligger like sør for Steinkjer sentrum. Det er gangavstand til barnehager, skoler, alle sentrumsfunksjoner, treningssentre og Amfi kjøpesenter.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

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

Om tomten

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

Tinglyste/andre forhold

Se grunnboken.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	06.01.2026		Gjennomgått		Nei
Energirapport	14.01.2026		Gjennomgått		Nei
Tegninger	04.08.2005		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	16.01.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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

Selgers egenerklæring

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

Selgere

Roy Anders Saugestad

Boligen

Kapteinvegen 3H
7713 STEINKJER

5006-192/659/0/0

- ◆ Boligen ble kjøpt 2026
- ◆ Boligen selges som et dødsbo
- ◆ Selger har ikke bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



Våtrom, tak og fasade

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, 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?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Eiendommen og omgivelsene

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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



Adresse

Kapteinvegen 3H, 7713 STEINKJER

 Dato for energimerking
14.01.2026

 Merkenummer
Energiattest-2026-246018

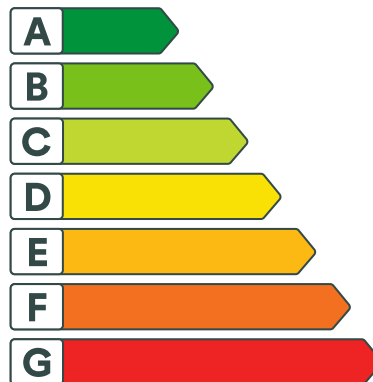
 Bygningstype
Boligblokker

 Byggningsnummer
18324784

 Gårdsnummer
192

 Bruksnummer
659

 Seksjonsnummer
—

 Bruksenhetsnummer
H0203


Energikarakteren

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



Boliginformasjón

 Byggeår
2006

 Bygningstype
Leilighet

 Bruksareal
73,0 m²

 Oppvarmet bruksareal
73,0 m²

 Oppvarmet etasje
1

 Bygningstype
Tre

 Oppvarming
Elektrisitet

 Ventilasjon
Mekanisk avtrekk


Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

 Pr. KVM pr. år
137,38 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

 Pr. KVM pr. år
163,21 kWh/m²

 Totalt levert pr. år
11 915 kWh



Kapteinvegen 3H, 7713 STEINKJER



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 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: 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 5: 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 6: 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 7: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 8: 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: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 10: 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 utendørs

Tiltak 11: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 12: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 13: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 14: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 15: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 17: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Tiltak 18: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

MEGLEROPPLYSNINGER

Gårdsnr:	192	Bruksnr:	659	Festenr:	0	Seksjonsnr:	0
Adresse:	Kapteinvegen 3H, 7713 STEINKJER						
Dato:	06.01.2026	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: Robert Robot

Dato utkjrt: 05.01.26 Side 1 av 3

Borettslaget Kapteinen Steinkjer	V ³ r ref.:	397/21	Fndelsdato eier:	25.02.1939
Kapteinegen 3 H	Type:	Borettslag frittst ³ ende		
7713 STEINKJ ER	Eiere:	Judith Saugestad		
Organisasjonsnr: 990 456 526	Andelsnr:	21		

1: Felleskostnader

Tot. innev. m³ ned: 9 000

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Felleskostnad renter	4 222
	Fremtidig vedlikehold	250
	Felleskostnader kapitaldel (5.112,00 i Des. 25)	0
	Felleskostnader driftsdel	3 843
	Felleskostnad avdrag	685

Boligselskapet er med i sikringsordning.

SIKRINGSORDNING. Ansvar for felleskostnader i borettslag: Andelseiere er ansvarlig for ³ dekke borettslagets kostnader. Dette gjrres ved betaling av m³ nedlige felleskostnader. Hvis borettslaget lider tap som frlge av at en andelseier ikke betaler sine felleskostnader, kan et eventuelt tap medfrje at de andre andelseierne m³ betale hnyere felleskostnader. Borettslaget har tegnet sikring, i henhold til borettslagsloven, mot denne type tap. Leverandjr av sikring: Klare Finans AS. Varighet av avtalen / oppsigelsesvilk³ r: Gjensidig oppsigelsestid med 6 mnd skriftlig varsel. Etter borettslagslovens bestemmelser skal vedtak om oppsigelse av sikringen gjrres av borettslagets generalforsamling. Sikringselskapet kan til enhver tid si opp en avtale med sikringstaker dersom sikrede ikke oppfyller de krav som er stilt. Mer info om sikringsordningen: <http://klarefinans.no/tjenester>

Kollektiv avtale med NTE/Altibox

Dersom det er inng³ tt kollektiv avtale (elektroniske fellesavtaler) kan dette gjelde kabel-tv og internett eller ¶n av delene.

FELLESKOSTNADER. Andel felleskostnader forfaller til betaling den 20. i hver m³ ned. Ved salg faktureres felleskostnadene til kjnper fra 1. i frste hele m³ ned. Ved overtakelse p³ annen dato enn 1. m³ kjnper og selger gjrre opp seg imellom. Felleskostnadene brjr sjekkes frjr overtakelse, da det kan ha skjedd endringer etter avgitt informasjon.

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (l ³ n):	1 003 075	Gjeld siste ³ rsoppg.:	1 003 075
Klient ajourf. l ³ n:	46 141 469	Klient gj. s. ³ rsoppg.:	46 141 468

Spesifikasjon av l³ n:

L³ nenummer: 90517328137, Svenska Handelsbanken AB NUF

Annuitetsl³ n, 4 terminer per ³ r.

Rentesats per 05.01.2026: 5.05% pa.

Antall terminer til innfrielse: 112

Saldo per 05.01.2026: 46 141 469

Andel av saldo: 1 003 075

Frste termin: 30.03.2025Neste avdrag: 30.09.2026 (siste termin 30.12.2053)

Flytende

Ut i fra dagens l³ nbetingelser vil neste avdrag som forfaller til betaling 30.09.2026 utgjre ca kr 1 419,00 per m³ ned for denne boligen

FELLESGJELD: Det tas forbehold om at nylig varslede renteendringer er registrert. Hvis oppgitte dato for 1. termin avdrag er passert, betyr dette at det betales lnpende avdrag p³ l³ net. Datoen er ikke njdvendigvis tidspunktet for 1. avdrag. Hvis oppgitte dato for 1. termin avdrag er fram i tid tilsvarer dette tidspunktet for 1. avdrag etter en avdragsfri periode. Endringen i m³ nedlige felleskostnader etter avdragsfri periode er beregnet med utgangspunkt i dagens renteniv³ og nedbetalingsordning. Vi gjr oppmerksom p³ at nkning av felleskostnadene pga av oppstart avdrag vanligvis starter noen mnd frjr forfall p³ avdraget s³ pengene er p³ konto n³ r avdraget skal betales. Vi viser for jrvg til vedlagte regnskap for laget.

NEDBETALING AV FELLESGJELD. Styret har fullmakt til ³ forhandle avtale med l³ ngiver om individuell nedbetaling av fellesgjeld.

4: SNrs kilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: J rgrund Eidsaunet

Adresse: Kapteinegen 5 I

Postnr/-sted: 7713 STEINKJ ER

E-post: kapteinen@styrepost.no

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robert Robot

Dato utkjrt: 05.01.26 Side 2 av 3

Borettslaget Kapteinen Steinkjer	V ³ r ref.:	397/21	Fjdselsdato eier:	25.02.1939
Kapteinvegen 3 H	Type:	Borettslag frittst ³ ende		
7713 STEINKJ ER	Eiere:	Judith Saugestad		
Organisasjonsnr: 990 456 526				

5: Restanse felleskostnader pr. 05.01.2026

Felleskostnader:	0
Gebyr:	0
Rente:	0

6: Ligning - 2024

Annen formue:	48 833	Gjeld:	1 003 075	Andre inntekter:	1 757
		Utgifter:	59 775		

7: P³ lydende

P ³ lydende:	5 000	Opprinnelig innskudd:	465 000
Andelsnr:	21		

8: Bygning/eiendom

Bygge³ r: 2006
G³ rds/bruksnr: 192/660, 192/659
Bygningstype: Lav blokk
Feste/eiet tomt: Eiet

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

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

9: Forsikring

Forsikret i: If Skadeforsikring Nuf Polisenr: SP976415

FORSIKRING BORETTSLAG. Styret i borettslaget er ansvarlig for³ tegne bygningsforsikring. Hver enkelt andelseier m³ skaffe egen innboforsikring. Ved skifte av forsikringsselskap kan det ta tid fjr v³ re opplysninger er oppdatert.

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	18.10.2006	SSBnr:	H0203
Etasje:		Oppvarmingstype:	Elektrisk
Heis:	Ja	BRA	73
Parkeringstype:	Egen carport til parkering. ()		
System ³ s:	Nei	Antall rom:	
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:	
Livsljpp standard:	Nei	Kategori:	73 kvm
Fasiliteter:			

GARASJ ER - PARKERING
Det medfjlgjer carport til hver leilighet.
Kontakt styret ved spjrs m³ l om dette.

EIL-BIL
Retningslinjer fra styret vedrjrende anskaffelse av elbil vedtatt p³ generalforsamling 23.04.15:
Borettslaget har ikke per i dag elnettverk for levering av strjm til elbil.
Ved anskaffelse av elbil skal borettslagets styre varsles.
Beboere m³ da sjrge for egen kontakt med m³ ler slik at kostnader med lading dekkes av den enkelte.

STRd MAVTALE. TOBB har samarbeidsavtale med TrjndelagKraft om levering av strjm til v³ re beboere. Mer informasjon om tilbud og bestilling p³ <https://www.trondelagkraft.no/privat/tobb/>.

DIVERSE UTSTYR. Brannslökkingsapparat, rjykvarslar, TV-dekoder med fjernkontroll, evt njkler til trjkerom og utvendige kraner, rjdboks for farlig avfall etc. fjlger vanligvis leiligheten over til ny eier. Det er boligselskapet sin eiendom. Ta kontakt med styret hvis du er i tvil.

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robert Robot

Dato utkjørt: 05.01.26 Side 3 av 3

Borettslaget Kapteinen Steinkjer	V³ r ref.:	397/21	Fødselsdato eier:	25.02.1939
Kapteinvegen 3 H	Type:	Borettslag frittst³ ende		
7713 STEINKJER	Eiere:	Judith Saugestad		
Organisasjonsnr: 990 456 526				

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

FAKTURA GEBYRER/EHF. Hvis deres firmas (megler) organisasjonsnummer er registrert i ELMA-registeret/EHF ³ r dere fakturaene tilsendt i EHF. Alle fakturaene er merket med deres oppdragsnummer. Dette gjelder faktura for boliginformasjon, forkjøpsrett og eierskifte (ikke forh³ ndsvarsel).

GEBYR TOBB VED SALG I FRITTST³ ENDE BORETTSLAG - styret behandler. Eierskiftegebyr: kr 6 725,-. Vi tar forbehold om at prisene kan endres etter oppstart av en sak. Noen av prisene beregnes ut fra rettsgebyret og reguleres i samsvar med disse ved ³ rsskiftet. Se eget infoskriv til megler.

VEDTEKTER

for

BORETTSLAGET Kapteinen Steinkjer

org nr. 990456526

vedtatt på konstituerende generalforsamling
den 18.10.06, sist endret i ordinær generalforsamling 11.03.2024

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Borettslaget 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.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 5.000,-.

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

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) I tillegg har arbeidsgiver som skal leie ut bolig til sine ansatte rett til å eie inntil tjue prosent av andelene.

(5) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Sameie i andel

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

(2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf vedtektenes punkt 4-2.

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, uten at erververen må godkjennes av borettslaget.

3. Borett og bruksoverlating

3-1 Boretten

(1) 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.

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

(3) 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.

(4) 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.

(5) Endringer av eller tilføyinger til husordensreglenes bestemmelser, må behandles på vanlig måte og vedtas av generalforsamlingen

3-2 Bruksoverlating

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

(2) 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 opp til 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.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. Andelseier kan overlate bruken av hele boligen til andre i inntil 30 døgn årlig uten borettslagets samtykke (korttidsutleie)

(4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

4. Vedlikehold

4-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

- (1) 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.
- (2) 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.
- (3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o.l.
- (4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.
- (5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.
- (6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.
- (7) 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

- (1) 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.
- (2) 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.
- (3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) 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 unødige ulemper for andelseieren eller annen bruker av boligen.

(5) 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

(1) 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 tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader

(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

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 besluttet gjennomført.

7. Styret og dets vedtak

7-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre bestående minst av tre til åtte medlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år, dog slik at to av styremedlemmene etter loddtrekning trer ut etter det første driftsåret. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og vara medlem kan gjenvelges.

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

7-2 Styrets oppgaver

(1) 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.

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

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

7-3 Styrets vedtak

(1) 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.

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

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. 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

To styremedlemmer 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

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av april.

(2) 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

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

(2) 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.

(3) 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 9-3 (1).

8-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- 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.

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

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) 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.

(3) Stemmeliikhet avgjøres ved loddtrekning.

9. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

9-1 Inhabilitet

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

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til

laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

9-2 Taushetsplikt

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

9-3 Mindretallsvern

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

10. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

10-1 Vedtektsendringer

Endringer i borettslagets vedtekter kan bare 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.

HUSORDENSREGLER

BORETTSLAGET KAPTEINEN STEINKJER 1

Endret punkt 20 i Generalforsamlingen 11.03.2024
Endret punkt 27 i ekstraordinær generalforsamling 24.04.24

Innledning, hvorfor ordensreglene?

Når vi bor i et borettslag, bor vi tettere på hverandre enn om hver av oss hadde hatt sitt eget hus. Det krever mer fleksibilitet hos hver enkelt av oss, og vi må i utpreget grad ta hensyn til hverandre. Det er en klar betingelse for at vi skal kunne fungere som gode naboer.

I et borettslag er vi alle likeverdige - enten vi bor i 2-roms eller 3-roms leilighet. Et borettslag er imidlertid ikke mer et idealsamfunn der alt ordner seg av seg selv enn samfunnet som omgir oss. I likhet med samfunnet for øvrig må vi ha visse levereregler, visse påminnelser, uttrykt i form av husordensregler, som er vedtatt av borettslagets generalforsamling.

Husordensreglenes bestemmelser omfatter alle borettslavere, og alle er like forpliktet til å rette seg etter dem. De er nærmest å regne som borettslagets interne lover.

Det er ikke mulig å få med alle forhold innen rammen av en lov.

Det er det heller ikke når det gjelder husordensregler. Her må vi vurdere ut fra hovedintensjonen - å legge forholdene til rette for best mulige bomiljø selv om de enkelte tilfeller ikke eksakt er uttrykt i husordensreglene. Med andre ord: Vi må bruke sunn fornuft!

Hensikten med husordensreglene er ikke å pålegge beboerne unødige forpliktelser, men derimot sikre ro, trivsel, og trygghet samt godt naboskap. Det er i disse husordensreglene lagt vekt på størst mulig individuell utfoldelse for den enkelte beboer, samtidig som fellesskapet innen den enkelte leilighet og innen borettslaget som helhet er søkt bevart. Hver enkelt av beboerne må derfor bruke sin leilighet, fellesgarasjen og utearealene på en slik måte at det ikke med rimelighet kan sies at bruken sjenerer de andre.

Dersom husordensreglenes bestemmelser ikke overholdes, kan dette medføre pålegg om salg fra borettslaget. Eieren av leiligheten er ansvarlig for

at husordensreglene også blir overholdt av de øvrige i husstanden og av andre som gis adgang til leiligheten. Borettslagets styre er av generalforsamlingen bemyndiget til å håndheve husordensreglenes bestemmelser.

Eventuelle forslag om endring av husordensreglenes bestemmelser, må behandles på vanlig måte og vedtas av generalforsamling.

2 Ansvar og omfang.

Husordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i borettslagets leiligheter. Hver enkelt andelseier er ansvarlig for at egne husstandsmedlem-mer, besøkende og eventuelle framleiere gjøres kjent med reglene og overholder disse.

3.Fellesgjeld, fellesutgifter og husleie

Hver andelseier bærer ansvaret for sin individuelle andel av Borettslagets fellesgjeld inkl påløpne renter. Ved første gangs salg er fellesgjelden lik for alle leilighetene, uansett leilighetenes størrelse. Prisforskjellen på de ulike leilighetene løses ved varierende størrelse på innskuddene.

- Ved opptak av ny fellesgjeld, f.eks. til utvendig vedlikehold eller andre fellestiltak fordeles ansvaret for den nye fellesgjelden likt. Borettslagets felles utgifter fordeles likt mellom andelseierne.
- For betaling av fellesutgiftene gjelder samme regler for misligholdelse som for husleiebetaling i følge Husleieloven. Styret fastsetter på bakgrunn av budsjett den månedlige innbetaling til dekning av fellesutgiftene.

4 Strømforbruk

Hver leilighet har egen strømmåler. Strømforbruk for fellesareal og fellesanlegg fordeles likt mellom andelseierne.

5. Forsikringer.

Forsikring av eiendommen samt ansvarsforsikring som boligeier er borettslagets ansvar. Innboforsikring er hver enkelt andelseier sitt ansvar.

6 Vedlikehold.

Innvendig vedlikehold av egen bruksenhet herunder den enkeltes tildelte utebod påhviler fullt ut for egen regning den enkelte andelseier.

For vann- og avløpsledninger regnes andelseierens forpliktelse fra og med forgreningspunktet inn til bruksenheten, og for elektriske ledninger regnes forpliktelsen fra og med bruksenhetens sikringer i felles strømskap i heisrommet.

Dører og vinduer samt balkonggulv til den enkelte bruksenhet vedlikeholdes av den enkelte andelseier. Herfra er unntatt utvendig beising/maling som regnes som en felles vedlikeholdssak.

Øvrig ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, heisanlegg, fellesarealer, anlegg og utstyr, herunder trapper og inngangsdører til heisrommet er borettslagets ansvar.

Vedlikehold av evt. garasjeanlegg fordeles på de som har garasje, men søppelbod er et fellesansvar.

Ved manglende indre og ytre vedlikehold hos andelseier, kan styret etter tre måneders varsel la dette utføre og kreve kostnadene dekket av andelseieren.

7 Veggdyrskontroll

Andelshaver må straks melde fra til borettslagets styre dersom han blir oppmerksom på veggdyr, kakerlakker, biller o.l. i leiligheten. Hvis det påvises slikt utøy i leiligheten, må eier for egen regning sørge for desinfeksjon. Dersom andelshaver ikke foretar nødvendig desinfeksjon har borettslagets styre anledning til å iverksette nødvendige tiltak og kreve kostnadene dekket av andelshaveren.

8 Renhold av heisrom, fellesareal

Hver leilighetsinnehaver er ansvarlig for at gulvet på egen etasje samt trappen ned til neste etasje blir vasket i de uker den enkelte er satt opp.

Vis hensyn ved rengjøring eller snømåking av balkong.

Det er ikke tillatt å hensette spark, sykkel, sko, støvler o.l. i fellesareal.

9 Hensyn til de øvrige beboerne

Stereoanlegg, radio, TV, video, musikkinstrumenter m.m. må ikke ha slik lydstyrke at naboene blir forstyrret.

Snekring, hamring o.l. samt bruk av bormaskin, elektrisk sag o.l. må ikke finne sted før kl. 08.00 og ikke etter kl. 20.00 på vanlige hverdager — og ikke etter kl. 18.00 på lørdager eller dager før høytids-/helligdager. På søn- og helligdager må slik virksomhet ikke finne sted. Generelt skal det være ro i leilighetene, balkonger og utenom hus området mellom kl. 23.00 og 07.00. Dersom man planlegger en festlig tilstelning (i leiligheten) som forventes å medføre mer støy enn vanlig, må de nærmeste naboer (over/under og på sidene) varsles om dette på forhånd.

10 Bruk av leiligheten.

Andelseier skal påse at leiligheten alltid er tilstrekkelig oppvarmet, også ved fravær, flytting o.l. slik at vann- og avløpsledninger ikke kan bli frostskaadet.

Gjenstander som kan forårsake gjentetting må ikke kastes i klosett, sluker eller andre avløpsledninger.

11 Låsing.

Hver andelshaver tildeles like nøkler som går til alle tre låsene.

Inngangsdør til hver leilighet er hver enkelt andelshavers ansvar. Disse dørene har individuelle lås. Det skal leveres nøkler til hver andelshaver.

Kostnader med vedlikehold og gjenskaffe nøkler er hver enkelt andelseiers ansvar, kontakt styre.

. 12 Tørking/banking/lufting av tøy

Det er ikke tillatt å banke og riste tøy, tepper o.l. over balkongrekkverk eller vindu med nabo under seg.

13 Beplantning på balkonger, svalganger, rekkverk o.l.

Blomsterkasser o.l. skal være beplantet på en slik måte at ingen andre sje-neres av vekstene. Blomsterkasser på rekkverk, vegger o.l. skal festes forsvarlig. Det kreves spesiell varsomhet med hensyn til vann på terrassegulvet innerst ved husveggen. Snø og is må fjernes slik at skade ikke oppstår. Det er forbudt å bruke salt e.l. til smelting av is eller snø på balkong.

14 Utelys utenfor leilighetene

Utelys bør være tent etter mørkets frembrudd.

15 Søppel og annet avfall

Søppelkassene er beregnet på husholdningsavfall, og må ikke overfylles. Det må ikke settes søppel ved siden av kassene. Alt søppel må sorteres og pakkes forsvarlig etter retningslinjer fra renovasjonsselskapet.

16 Fellesantenneanlegg

Til fellesantenneanlegget for radio og fjernsyn må bare tilknyttes godkjente mottakerapparater, og det må bare benyttes tilkoplingsutstyr som er spesielt beregnet på dette anlegget. Private parabolantenner godkjennes ikke montert uten styrets samtykke.

17 Bruk av fellesområder

Grøntanlegg er felles eiendom og bruksområde. Disse områder og all beplantning må det vernes om. Uten styrets samtykke kan ingen innlemme deler av fellesarealene i eget område, verken med gjerde eller annet stengsel. Den enkelte bruker av de felles uteområdene bør gjøre sitt til å opp-

rettholde orden og renhold. Det er ikke tillatt å kaste mat på bakken til foring av dyr eller fugler. Fellesarealene ute kan brukes til vanlig lek.

18 Dugnad på borettslagets eiendom

Borettslagets styre bestemmer tidspunkt for fellesdugnad på borettslagets eiendom.

19 Bilkjøring innen borettslagets område

Bilkjøring på området ved bygget bør foregå med forsiktighet og sakte fart.

20 Parkering

Bil/Sykkelparkering og boder er organisert som fellesareal og eies av andelseierne i fellesskap. Hver andel gir enerett til å bruke 1 carport og 1 bod. Bruksretten kan leies/lånes ut til andre andelseiere, men kan kun avhendes og pantsettes sammen med andelen. Carport og bod ble tildelt av utbygger ved innflytting. Stikkontakter i karporter er ikke lov til å brukes til ELbil - lading. Det er ikke tillatt å parkere/oppbevare bobil, campingvogn eller båt på fellesarealet over lengre tid, (3 – 4 døgn) dersom carport ikke dekker behovet. Gjesteparkering: Bobiler og campingvogner, som ikke hører til beboere (gjester), kan parkere i inntil 3 døgn, uten strømtilkobling. Hvis strømpåkobling er nødvendig for bruk av medisinsk utstyr kan det søkes om til styret. Gjesteparkering utover tre døgn må søkes skriftlig til styret. All kjøring og parkering på borettslagets område foregår på eget ansvar

21 Hund, katt o.l.

Kjæledyr er tillatt hvis det ikke er til sjenanse eller ulempe for de øvrige beboerne. Innehaver av kjæledyr må sørge for å ha full kontroll over dyret til enhver tid, det vil si at det må være i band, når det er i fellesarealene og påse at dyret ikke sjenerer noen eller etterlater ekskrementer på borettslagets område eller dets omgivelser.

Det er ikke tillatt å forlate hund i, eller utenfor leiligheten, og som bjeffer til ulempe for omgivelsene. Fastbundet hund kan uansett ikke forlates uten tilsyn på ute områdene.

Ved gjentatte klager fra øvrige beboere og etter styrets skriftlige advarsel, uten at forholdet er brakt i orden, kan styret kreve at innehaveren kvitter seg med kjæledyret i løpet av maksimalt ål uke.

Det er ikke tillatt å drive avl eller oppdrett av dyr i borettslaget.

22 Skade på borettslagets eiendom

Dersom skade på borettslagets eiendom eller eiendeler kan tilbakeføres til en bestemt person (eller flere bestemte personer), blir vedkommende gjort ansvarlig for skaden. Bygningsmessige forandringer i leiligheten (ta ned/sette opp vegger, unødvendig hulltaking o.l.) kan ikke utføres uten etter skriftlig godkjenning av borettslagets styre.

23 Grilling i friluft

Grilling i friluft må utføres på en måte som ikke sjenerer naboene (lukt, røyk etc.). Det må bare brukes gassgrill eller elektrisk grill. Faren for brann i forbindelse med grilling må vises spesiell oppmerksomhet.

24 Vaktmesterordning

Borettslagets styre kan engasjere vaktmester, eventuelt inngå avtale med enkelte av beboerne for å ivareta nærmere angitte vaktmestertjenester. Som borettslagets engasjerte tjenestemann har vaktmesteren den myndighet som tilligger oppgaven, og har krav på å bli vist tilbørlig respekt og forståelse under utførelsen av sine oppgaver. Vaktmesteren skal helst ikke forstyrres utenfor avtalte kontakttider, med mindre det gjelder uoppsettelige gjøremål. Skriftelige beskjeder kan legges i vaktmesterens postkasse.

25 Sanitæranleggene/ ventilasjonsanleggene

I klosettet må det bare brukes klosettpapir. Annen type papir, herunder tørkepapir, bleier o.l. vil lett tette rørene. Det må ikke tømmes ildsfarlige væsker (bensin, tynningsmiddel e.l.) eller aggressive væsker (utfortynnede kjemikalier som syrer, baser eller fremkallingsvæske m.m.) i klosett, sluk eller andre avløpsrør. Alle må vite hvor vannstoppkranen for leiligheten befinner seg. (Er oppgitt i egen dokumentasjon for hver leilighet.).

26 Vanning

Havevannslange skal være tilkoplest fra vår (01. mai) til høst (01. oktober) slik at alle får anledning til å vanne. Alle plikter å rette seg etter eventuelle vanningsrestriksjoner, og eventuelle rotasjonsordninger fastsatt av styret, for fordeling av vannslange.

27 Henvendelse til styret i borettslaget

Alle henvendelser til borettslagets styre som ønskes styrebehandlet, må skje skriftlig til styrets formann. Styret har taushetsplikt i alle saker det behandler. Borettslagets styre ønsker å få et bedre system på hvordan våre 46 leiligheter kontakter styret.

Å bli ringt opp titt og ofte, om en er hjemme, på butikk, i et møte eller på besøk hos noen, er ikke så greit. Og få besøk på døra med spørsmål og

diskusjoner, for eksempel under måltid, ved sykdom eller om vi har besøk, blir litt slitsomt etter hvert. Samt muntlige beskjeder i forbifarten kan dessverre være lettere å glemme.

1. Alle henvendelser fra beboerne ønskes skriftlig til styret. Merkes med navn, nummer på blokken en bor, telefon nummer, og legges i styrets postkasse inne ved heisen vår. Styret vurderer i hver enkelt sak om det skal skrives skriftlig svar på henvendelser

2. De som er tilsluttet Tobb sine sider, har tilgang til styrets E-post adresse. Der kan spørsmål til styret også sendes inn.

3. Styret vil behandle disse henvendelsene/sakene ved første anledning.

4. Telefon henvendelser kan skje ved «kritiske tilfeller», skade på bygningsdeler, naturskade, brann og lignende

28 Bygningsmessige forandringer, fastmonteringer o.l. Hver andelseier har ikke anledning til å foreta bygningsmessige forandringer som kan påvirke forskriftsmessige krav, f.eks. lydisolering, brannkrav, bæremessige forhold, varmeisolering, fukt, tetthet o.s.v.

Montering av markiser, plattinger, tremmer, levegger, glassvegger (se vedlegg 1), varmepumper (se vedlegg 2) o.l. kan ikke gjøres uten styrets godkjenning. Dersom slikt utstyr skal monteres, skal styret påse at harmoni og estetikk blir ivaretatt gjennom samordning og godkjenning av typer, farver o.l.

I forhold til Plan & Bygningslovgivningen og bygningsmyndighetene, er borettslaget å anse som tiltakshaver.

Vedtatt 28.11.2006

Endring 23.4.2015 regel 28, retningslinjer glassvegger og varmepumpe.

Vedlegg 2.

Vår rer. JE

Deres ref:

Steinkjer, 23.4.2015

Retningslinjer varmepumpe.

- **1. Inndel kan monteres i henhold til leverandørens anvisning.**
- **2. Utedel SKAL monteres inne på altan. Andelsnr. 1, 4, og 7 mot øst i blokk 1 kan sette utedelen på svalgangen, vis a vis branntrappen. På betong. Ikke høyere enn rekkverk**
- **3. Varmepumpa's utedel skal ikke avgi støy over 55 dB, ved noen anledning.**
- **4. Avløp fra avriming skal gå til sluk eller eget nedløp ned til bakken. Avløp frostsikres.**
- **5. Opplegg skal godkjennes av styret.**

For Styret

Borettslaget Kapteinen Steinkjer

Leder Jørund Eidsaunet
Kapteinveien 5i

Tlf. dag 7409 8005
Tlf. kveld 7416 4351

Mobil 922 83 406
E.[mail: lorund.eidsaunet@ntebb.no](mailto:lorund.eidsaunet@ntebb.no)

Vedlegg 2.

Vår ref. JE

Deres ref.

Steinkjer, 23.04.2015

Retningslinjer Glassvegger på altan.

- **1. Saken er søknadspiktig. Hver enkelt ordner med søknad til kommunen.**
- **2. Med søknad vedlegges disse retningslinjer.**
- **3. Det skal utarbeides tegninger, med spesifikasjoner på materialvalg og størrelser, som skal godkjennes av styret før søknad sendes kommunen. Signert/stemplet. For blokk 5 se pkt 10. For blokk 1 og 3 se pkt 11**
- **4. Endeleiligheter bygger glass mellom hushjørne og søyle. Tak på toppetasje skal ha maks. 22 gr. takhelling**
- **5. Beslag og profiler må være lik på alle leiligheter. Farge: natureloksert aluminium (grå)**
- **6. Eksisterende rekkverk må ikke fjernes.**
- **7. Som leverandør velges...(tilbud utarbeides) samme leverandør velges for alle, sjekkes ut med styret som har oversikt.**
- **8. Det må ikke startes bygging før svar på søknad til kommunen er forevist styret.**
- **9. Andelseier er fullt ansvarlig for alle kostnader tilknyttet oppføring og fremtidig vedlikehold/reparasjoner/utskifting av tilbygg. Andelseier er videre ansvarlig for alle eventuelle kostander/skader som tilbygget medfører på øvrig bygningsmasse eller annet. Den fulle «risiko» og ansvar for tilbygget påhviler altså andelseier.**
- **10. Andre etasje i blokk 5 må bygge slik det er gjort i leilighet c203. (H0206)**

- **11. Tredje etasje i blokk 1 og 3 må bygge som det er gjort i B303. (0306)**

For Styret

Borettslaget Kapteinen Steinkjer

Leder Jørund Eidsaunet
Kapteineveien 5i

Tlf. dag 7409 8005
Tlf. kveld 7416 4351

Mobil 922 83 406
E.mail: jorund.eidsaunet@tebb.no

Innkalling til ordinær generalforsamling i Borettslaget Kapteinen Steinkjer

Tid: Tirsdag 18.03.2025 - kl. 16:00

Sted: Baker'n sørsida

Saksbehandling ifølge vedtektene etter følgende dagsorden:

1. Konstituering

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

2. Årsoppgjør for 2024

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

3. Styrets årsmelding for 2024

4. Godtgjørelse til styret for perioden 2024 - 2025

5. Valg

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

5.1 Styremedlem for 1 år

På valg:

Tor Steinar Skarstad

Valgkomiteens innstilling: Sonja Borgan velges som styremedlem for 1 år.

5.2 Varamedlem for 1 år

På valg:

Sonja Borgan

Valgkomiteens innstilling: Marit Helland velges som varamedlem for 1 år.

5.3 Valgkomite for 1 år

På valg:

Siv Anita Bilstad

Anne-Brit Opdal

Valgkomiteens innstilling: Anne Brit Opdahl og Eva Berg, begge for 1 år.

Generalforsamlingen kan bare treffe beslutning om saker som er angitt i innkallingen. Bare andelseiere eller personer med fullmakt fra andelseiere har stemmerett på generalforsamlingen. Dersom ektefelle eller samboer ikke er registrert som sameier må det medbringes fullmakt. Ingen kan stille med mer enn en fullmakt. Ektefelle, samboer, bruker av bolig eller ett annet medlem av andelseierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg. Andelseieren kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det.

25.02.2025

Borettslaget Kapteinen Steinkjer
styret

Borettslaget Kapteinen Steinkjer - Resultatregnskap 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Driftsinntekter					
Felleskostnader driftsdel		1 810 560	4 377 360	1 810 560	2 264 210
Felleskostnader kapitaldel		2 881 440	0	2 881 440	2 538 141
Sum driftsinntekter		4 692 000	4 377 360	4 692 000	4 802 351
Driftskostnader					
Personalkostnader	1	-6 345	0	-6 345	-6 345
Styrehonorar		-45 000	0	-45 000	-45 000
Forretningsførerhonorar		-87 335	-84 901	-87 335	-90 217
Honorar administrative tjenester		-24 578	-12 763	-24 574	-25 387
Eksterne honorar	2	-9 100	-9 229	-9 187	-9 555
Drifts- og serviceavtaler	3	-15 738	-25 476	-14 000	-14 000
Vaktmestertjenester		-146 500	-176 497	-144 000	-155 000
Renholdstjenester		-15 366	-4 728	-14 400	-18 000
Løpende vedlikehold	4	-49 565	-55 528	-50 000	-53 000
Periodisk vedlikehold	5	-54 377	-136 242	-170 000	-104 000
Elektroniske fellesavtaler		-286 028	-275 447	-275 448	-295 320
Forsikring		-137 740	-136 314	-141 376	-154 428
Kommunale tjenester og renovasjon		-455 556	-401 560	-421 640	-478 000
Eiendomsavgifter		-291 625	-317 437	-317 437	-306 205
Energi, felles		-22 089	-24 193	-28 000	-25 000
Andre driftsutgifter	6	-24 198	-36 998	-28 400	-31 900
Sum driftskostnader		-1 671 138	-1 697 311	-1 777 142	-1 811 357
DRIFTSRESULTAT		3 020 862	2 680 049	2 914 858	2 990 994
Finansinntekter og kostnader					
Finansinntekter		80 819	71 923	30 000	18 000
Finanskostnader		-2 765 598	-2 379 660	-2 882 621	-2 538 141
Netto finansposter		-2 684 779	-2 307 737	-2 852 621	-2 520 141
Resultat før skattekostnad		336 083	372 312	62 237	470 853
Ordinært resultat etter skatt		336 083	372 312	62 237	470 853
i RSRESULTAT	7, 11	336 083	372 312	62 237	470 853
Disponering av totalresultat:		336 083	372 312	62 237	470 853
Overført til annen egenkapital		336 083	372 312	0	0

Borettslaget Kapteinen Steinkjer - Balanse 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Bygninger og tomter	8, 13	73 126 668	73 126 668
Finansielle anleggsmidler			
dermerkede bankinnskudd	7, 10	681 551	681 551
Sum anleggsmidler		73 808 219	73 808 219
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Kundefordringer	9	0	39
Periodiserte kostnader	9	143 247	128 356
Andre fordringer	9	24 993	0
Mellomregning Klare Finans	9	390 961	372 791
Opptjente renter	9	80 819	71 923
Bankinnskudd og kontanter			
Bankinnskudd	10	1 150 641	818 165
Sum omløpsmidler		1 790 661	1 391 274
SUM EIENDELER		75 598 880	75 199 494

Borettslaget Kapteinen Steinkjer - Balanse 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	11	230 000	230 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	11	5 799 730	5 463 648
Sum egenkapital		6 029 730	5 693 648
GJELD			
Avsetninger og forpliktelser			
Andre avsetninger for forpliktelser	7, 12	671 608	671 608
Sum avsetninger og forpliktelser		671 608	671 608
Langsiktig gjeld			
Pantelån	13, 14	46 141 469	46 141 469
Borettsinnskudd	13, 15	22 515 000	22 515 000
Sum langsiktig gjeld		68 656 469	68 656 469
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		222 828	158 759
Pålyptte renter		15 169	15 169
Pålyptte kostnader		2 817	3 841
Annen kortsiktig gjeld		259	0
Sum kortsiktig gjeld		241 073	177 769
Sum gjeld		69 569 150	69 505 846
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		75 598 880	75 199 494
Pantstillelser	13	68 656 469	68 656 469

Sted: _____, dato: _____

Jørund Eidsaunet
Leder

Brit Johansen
Styremedlem

Sonja Borgan
Styremedlem

Note 0 - REGNSKAPSPRINSIPP

i regnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven, forskrift av 30. juni 2005 om årsregnskap og årsberetning for borettslag samt god regnskapsskikk for små foretak.

Anleggsmidler er vurdert til historisk kost med avskrivning for ikke forbigående verdifall. Tomter, bygninger og anlegg er avskrevet med 0 % da inngående vedlikehold antas å opprettholde den tekniske og økonomiske verdi på bygningsmassen, jf vedlikeholdsnotene. Driftsmidler avskrives etter en fornuftig avskrivningsplan i henhold til antatt levetid.

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

Inntektsføring er foretatt ut fra opptjeningsprinsippet.

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

Omløpsmidler er verdsatt til laveste av historisk kost og virkelig verdi. Tilsvarende vurderingsprinsipp er også benyttet for kortsiktig gjeld. Driftsmidler er klassifisert som anleggsmidler, og annen gjeld er klassifisert som langsiktig.

Klare forskutterer hver måned budsjetterte felleskostnader. Borettslaget har det formelle kravet mot andelseiere og har panterett for kravet i andelen iht Lov om Borettslag § 5-20 begrenset oppad til 2 ganger folketrygdens grunnbeløp. Med utgangspunkt i dette ansees det at det ikke foreligger risiko for vesentlig tap på utestående felleskostnader.

Borettslaget har sikringsordning gjennom Klare. Denne er dekket av forretningsfører som en del av forretningsføreravtalen. Sikringen kan sies opp innen 1. desember med virkning fra kommende årsskifte. Etter borettslagslovens bestemmelser skal vedtak om oppsigelse av forsikringen gjøres av borettslagets generalforsamling. Forsikringsselskapet kan til enhver tid si opp en avtale med forsikringstaker dersom forsikrede ikke oppfyller de krav som er lagt til grunn ved første gangs forsikring. For annen gjeld gjelder forsikringsavtalelovens regler.

Note 1 - PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Arbeidsgiveravgift	6 345	0
Sum personalkostnader	6 345	0

Arbeidsgiveravgift gjelder styrehonorar.

Samlet antall årverk: 0

Obligatorisk tjenestepensjon

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

Note 2 - EKSTERNE HONORARER

	2024	2023
Revisjonshonorar (inkl. mva)	9 100	8 485
Fakturerte tjenester	0	744
Sum eksterne honorarer	9 100	9 229

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjonen.

Note 3 - DRIFTS- OG SERVICEAVTALER

	2024	2023
Avtale om drifts- og serviceavtaler heis	15 738	25 476
Sum drifts- og serviceavtaler	15 738	25 476

Note 4 - LØPENDE VEDLIKEHOLD

	2024	2023
Reparasjon og vedlikehold bygningsmessig	11 025	53 230
Reparasjon og vedlikehold el-anlegg	7 335	0
Reparasjon og vedlikehold heisanlegg	28 601	0
Reparasjon og vedlikehold uteområde	1 512	-1 917
Reparasjon og vedlikehold annet	1 092	4 214
Sum vedlikehold	49 565	55 528

Note 5 - PERIODISK VEDLIKEHOLD

	2024	2023
Periodisk vedlikehold	54 377	86 242
Avsetning fremtidig vedlikehold	0	50 000
Sum periodisk vedlikehold	54 377	136 242

Periodisk vedlikehold gjelder bytte av ytterdører.

Note 6 - ANDRE DRIFTSUTGIFTER

	2024	2023
Verktøy, driftsmateriell, inventar	2 121	1 408
Kontorrekvisita, trykksaker	3 467	1 373
Gaver	2 732	2 640
Generalforsamling/ årsmøte	10 153	24 839
Kurskostnader	0	3 500
Bankgebyrer	700	659
Andre gebyrer	3 719	938
Tilskudd bomiljø	1 175	1 641
Hjemmeside/internett/TV-abo	92	0
Andre kostnader	39	0
Sum andre driftsutgifter	24 198	36 998

Note 7 - DISPONIBLE MIDLER

	2024	2023
Disponible midler 01.01	1 213 506	1 270 339
Endring i disponible midler:		
; rets resultat	336 083	372 312
Tilført avsetninger	0	50 000
Avdrag p n	0	-425 531
Overført nremerkede midler	0	-53 614
; rets endring i disponible midler	336 083	-56 833
Disponible midler i periodens slutt	1 549 588	1 213 506
Øremerkede midler avsatt til vedlikehold 01.01.	681 551	627 937
Endring nremerkede midler:		
; rets midler satt av til vedlikehold	0	53 614
Totale nremerkede midler i periodens slutt	681 551	681 551
Vedlikeholdsavsetning 01.01.	-671 608	-621 608
Endring langsiktige avsetninger:		
; rets vedlikeholdsavsetning	0	-50 000
Totale langsiktige avsetninger i periodens slutt	-671 608	-671 608
Disponible og nremerk. midler justert for langsiktige avsetninger	1 559 531	1 223 449

Note 8 - ANLEGGSMIDLER

	Tomter	Bygning
Anskaffelseskost pr.01.01 :	500 000	72 626 668
; rets tilgang :	0	0
; rets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	500 000	72 626 668
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	500 000	72 626 668

Antatt levetid i 3 r :

Samtlige av boligselskapets anleggsmidler er oppført i anleggskartoteket.
Bygninger er anskaffet i 3 r 2006

Note 9 - UTEST; ENDE FORDRINGER

Utest ende fordringer er gjennomgått og vurdert. Boligselskapet behøver ikke 3 regne med fremtidige tap p3 disse og det er derfor ikke foretatt tapsavsetning.

Note 10 - BANKINNSKUDD OG ØREMERKEDE AVSETNINGER

	2024	2023
Øremerkede bankinnskudd		
Øremerkede bankinnskudd vedlikehold	681 551	681 551
Sum Øremerkede bankinnskudd	681 551	681 551
Bundne midler og bankinnskudd		
Bundne midler for skattetrekk	2	2
Bankinnskudd	1 150 639	818 163
Sum bankinnskudd	1 150 641	818 165

Note 11 - EGENKAPITAL

	2024	2023
SUM EGENKAPITAL 01.01	5 693 648	5 321 336
Andelskapital 01.01	230 000	230 000
Andelskapital 31.12	230 000	230 000
Annen egenkapital 01.01	5 463 648	5 091 336
i rets resultat	336 083	372 312
Annen egenkapital 31.12	5 799 730	5 463 648
SUM EGENKAPITAL 31.12	6 029 730	5 693 648

Andelskapitalen er kr 230 000,- fordelt p³ 46 andeler = kr 5 000,-.
Hver andel har lik stemmerett p³ generalforsamlingen.

Note 12 - FREMTIDIGE AVSETNINGER

	2024	2023
Vedlikeholdsavsetning	671 608	671 608
Sum avsetninger	671 608	671 608

Note 13 - PANTSTILLELSER

	2024
Bokført verdi pantsatte eiendeler 31.12	73 126 668
Restgjeld 31.12	68 656 469

P³ lydende pantstillelser var 82 515 000,- per 31.12.

Pantstillelser og restgjeld omfatter langsiktig gjeld og borettsinnskudd, jfr note om innskudd.

Note 14 - PANTE- OG GJ ELDSBREVSL; N

Kreditor:	Svenska Handelsbanken AB NUF
Form ³ l:	Oppføringsl ³ n
L ³ nenummer:	90517328137
L ³ netype:	Annuitet
Opptaks ³ r:	2022
Rentesats:	5.50 %
Beregnet innfridd:	30.12.2053
Opprinnelig l ³ nebelnp:	46 567 000
L ³ nesaldo 01.01:	46 141 469
Avdrag i perioden:	0
L ³ nesaldo 31.12:	46 141 469
Saldo 5 ³ r frem i tid:	42 706 954

PANTE- OG GJ ELDSBREVSL; N

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld l ³ n 90517328137	46	1 003 075	46 141 450
Forventet m ³ nedlig økning av fellesutgifter ved første avdrag	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Forv. økning
L ³ n 90517328137 har første avdrag 30.09.2025 med kr 169 469	46	1 003 075	1 228

Note 15 - INNSKUDD

	2024	2023
Borettsinnskudd	22 515 000	22 515 000
Sum innskudd	22 515 000	22 515 000

Resultat og balanse med noter for Borettslaget Kapteinen Steinkjer.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Borettslaget Kapteinen Steinkjer

Styreleder	Jørund Eidsaunet (sign.)	25.02.2025
Styremedlem	Brit Johansen (sign.)	25.02.2025
Styremedlem	Sonja Borgan (sign.)	25.02.2025

Til generalforsamlingen i Borettslaget Kapteinen Steinkjer

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Borettslaget Kapteinen Steinkjer som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av 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.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) 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 så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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 internkontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll 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 tvil av betydning 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 modifiserer 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 tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Trondheim, 25. februar 2025
Deloitte AS

Harald Halvorsen
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Uavhengig revisors beretning

Name

Halvorsen, Harald

Date

2025-02-25

Identification

 Halvorsen, Harald



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Årsmelding 2024 for Borettslaget Kapteinen Steinkjer

Denne årsmeldingen er en omtale av virksomheten i Borettslaget Kapteinen Steinkjer for 2024.

Styrets sammensetning i siste periode

Leder, Jørund Eidsaunet
Styremedlem, Tor Steinar Skarstad
Styremedlem, Brit Johansen
Varamedlem, Sonja Borgan

Styrets arbeid i siste periode

Styrets årsberetning 2024

Styret har delt oppgavene mellom seg og samarbeidet godt. 5 styremøter er gjennomført i 2024. 14 saker. Nytt styre ble valgt inn i april ved et ekstraordinært møte.

Det nye styret har brukt mye av året til å sette seg inn i de saker som de tidligere styrer har jobbet med.

Det nye styret har reforhandlet avtale med Handelsbanken, om reduksjon av renter fra 6,2 til 5,5 %. Selv om vi fikk en såpass reduksjon, og de meldte rentereduksjoner Norges Bank bebuder i 2025 vet ikke styret om vi klarer å videreføre den avdragsfriheten vi har. Derfor økte styret husleien med noen kroner for å kunne ha en reserve om videre kontrakt ikke lar seg videreføre.

Det ser ut som vi har kommet dithen at vi må påregne å få noen vedlikeholdskostnader.

Det er utarbeidet en plan sammen med Tobb som styret må ta tak i.

Det har oppstått lekkasjer mellom etasjene på altanene. Grunnet regn og snø som smelter og sluker som ikke holdes åpne, renner vannet inn mot veggene og trenger innunder veggene og ned i sprekk i dekke til leilighet under.

Det er viktig at beboerne passer på å holde sluker åpne og eventuelt måker snø slik at vann ikke renner inn mot veggene.

Det ble arrangert en grillkveld første uken i august. Det ble en trivelig kveld med godt oppmøte. Vi hadde loddsalg hvor inntekten går inn i en velferdskasse. Denne skal brukes til ytterligere velferdstiltak.

Styret prøver å holde på noen tradisjoner så juletreet ble tent med servering av gløgg og pepperkaker/sjokolade. Det ble også holdt en utlodning med premier blant de fremmøtte.

En stor del av jobben med utearealet vårt har blitt utført på dugnad. Dette gjør at vi ikke trenger å leie inn firma så ofte og borettslaget sparer en god del penger på dette. En stor takk til alle sammen og en spesiell takk til de som stiller opp utenom den årlige dugnaden også!!

Styret

Steinkjer 15.01.25

Styret i Borettslaget Kapteinen Steinkjer

Årsmeldingen er godkjent av styret 15.01.2025

NAVNESEDDEL

når eier møter

Skriv eiers navn, adresse og leilighetens nummer på denne navneseddel og lever den til møteleder.

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER

Navn: _____

Adresse: _____ Leil. nr.: _____

✂.....

.

FULLMAKT

når eier møter ved fullmektig

Fullmakten leveres til møteleder.

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER

Navn eier: _____ F.dato: _____

Adresse: _____ Leil. nr.: _____

gir herved fullmakt til

Navn: _____ F.dato: _____

til å møte for meg på generalforsamlingen/sameiermøtet/årsmøtet i boligselskapet

_____ den ____/____-_____.

Sted/dato

Eiers underskrift

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Borettslaget Kapteinen Steinkjer tirsdag 18.03.2025 kl.

16:00 - Baker'n Steinkjer AS, Sjøfartsgata 5 (Gamle Vist-bygget).

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Valgt ble: *Jorund Eidsaune*

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:

Valgt ble: *Brit Johansen*

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

Vedtak:

Valgt ble: *Marit Helland*

1.4 Registrering av antall stemmeberettigede inkl. ev. fullmakter

Vedtak:

Antall andelseiere med stemmerett: *17* 11

Antall fullmakter: 0

Totalt stemmeberettigede: *17* 11

1.5 Godkjenning og ev. bemerkninger til innkallingen

Vedtak:

Bemerkninger til innkallingen: *Tidspunkt er litt tidlig*

Generalforsamlingen ble erklært lovlig satt.

2. Årsoppgjør for 2024

2.1 Godkjennelse av regnskap

Vedtak:

Regnskapet ble *godkjent*.

2.2 Disponering av resultat

Vedtak:

Årets resultat disponeres som *angitt i resultatregnskapet*.
Generalfors. gir styret fullmakt til å avsette
beløp til fremtidige vedl. hold. Styret har
også fullmakt til å avgjøre om renter skal
tillegges konto. Bruk av midlene skal vedtas av
generalforsamlingen.

2.3 Revisjonsberetning

Vedtak:

Revisjonsberetningen ble tatt til orientering.

3. Styrets årsmelding for 2024

Vedtak:

Årsmeldingen ble tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret for perioden 2024-2025

Vedtak:

Styret har sett at det over en lengere periode har vært vanskelig å rekruttere nye medlemmer inn i styret. Vi foreslår derfor å øke styrehonoraret til ⁷⁰⁰⁰⁰XX.000,- kroner for å gjøre styrearbeid mer attraktivt.

5. Saker fra styret/eierne

Ingen innkomne saker

6. Valg

6.1 Styremedlem for 2 år, ved særskilt valg

På valg: Tor Steinar Skarstad

Valgt som styremedlem for 2 år ble: Sonja Borgan

6.2 Varamedlem for 1 år

På valg: Sonja Borgan

Forslag: Marit Helland

Valgt som varamedlem for 1 år ble: *Marit Helland*

6.3 Valgkomite for 1 år

På valg:

Bilstad, Siv Anita

Opdal, Anne-Brit

Valgt som valgkomite for 1 år ble:

Berg, Eva

Opdal, Anne-Brit

Protokoll fra generalforsamling 2025 - Borettslaget Kapteinen Steinkjer.

Protokoll for Borettslaget Kapteinen Steinkjer

Lovund Ed samlet Marit Helland.

Vedlegg 2.

Vår ref: JE

Deres ref:

Steinkjer, 23.04.2015

Retningslinjer Glassvegger på altan.

- 1. Saken er søknadspliktig. Hver enkelt ordner med søknad til kommunen.
- 2. Med søknad vedlegges disse retningslinjer.
- 3. Det skal utarbeides tegninger, med spesifikasjoner på materialvalg og størrelser, som skal godkjennes av styret før søknad sendes kommunen. Signert/stemplet.
- 4. Endeleiligheter bygger glass mellom hushjørne og søyle. Tak på toppetasje skal ha maks. 22 gr. takhelling
- 5. Beslag og profiler må være lik på alle leiligheter. Farge: natureloksert aluminium (grå)
- 6. Eksisterende rekkverk må ikke fjernes.
- 7. Som leverandør velges...(tilbud utarbeides) samme leverandør velges for alle, sjekkes ut med styret som har oversikt.
- 8. Det må ikke startes bygging før svar på søknad til kommunen er forevist styret.

For Styret

Borettslaget Kapteinen Steinkjer

Vedlegg 2.

Vår ref: JE

Deres ref:

Steinkjer, 23.4.2015

Retningslinjer varmepumpe.

- 1. Innedel kan monteres i henhold til leverandørens anvisning.
- 2. Utedel SKAL monteres inne på altan. På betong. Ikke høyere enn rekkverk.
- 3. Varmepumpa's utedel skal ikke avgi støy over 55 dB, ved noen anledning.
- 4. Avløp fra avriming skal gå til sluk eller eget nedløp ned til bakken. Avløp frostsikres.
- 5. Opplegg skal godkjennes av styret.

For Styret

Borettslaget Kapteinen Steinkjer

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse			
Matrikkelenhet:	Gårdsnr 192, Bruksnr 659	Kommune:	5006 Steinkjer
Adresse:		Grunnkrets:	211 Tranabakkan
Veiadresse:	Kapteinvegen 1 A, gatenr 4430	Valgkrets:	1 Steinkjer
Oppdatert:	28.09.2019	Kirkesogn:	9150401 Steinkjer
		Tettsted:	7003 Steinkjer
Veiadresse:	Kapteinvegen 1 B, gatenr 4430		
Oppdatert:	28.09.2019		
Veiadresse:	Kapteinvegen 1 C, gatenr 4430		
Oppdatert:	28.09.2019		
Veiadresse:	Kapteinvegen 1 D, gatenr 4430		
Oppdatert:	28.09.2019		
Veiadresse:	Kapteinvegen 3 A, gatenr 4430		
Oppdatert:	28.09.2019		
Veiadresse:	Kapteinvegen 3 B, gatenr 4430		
Oppdatert:	28.09.2019		
Veiadresse:	Kapteinvegen 3 C, gatenr 4430		
Oppdatert:	28.09.2019		
Veiadresse:	Kapteinvegen 3 D, gatenr 4430		
Oppdatert:	28.09.2019		
Veiadresse:	Kapteinvegen 3 E, gatenr 4430		
Oppdatert:	28.09.2019		
Veiadresse:	Kapteinvegen 3 F, gatenr 4430		
Oppdatert:	28.09.2019		
Veiadresse:	Kapteinvegen 3 G, gatenr 4430		
Oppdatert:	28.09.2019		
Veiadresse:	Kapteinvegen 3 H, gatenr 4430		
Oppdatert:	28.09.2019		
Veiadresse:	Kapteinvegen 5 A, gatenr 4430		
Oppdatert:	28.09.2019		
Veiadresse:	Kapteinvegen 5 B, gatenr 4430		
	7713 Steinkjer		

Oppdatert: 28.09.2019

Veiadresse: Kapteinvegen 5 C, gatenr 4430
7713 Steinkjer

Oppdatert: 28.09.2019

Veiadresse: Kapteinvegen 5 D, gatenr 4430
7713 Steinkjer

Oppdatert: 28.09.2019

Veiadresse: Kapteinvegen 5 E, gatenr 4430
7713 Steinkjer

Oppdatert: 28.09.2019

Veiadresse: Kapteinvegen 5 F, gatenr 4430
7713 Steinkjer

Oppdatert: 28.09.2019

Veiadresse: Kapteinvegen 5 G, gatenr 4430
7713 Steinkjer

Oppdatert: 28.09.2019

Veiadresse: Kapteinvegen 5 H, gatenr 4430
7713 Steinkjer

Oppdatert: 28.09.2019

Veiadresse: Kapteinvegen 5 I, gatenr 4430
7713 Steinkjer

Oppdatert: 28.09.2019

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:	Boligtomt Kapteinen	Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	1
Etableringsdato:	12.12.2006	Har festegrunn:	Nei	Seksjonert:	Nei
Areal:	6 026,8 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 verner / 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
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	5006/192/659	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Omnummerering	Forretning:	01.01.2018	Mottaker	5006/192/659	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2018			
Oppmålingsforretning	Forretning:	25.05.2011	Avgiver	5006/192/70	-4 269,7
	Matrikkelført:	30.05.2011	Berørt	5006/192/639	0,0
			Berørt	5006/192/659	0,0
			Mottaker	5006/192/703	4 269,7
Oppmålingsforretning	Forretning:	20.10.2010	Avgiver	5006/192/70	-889,0
	Matrikkelført:	27.05.2011	Berørt	5006/192/639	0,0
			Berørt	5006/192/659	0,0
			Mottaker	5006/192/701	889,0
Kart- og delingsforretning	Forretning:	12.12.2006	Avgiver	5006/192/70	-6 029,6
	Matrikkelført:		Mottaker	5006/192/659	6 029,6

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter**Bygning 1 av 3: Stort frittliggende boligbygg på 2 etg.****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Kapteinvegen 5 A		Bolig	70,0	Kjøkken	3	1	1
Kapteinvegen 5 B		Bolig	70,0	Kjøkken	3	1	1
Kapteinvegen 5 C		Bolig	70,0	Kjøkken	3	1	1
Kapteinvegen 5 D		Bolig	80,0	Kjøkken	3	1	1
Kapteinvegen 5 E		Bolig	80,0	Kjøkken	3	1	1
Kapteinvegen 5 F		Bolig	70,0	Kjøkken	3	1	1
Kapteinvegen 5 G		Bolig	70,0	Kjøkken	3	1	1
Kapteinvegen 5 H		Bolig	70,0	Kjøkken	3	1	1
Kapteinvegen 5 I	H0201	Bolig	70,0	Kjøkken	3	1	1
Kapteinvegen 5 I	H0202	Bolig	70,0	Kjøkken	3	1	1
Kapteinvegen 5 I	H0203	Bolig	70,0	Kjøkken	3	1	1
Kapteinvegen 5 I	H0204	Bolig	80,0	Kjøkken	3	1	1
Kapteinvegen 5 I	H0205	Bolig	80,0	Kjøkken	3	1	1
Kapteinvegen 5 I	H0206	Bolig	70,0	Kjøkken	3	1	1
Kapteinvegen 5 I	H0207	Bolig	70,0	Kjøkken	3	1	1
Kapteinvegen 5 I	H0208	Bolig	70,0	Kjøkken	3	1	1
Ingen registrert adresse		Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	06.12.2005
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	1 165,7	Igangset.till.:	06.01.2006
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	1 165,7	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt i bruk (GAB):	13.12.2006
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	16
Bygningsnr:	18324806			Antall etasjer:	2

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	8		580,0		580,0				
H02	8		585,7		585,7				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 2 av 3: Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.**Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Kapteinvegen 3 A		Bolig	70,0	Kjøkken	3	1	1
Kapteinvegen 3 B		Bolig	70,0	Kjøkken	3	1	1
Kapteinvegen 3 C		Bolig	70,0	Kjøkken	3	1	1
Kapteinvegen 3 D		Bolig	70,0	Kjøkken	3	1	1
Kapteinvegen 3 E		Bolig	70,0	Kjøkken	3	1	1
Kapteinvegen 3 F		Bolig	70,0	Kjøkken	3	1	1
Kapteinvegen 3 G		Bolig	70,0	Kjøkken	3	1	1
Kapteinvegen 3 H	H0201	Bolig	70,0	Kjøkken	3	1	1
Kapteinvegen 3 H	H0202	Bolig	70,0	Kjøkken	3	1	1
Kapteinvegen 3 H	H0203	Bolig	70,0	Kjøkken	3	1	1
Kapteinvegen 3 H	H0204	Bolig	70,0	Kjøkken	3	1	1
Kapteinvegen 3 H	H0205	Bolig	70,0	Kjøkken	3	1	1
Kapteinvegen 3 H	H0206	Bolig	70,0	Kjøkken	3	1	1
Kapteinvegen 3 H	H0207	Bolig	70,0	Kjøkken	3	1	1
Kapteinvegen 3 H	H0301	Bolig	70,0	Kjøkken	3	1	1
Kapteinvegen 3 H	H0302	Bolig	70,0	Kjøkken	3	1	1
Kapteinvegen 3 H	H0303	Bolig	70,0	Kjøkken	3	1	1
Kapteinvegen 3 H	H0304	Bolig	70,0	Kjøkken	3	1	1
Kapteinvegen 3 H	H0305	Bolig	70,0	Kjøkken	3	1	1
Kapteinvegen 3 H	H0306	Bolig	70,0	Kjøkken	3	1	1
Kapteinvegen 3 H	H0307	Bolig	70,0	Kjøkken	3	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	06.12.2005
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	1 470,0	Igangset.till.:	06.01.2006
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	1 470,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	13.12.2006
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	21
Bygningsnr:	18324784			Antall etasjer:	3

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	7		490,0		490,0				
H02	7		490,0		490,0				
H03	7		490,0		490,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 3 av 3: Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.**Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Kapteinvengen 1 A		Bolig	74,0	Kjøkken	3	1	1
Kapteinvengen 1 B		Bolig	74,0	Kjøkken	3	1	1
Kapteinvengen 1 C		Bolig	74,0	Kjøkken	3	1	1
Kapteinvengen 1 D	H0201	Bolig	74,0	Kjøkken	3	1	1
Kapteinvengen 1 D	H0202	Bolig	74,0	Kjøkken	3	1	1
Kapteinvengen 1 D	H0203	Bolig	74,0	Kjøkken	3	1	1
Kapteinvengen 1 D	H0301	Bolig	74,0	Kjøkken	3	1	1
Kapteinvengen 1 D	H0302	Bolig	74,0	Kjøkken	3	1	1
Kapteinvengen 1 D	H0303	Bolig	74,0	Kjøkken	3	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	06.12.2005
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	666,0	Igangset.till.:	06.01.2006
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	666,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	13.12.2006
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	9
Bygningsnr:	18324792			Antall etasjer:	3

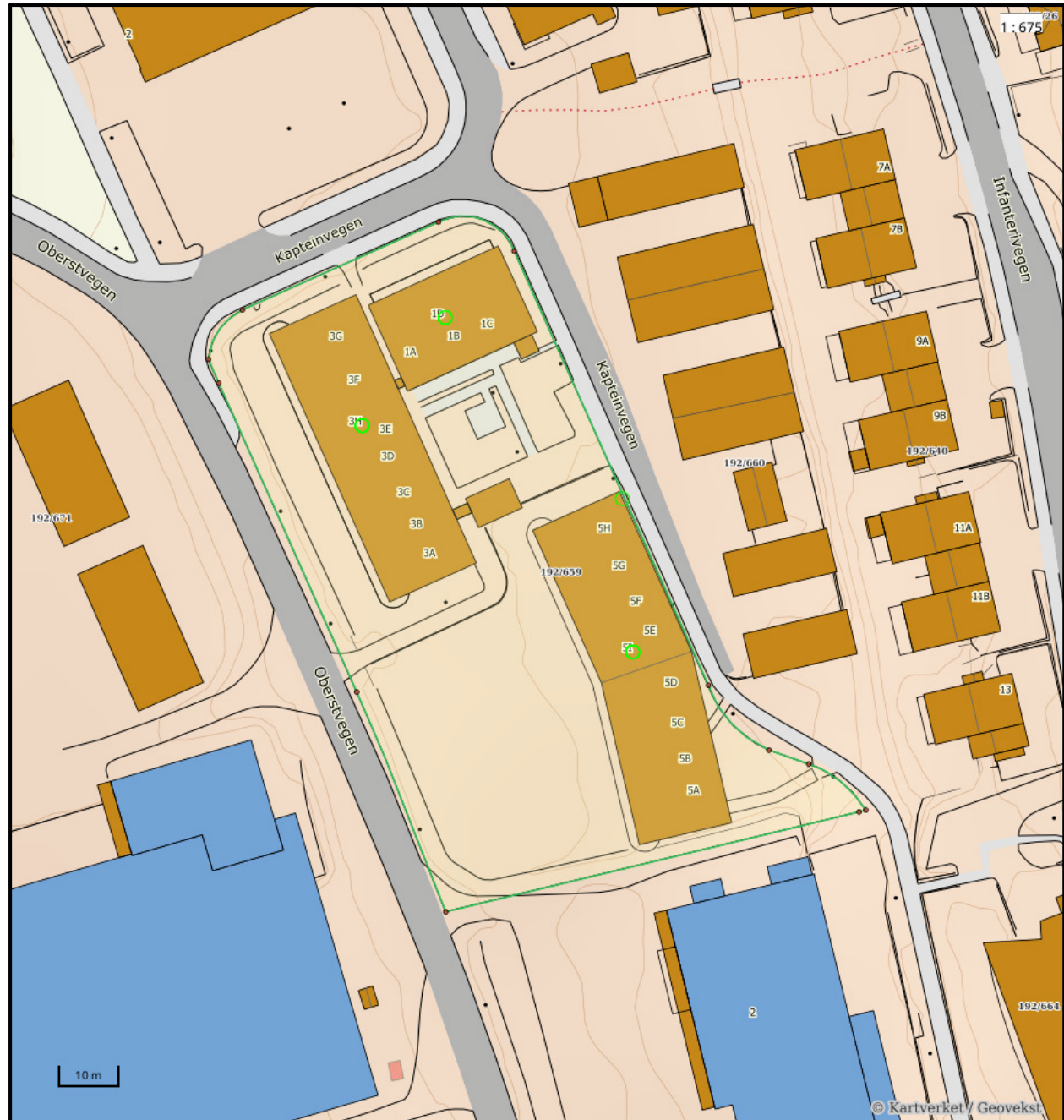
Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	3		222,0		222,0				
H02	3		222,0		222,0				
H03	3		222,0		222,0				

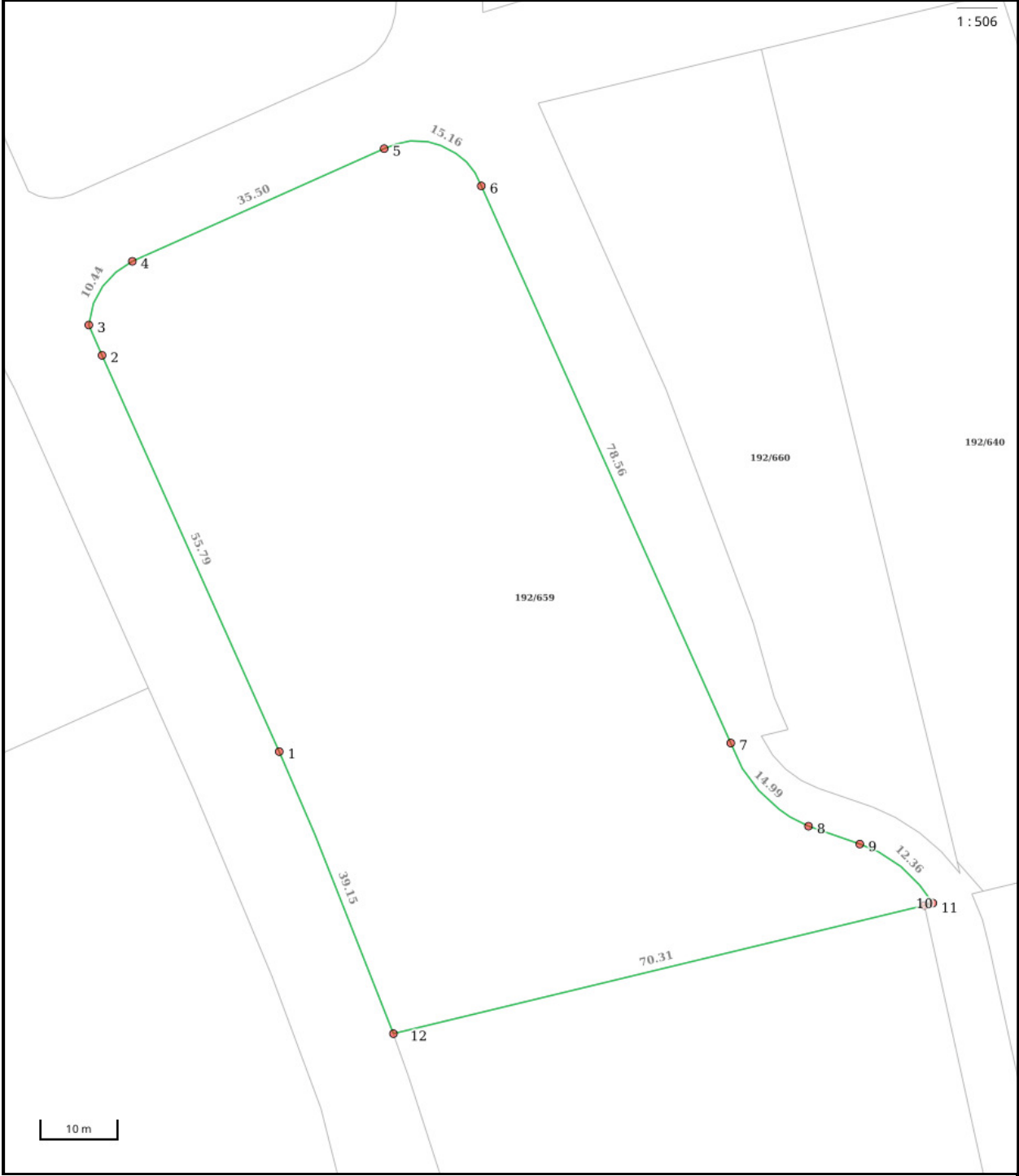
Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Teig 1 (Hovedteig)



Nøyaktighet (standardavvik)

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

Hjelpelinjer

— Vannkant	 Fiktiv / Teigdeler
— Veikant	 Punktfeste

Symboler

○ Bygningspunkt
△ Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater**Areal:** 6 026,80m²**Arealmerknad:****Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32**Ytre avgrensing**

Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	7 100 234,16	622 443,22	55,79m	Terrengmålt	13		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
2	7 100 282,74	622 415,79	4,25m	Terrengmålt	13		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
3	7 100 286,43	622 413,68	10,44m	Terrengmålt	13	10,00	Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
4	7 100 295,17	622 418,49	35,50m	Terrengmålt	13		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
5	7 100 312,64	622 449,39	15,16m	Terrengmålt	13	9,00	Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
6	7 100 309,05	622 462,33	78,56m	Terrengmålt	13		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
7	7 100 240,65	622 500,98	14,99m	Terrengmålt	13	-18,00	Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
8	7 100 231,01	622 511,90	7,06m	Terrengmålt	13		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
9	7 100 229,36	622 518,76	12,36m	Terrengmålt	13	17,50	Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
10	7 100 222,63	622 528,82	1,13m	Terrengmålt	13		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
11	7 100 222,26	622 527,75	70,31m	Terrengmålt	13		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
12	7 100 199,42	622 461,25	39,15m	Terrengmålt	13	-551,88	Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke

⁽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.

Sannan Bolig AS
Fjordgata 3

7010 Trondheim

Vår ref:
2005/3321-17462/2006/ODVE

Arkiv
192/70/L42

Deres ref:

Dato:
13.12.2006

**Sannan Bolig AS – Kapteinvegen 1A – D, 3A – H, 5A – I, 192/659
Midlertidig brukstillatelse for boligbygg (Kapteinen).**

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

Følgende arbeid gjenstår:
Ferdigstillelse av utomhusarbeid.
Håndliste rekkverk.

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 99 nr.2 utstedes med dette midlertidig brukstillatelse for ovennevnte bygg. Tiltaket finnes utført i samsvar med bestemmelser og tillatelse gitt den 05.12.2005.

Med hilsen

Geir Gilde
tjenesteenhetsleder

Odd Vengstad
avd. ingeniør

Kopi av brev:
Lyngstad Arkitekter AS
Folkeregistret

Jakob Weidemannsgate 8
Statens Hus

7713 STEINKJER
7734 STEINKJER



06.12.05 Oaa Lyngstad E-8

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

REV	DATE	REVISION	BYGG



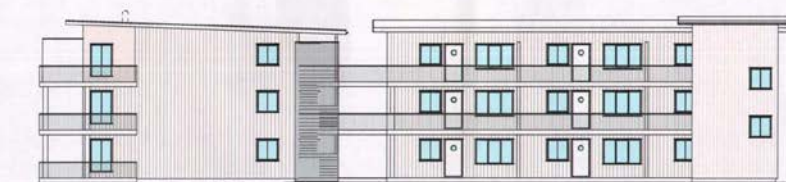
Lyngstad Arkitekter AS

Jakob Woldemanns gate 8
7713 Steinkjer
Tlf 74134400 Fax 74134407
firmapost@lyngstad-arkitekter.no

BYGGNINGSNØY FASADER 3, FLØY NØ		SKALA 1 : 200	
PROSJEKT SANNAN B7/B8			
DATE 01.12.2005	BYGG RL/TR	PROSJEKT NR 200434	TEKNIK NR 09
			REV



FASADE MOT VEST



FASADE MOT SØR

06.12.05 Odd Vengstad
E-7

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

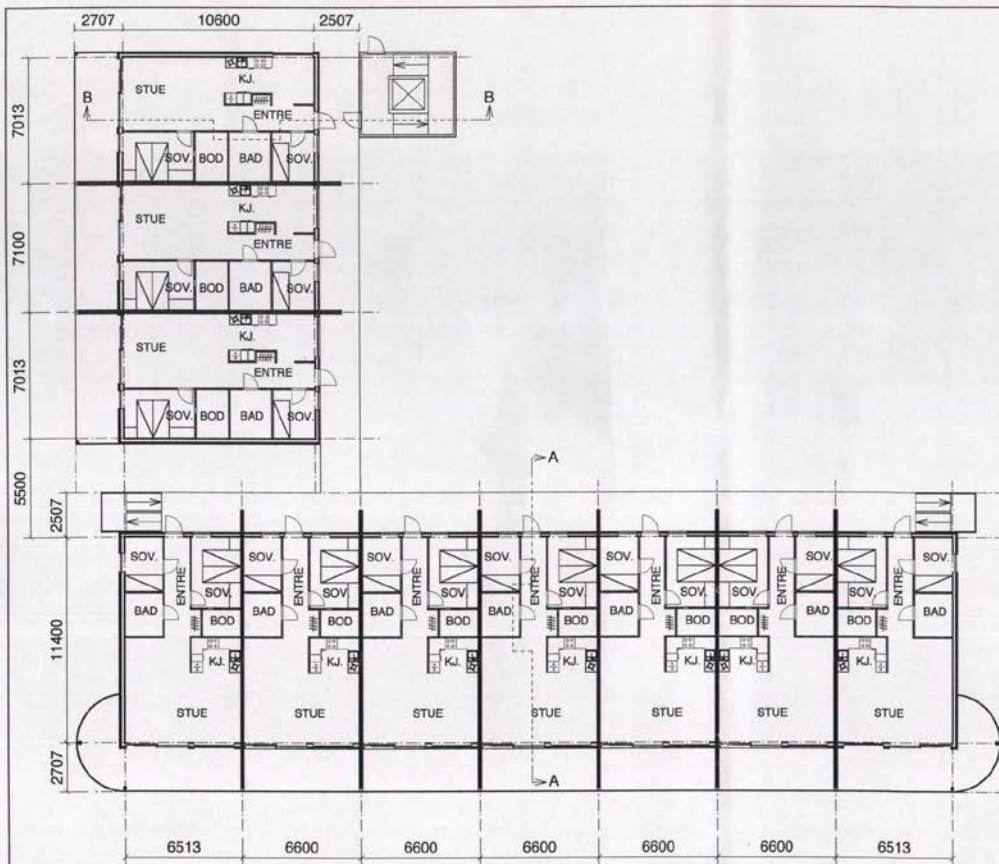
REV.	DATE	REVISION	BYGG



Lyngstad Arkitekter AS

Jakob Weidemanns gate 8
7713 Steinkjer
Tlf 74134400 Fax 74134407
Emailpost@lyngstad-arkitekter.no

TEGNINGSLOP FASADER 4, FLØY NØ		SKALA 1 : 200
PROJEKT SANNAN B7/B8		
DATO 01.12.2005	BLANK RL/TR	PROJEKT NR. 200434
		TEGNET NR. 08



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

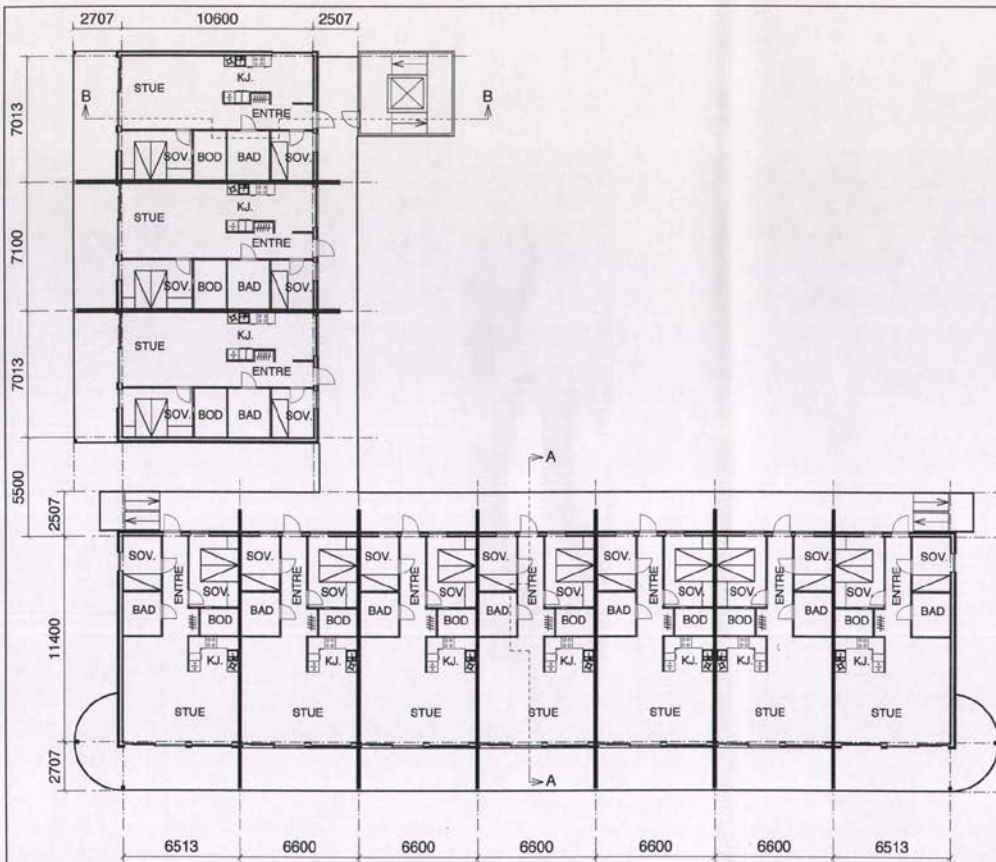
REV	DATE	REVISION	BY

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

PROJEKTHOLD PLAN 1. ETASJE, FLØY N OG Ø		SKALA 1 : 200	
PROJEKT SANNAN B7/B8			
DATE 04.08.2005	BYGG RL/TR	PROJEKT NR. 200434	TEGN NR. 02

06.12.05 Oda Lyngstad

E-1



06.12.05 Oda Vingstad

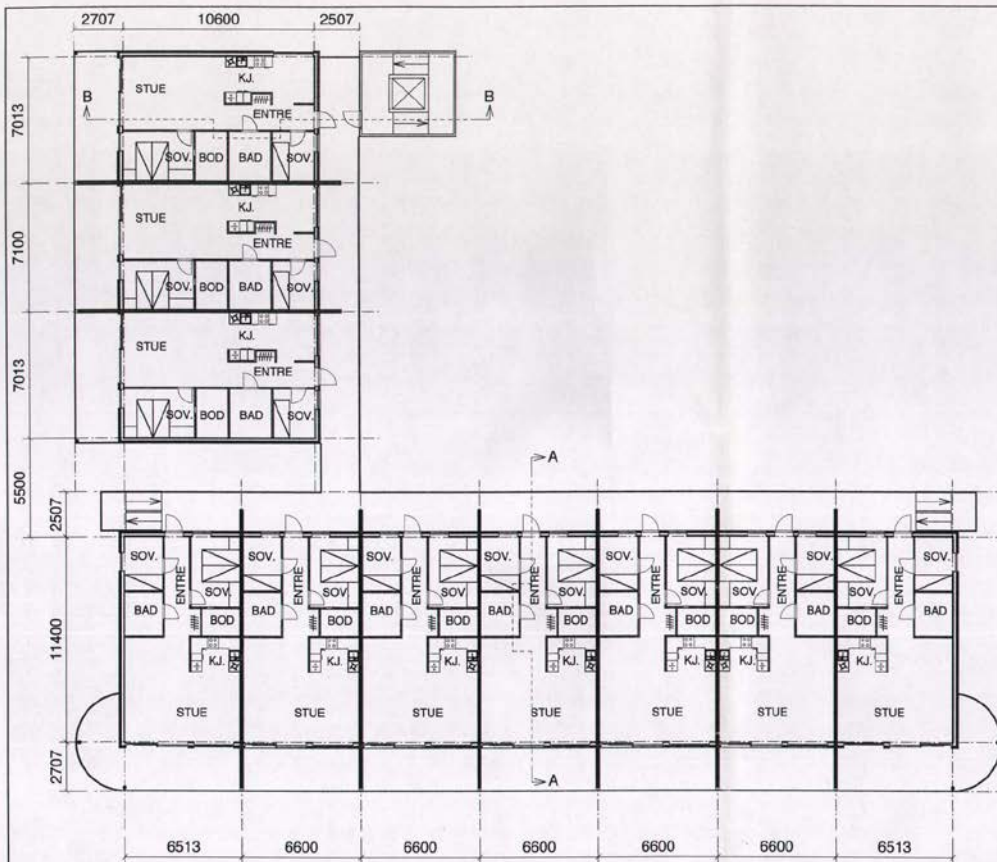
E-2

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

REV.	DATE	REVISION	BYG.
1			
2			
3			
4			
5			
6			
7			
8			
9			
10			

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

TEGNINGSBLAD	PLAN 2. ETASJE, FLØY N OG Ø	ARK.	1:200
PROSJEKT	SANNAN B7/B8		
DATE	04.08.2005	BYG.	RL/TR
PROSJEKT NR.	200434	TEGN. NR.	04
		REV.	



06.12.05 *aka Lyngstad*

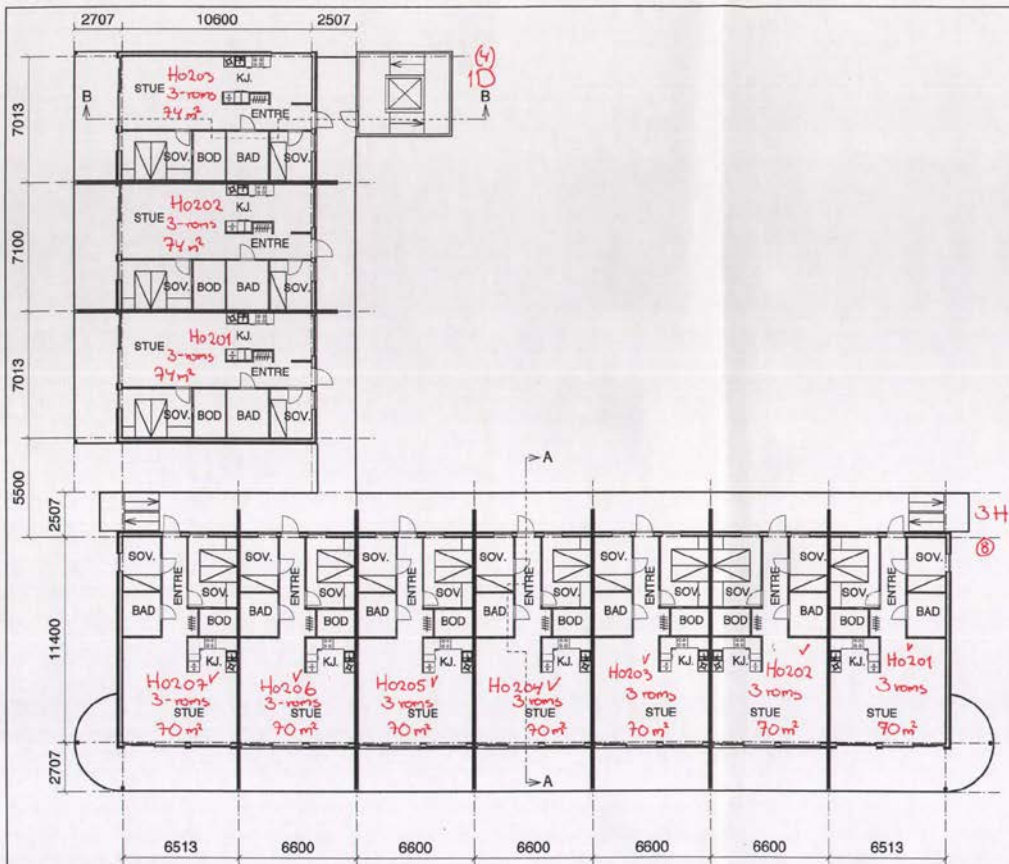
E-5

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

REV	DATE	REVISION	NOT

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

PROJEKT PLAN 3. ETASJE, FLØY N OG Ø	SKALA 1 : 200
PROJEKT SANNAN B7/B8	
DATE 04.08.2005	BYGGER RL/TR
PROJEKT NR 200434	TEK. NR 05
	REV.



06.12.05 Daa Vengstad

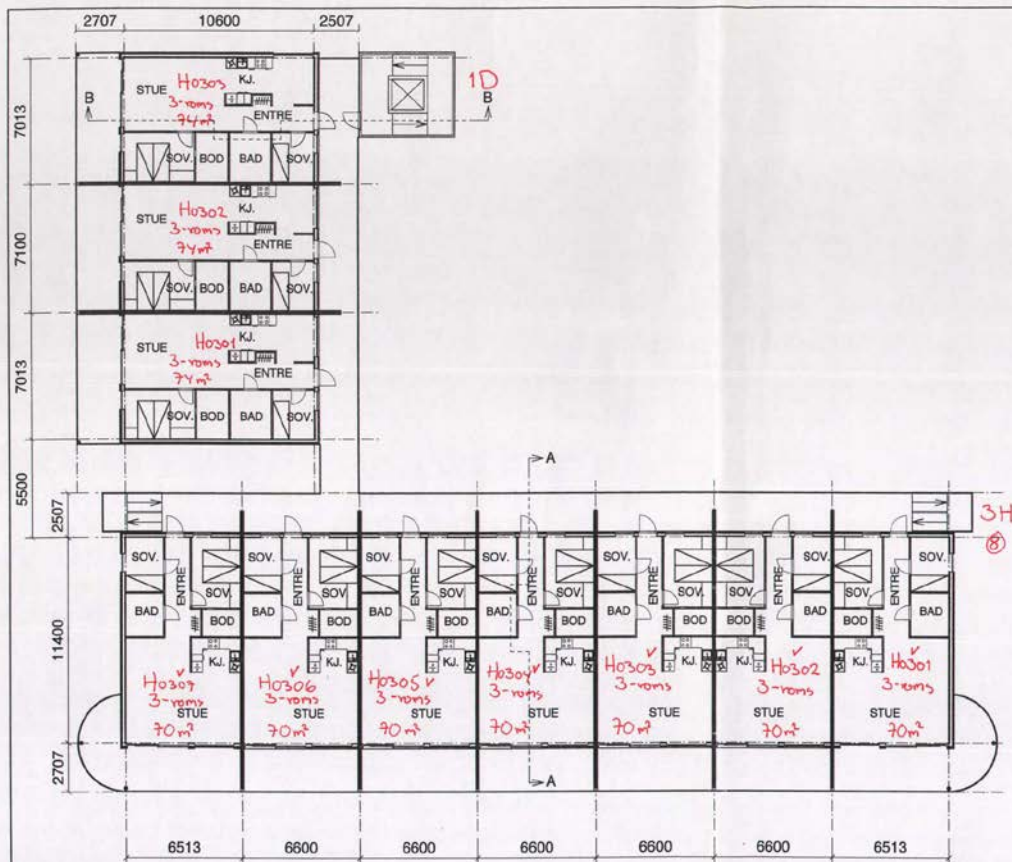
E-2

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

REV.	DATE	REVISION	BYGGER

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

PROJEKT PLAN 2. ETASJE, FLØY N OG Ø	REV. 1 : 200
PROJEKT SANNAN B7/B8	
DATO 04.08.2005	BYGGER RL/TR
PROJEKT NR. 200434	TEK. NR. 04
	REV.



06.12.05 Oca Lyngstad

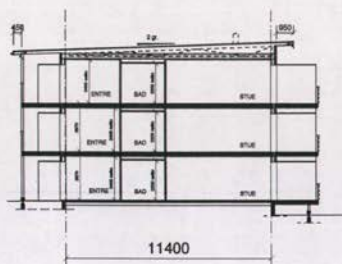
E-5

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

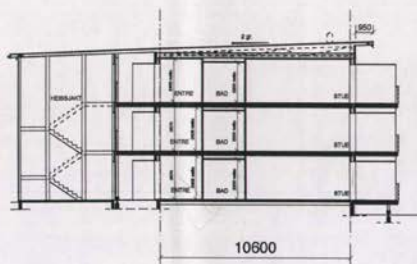
REV	DATE	REVISION	APP

Lyngstad Arkitekter AS
 Jakob Waldemanns gate 8
 7713 Strømsø
 Tlf 74134400 Fax 74134407
 firma@lyngstad-arkitekter.no

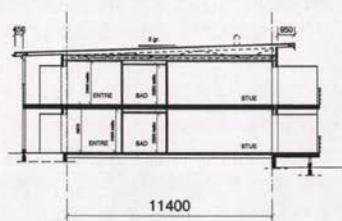
PROSJEKT PLAN 3. ETASJE, FLØY N OG Ø	SKALA 1 : 200
PROSJEKT SANNAN B7/B8	
DATE 04.08.2005	BYGG RL/TR
PROSJEKT NR. 200434	TEGN. NR. 06
	REV.



SNITT A-A



SNITT B-B



SNITT C-C

06.12.05 Oda Lyngstad

E-6

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

REV	DATO	REVISJON	BRUK

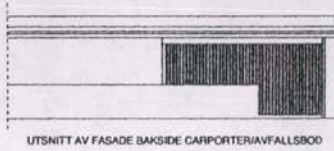
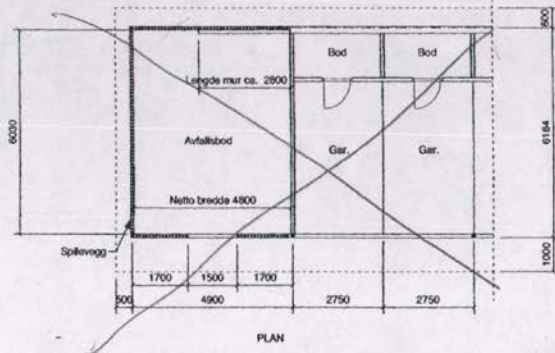
Lyngstad Arkitekter AS
 Jakob Woldemanns gate 8
 7713 Steinkjer
 Tlf 74134400 Fax 74134407
 firmapost@lyngstad-arkitekter.no

BYGGESAK	SNITT	SKALA	1 : 200
PROSJEKT	SANNAN B7/B8		
DATO	04.08.2005	BLA	RL/TR
PROSJEKT NR.	200434	TEK. NR.	07
REV.			

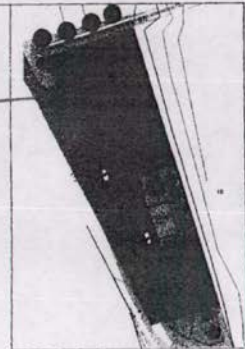
89

Lørdag rev 4/10-07

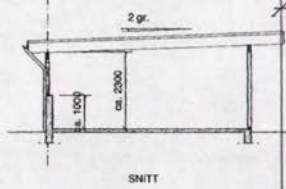
Louise Eidsvold



UTSNITT AV FASADE BAKSIDE CARPORTER/AVFALLSBOD

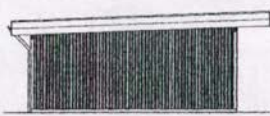


OVERSICHTSPLAN CARPORTER

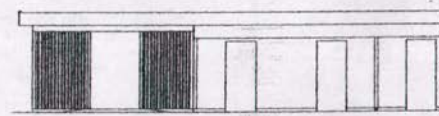


SNITT

7,1m



FASADE GAVLSIDE AVFALLSBOD



UTSNITT AV FASADE FRAMSIDE CARPORTER/AVFALLSBOD

EKSIST.
CARPORT

TIKBYGG SYKKLER
78 m²

M 1:100

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

NO	REVISJON	REVISJON	UTGITT
A	12.11.06	TEGNET INN PORT PÅ AVFALLSBOD	

Lyngstad Arkitekter AS
Johs. Wacemans gate 4
1713 Sandanger
Tlf 74134405 Fax 74134403
sm@lyngstad-arkitekter.no

PROSJEKT	AVFALLSBOD	Skyle	1:100
DOKUMENT	SANNAN-07/08		
DATO	17.08.2006	RL/TR	200434
BL. NR	116		A

8,25

11,0m

EKSIST. STØTTEHUK



Steinkjer kommune

Adresse: Seviceboks 2530, 7729 Steinkjer

Telefon: 74 16 90 00

Utskriftsdato: 05.01.2026

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Steinkjer kommune

Kommunenr.	5006	Gårdsnr.	192	Bruksnr.	659	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Kapteinvegen 3H, 7713 STEINKJER								

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

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

Plantyper med treff

- ✓ Kommunedelplaner
- ✓ Reguleringsplaner under arbeid
- ✓ Reguleringsplaner
- ✓ Bebyggelsesplaner

Plantyper uten treff

- ❗ Kommuneplaner
- ❗ Kommunedelplaner under arbeid
- ❗ Reguleringsplaner over bakken
- ❗ Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- ❗ Bebyggelsesplaner under bakken
- ❗ Kommuneplaner under arbeid
- ❗ Reguleringsplaner under bakken
- ❗ Reguleringsplaner bunn
- ❗ 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	11 m ²	
	KPHensynsonenavn	1702346	
	KPDetaljering	Reguleringsplan skal fortsatt gjelde	
Delarealer	Delareal	436 m ²	
	BestemmelseOmrådenavn	Avlastningsområde d	
	KPBestemmelseHjemmel	byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav	
Delarealer	Delareal	6 016 m ²	
	KPHensynsonenavn	1702317	
	KPDetaljering	Reguleringsplan skal fortsatt gjelde	

Delareal	6 023 m ²
KPHensynsonenavn	1702329
KPDetaljering	Reguleringsplan skal fortsatt gjelde

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	50041702317
Navn	Sannan
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	20.10.2004
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/5006/dokumenter/544/1702317_best.pdf

Id	50041702346
Navn	Sannan - område F/K 1 og F/K/I 1
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	13.09.2006
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/5006/dokumenter/290/20060913%20346R%20Sannan%20FK1%20FKI1_best.pdf

Delarealer	Delareal 8 m ²
	Formål Kjørevei

Reguleringsplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2022009
Navn	Sannan depottomta
Status	Planlegging igangsatt
Plantype	Detaljregulering

Bebyggelsesplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	50041702329
Navn	Sannan - område B7 og B8
Plantype	Bebyggelsesplan ihht. Reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	17.11.2005
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/5006/dokumenter/188/1702329_best.pdf

Delarealer	Delareal 6 018 m ²
	Formål Boliger
	Feltnavn B7

Delareal 20 m²
Formål Frisiktsone

Delareal 3 m²
Formål Gang-/sykkelvei
Feltnavn G/S 5

Tegnforklaring

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (.)

-  Kjøreveg
-  Gang-/sykkelveg

Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § .)

-  Felles parkeringsplass

Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL1985 § .)

-  Bolig/Forretning/Kontor
-  Forretning/Kontor
-  Forretning/Kontor/Industri

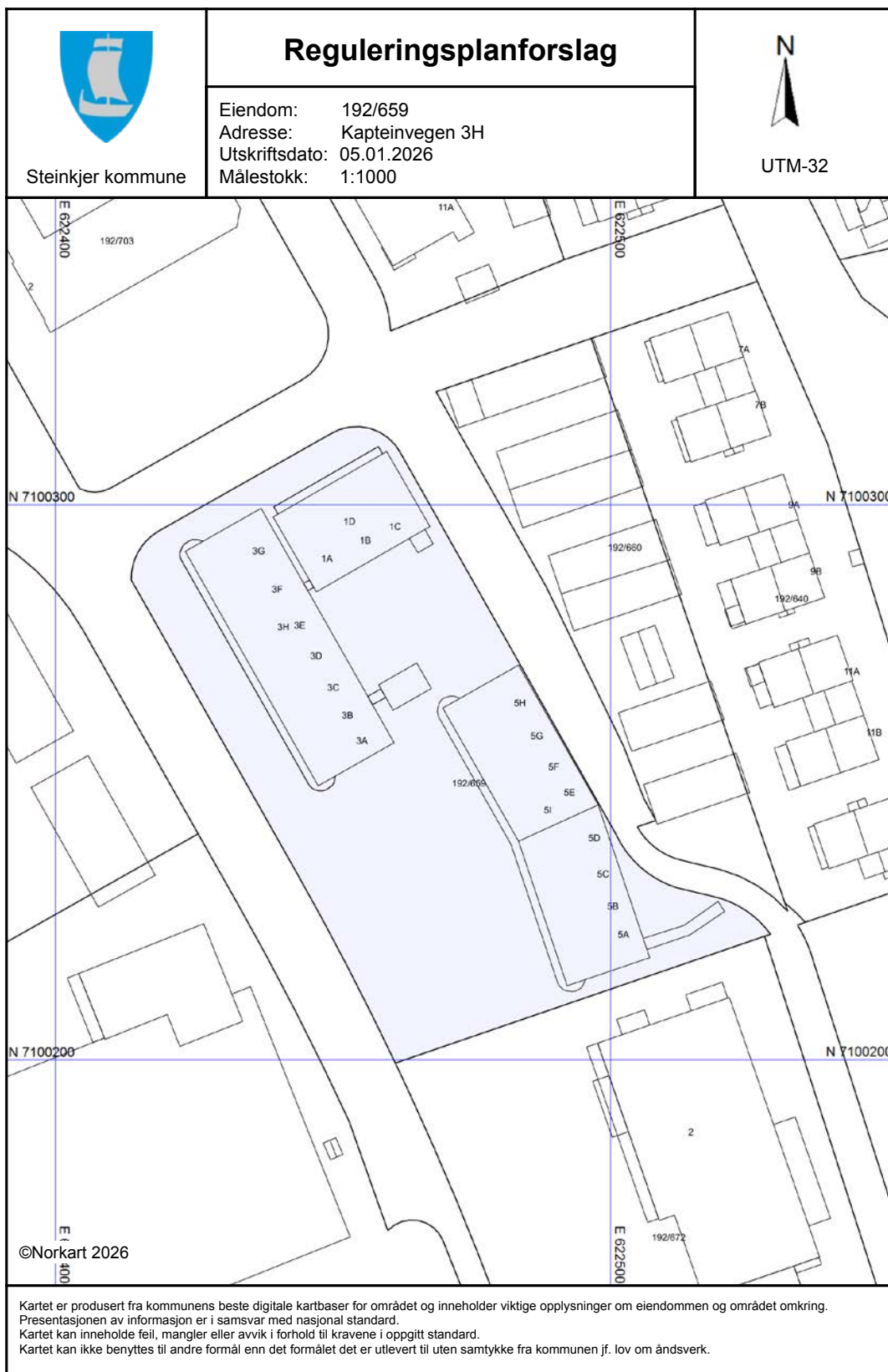
Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL1985 § .)

-  Energianlegg
-  Uteoppholdsarealer

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 2007

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde

-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Byggegrense
-  Byggelinje
-  Planlagt bebyggelse
-  Regulert senterlinje
-  Regulert kantkjørebane
-  Regulert parkeringsfelt
-  Målelinje/Avstandslinje
-  Avkjørsel
-  Påskrift feltnavn
-  Påskrift areal
-  Påskrift bredde
-  Påskrift radius



Tegnforklaring

Nabolagsprofil

Kapteinvegen 3H - Nabolaget Tranabakken/Sannan - vurdert av 24 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Statens hus øst Linje 455, 630, 640	3 min 0.2 km
Steinkjer stasjon Linje F7, R70	8 min 0.7 km
Namsos lufthavn	1 t 9 min
Trondheim Værnes	1 t 20 min

Skoler

Steinkjer skole (1-7 kl.) 342 elever, 21 klasser	7 min 0.6 km
Lø skole (1-7 kl.) 160 elever, 9 klasser	17 min 1.4 km
Steinkjer Montessoriskole (1-10 kl.) 113 elever, 9 klasser	6 min 2.6 km
Steinkjer ungdomsskole (8-10 kl.) 499 elever, 37 klasser	22 min 1.9 km
Egge ungdomsskole (8-10 kl.) 293 elever, 17 klasser	6 min 3.4 km
Steinkjer vgs 750 elever, 44 klasser	22 min 1.9 km
Mære landbruksskole 165 elever	11 min 11.7 km

«Trivelig og godt miljø.»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 95/100



Kvalitet på skolene

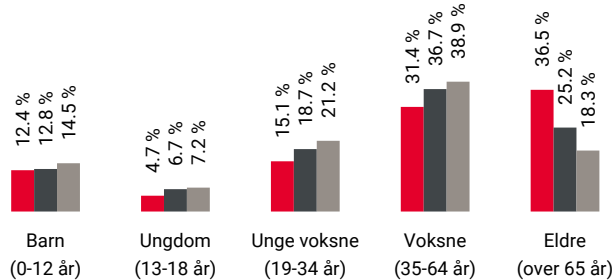
Veldig bra 90/100



Naboskapet

Godt vennskap 77/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Poppellunden barnehage Stiftelse (1-5 år) 53 barn	5 min 0.5 km
Steinkjer studentbarnehage (1-5 år) 16 barn	7 min 0.6 km
Steinkjersannan barnehage (1-5 år) 82 barn	7 min 0.6 km

Dagligvare

Kiwi Sannan	1 min
Rema 1000 Sørsia Post i butikk, PostNord	8 min 0.7 km

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Gående



3. Sykkel



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 97/100



Støynivået

Lite støynivå 92/100



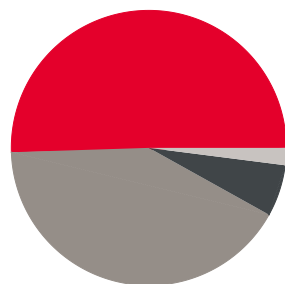
Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 92/100

Sport

⚽ Løpebane	6 min	🚶
⚽ Friidrett	0.5 km	
⚽ Steinkjer skole ballfelt 2	9 min	🚶
⚽ Ballspill	0.8 km	
🏊 Motus Treningssenter	2 min	🚶
🏊 3T-Steinkjer	7 min	🚶

Boligmasse



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

«Trygt, landlig og samtidig bynært!»

Sitat fra en lokalkjent

“

Varer/Tjenester



AMFI Steinkjer

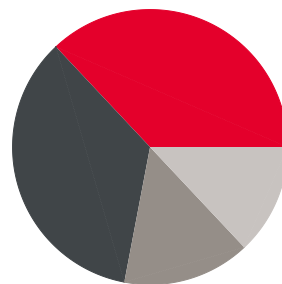
8 min 🚶



Vitusapotek Elgen

8 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



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

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



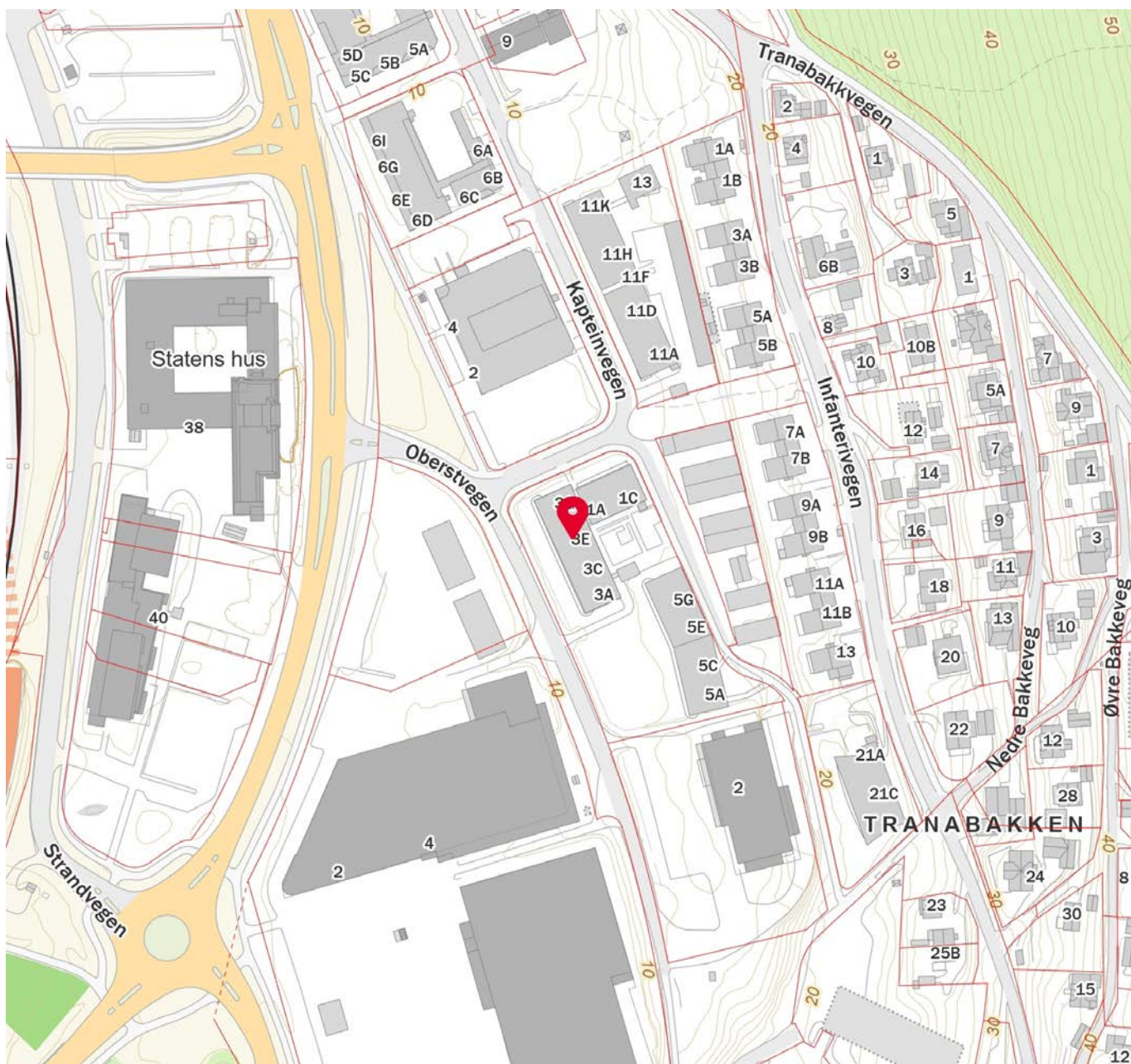
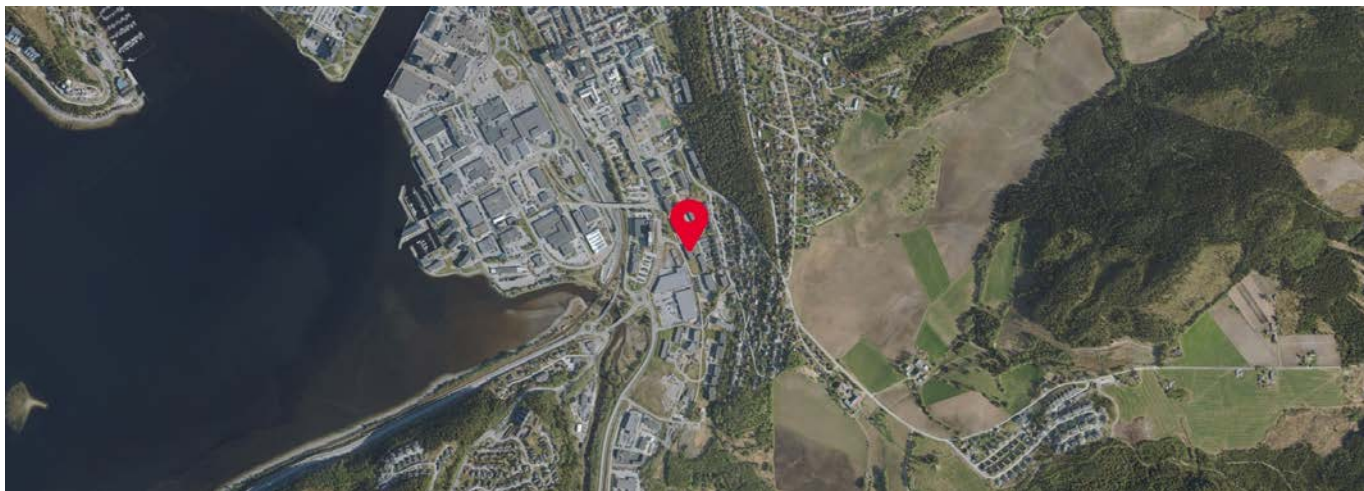
0%

46%

- Tranabakken/Sannan
- Steinkjer
- Norge

Sivilstand

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





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, 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: Kapteinvegen 3H
7713 STEINKJER

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Tomas Høin

Oppdragsnummer:

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

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre