

A modern living room with light wood flooring, a large window with a white sill, and a wall with vertical wood slats. A beige sofa with a red cushion is on the right, and a coffee table with a white vase is in the center. A circular light fixture is on the ceiling.

aktiv.

Skolegata 33A, 7713 STEINKJER

**Sentrum - nyoppusset leilighet i 2
etg. Gode solforhold.
Gjennomgående høy standard.
Mulighet for snarlig overtakelse**



Eiendomsmegler

Tomas Høin

Mobil 481 45 822

E-post tomas.hoin@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Steinkjer

Torggata 2, 7713 Steinkjer. TLF. 474 79 990

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 1 170 000,-
Fellesgjeld: Kr 432 850,-
Omkostn.: Kr 7 890,-
Total ink omk.: Kr 1 610 740,-
Felleskostn.: Kr 8 392,-
Selger: Magnus Henning Karlsen
Pål Christian Sørkilflå

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 1952
BRA-i/BRA Total 50/52 kvm
Tomtstr.: 1473.2 kvm
Soverom: 1
Gnr./bnr. Gnr. 192, bnr. 488
Andelsnr.: 27
Oppdragsnr.: 1708260042

Sentrum - nyoppusset leilighet i 2 etg I Gode solforhold I Oppusset 2025-2026

Betydelig påkostet og oppusset i 2025-2026

Kort veg til alle funksjoner

Gode solforhold

Energieffektive leiligheter



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Plantegning	32
Tilstandsrapport	35
Egenerklæring	54
Energiattest	59
El-rapport Tensio	64
Feierapport	66
Boligopplysninger	67
Vedtekter	70
Ordensregler	76
Innkalling årsmøte 2025	78
Protokoll 2025	94
Innkalling ekstra årsmøte 2025	97
Protokoll 2025	101
Innkalling ekstra årsmøte 2025	105
Protokoll 2025	108
Matrikkelrapport	111
Bygningsskisser	117
Kommunen vedr heis	130
Planopplysninger	132
Kart	134
Budskjema	146

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 50 kvm

BRA - e: 2 kvm

BRA totalt: 52 kvm

TBA: 3 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

2. etasje

BRA-i: 50 kvm Bad, entré, kjøkken, soverom og stue

BRA-e: 2 kvm Bod i kjeller

TBA fordelt på etasje

2. etasje

3 kvm Terrasse- og balkongareal

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Leilighet:

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

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

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

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

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

en enebolig med adskilt utleieenhet.

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

BRA-b: Innglasset balkong er innglassede balkonger, verandaer, og altaner som disponeres av boenheten.

Andre arealer (ikke en del av bruksareal)

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

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

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1473.2 kvm

Tomtebeskrivelse

Felles festetomt for borettslaget. Rettighetshaver til eiendomsrett er Steinkjer Kommune.

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

Beliggenhet

Skolegata 33A ligger i det attraktive området Midtbyen/Sørsileiret i Steinkjer, som er spesielt anbefalt for enslige, etablerere og eldre. Området er kjent for sin opplevde trygghet med en vurdering på 81/100, og det høflige naboskapet med en vurdering på 63/100.

Offentlig transport er lett tilgjengelig med flere busslinjer i nærheten. Ogndalsvegen ligger kun 2 minutters gange unna, og Steinkjer stasjon er en kort 5 minutters spasertur fra eiendommen. For de som reiser med fly, er Namsos lufthavn 1 time og 9 minutter unna, mens Trondheim Værnes kan nås på 1 time og 22 minutter.

For familier med barn, er det flere skoler i nærheten. Steinkjer skole, som har 381

elever fordelt på 22 klasser, ligger bare 0.1 km fra eiendommen. Steinkjer Montessoriskole og Lø skole er også innen rimelig avstand, henholdsvis 1.9 km og 2 km unna.

Barnehager er godt representert i området med Steinkjersannan barnehage kun 4 minutters gange fra eiendommen, og Guldbergaunet barnehage 1.2 km unna.

Dagligvarehandelen er praktisk med Spar Sentrum Steinkjer og Kiwi Sannan innen 5 til 7 minutters gangavstand. For større shoppingturer ligger AMFI Steinkjer bare 10 minutter unna.

Sport og fritidsaktiviteter er lett tilgjengelig med Steinkjer skole ballfelt og 3T-Steinkjer treningssenter bare 2 minutters gange fra eiendommen. Motus Treningssenter ligger 6 minutter unna, og det finnes også en løpebane 4 minutter unna.

Området tilbyr en perfekt kombinasjon av urban bekvemmelighet og nærhet til natur, med gode muligheter for både fritidsaktiviteter og praktiske gjøremål.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bygningssakkyndig

Tord Minsaas

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Leiligheten er beliggende i et leilighetsbygg oppført i 1952. Bygget er under oppussing, som inkluderer etterisolering av yttervegger og tak, samt nye fasader med tilbakeføring av fasadeuttrykket til original stil. Etasjeskillere er av betongdekke. Vinduer er i all hovedsak en kombinasjon av åpningsvinduer og fastkarmen med 2-lags isolerglass. Ytterdøren er en utadslående, hvitmalt dør i glatt utførelse. Balkongdøren er utadslående med 2-lags isolerglass. En altan ut fra stuen er oppbygd med et ubehandlet betongdekke, med et rekkverk av metall pålagt fasadeplater.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig - Vinduer

Avvik: Stedvis overmalte og stive pakninger. Avskallinger på utvendig beslag. Det ble ikke registrert punkterte vinduer på befaringsdagen. Det gjøres oppmerksom på at punkterte vinduer tidvis kan være svært vanskelig å avdekke og at punktering er påregnelig som følge av aldringsslitasje.

- Utvendig - Dører

Avvik: Registrert enkelte hakk i balkongdør, skade i pakning.

Økende overflatesøitasje på ytterdør. Stedvis overmalt og stiv pakning.

- Utvendig - Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Avvik: Registrert avskallinger og rust på rekkverk, avskallinger i betong. Noe mosevekst.

- Innvendig - Etasjeskille/gulv mot grunn

Avvik: Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Tilfeldig kontroll av horisontalplanet på gulv viser et avvik på 11mm innenfor 2m.

Lokale skjevheter og ujevnheter er registrert. Bemerktes om at det er utført tilfeldige målinger i ulike rom, dette medfører at avvik utover målinger kan forekomme.

- Innvendig - Innvendige dører

Avvik: Registrert skjevhet i karm/dørblad på dør til soverom.

- Våtrom - 2.ETASJE > BAD - Overflater Gulv

Avvik: Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Ingen oppbrett på 15mm med vanntett sjikt ved terskel. Dette utløser fallkrav på 1:100 på hele gulvet, hvilket ikke er opprettholdt.

- Våtrom - 2.ETASJE > BAD - Ventilasjon

Avvik: Rommet har kun naturlig ventilasjon.

- Tekniske installasjoner - Avløpsrør - 2

Avvik: Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- Våtrom - 2.ETASJE > BAD - Tilliggende konstruksjoner våtrom

Avvik: Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 2025.

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

Ja

Firmanavn: Faglært arbeid: Ukjent, 2025

Beskrivelse: Dette sto i takstrapport fra da vi kjøpte. Denne taksten er fra 28.08.2025

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

Ja

Firmanavn: Faglært arbeid: Elman AS, 2026. Ufaglært arbeid: 2026

Beskrivelse: Lagt opp ny kurs til platetopp i forbindelse med nytt kjøkken. Også byttet en del stikkontakter samt lagt opp noen nye punkt i leiligheten. Takskinner er montert av selger selv.

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

Ja

Beskrivelse: Blokken skal i løpet av året oppgraderes med ny fasade, heiser, større balkonger, vindu og boder. En del aktivitet vil det bli, men dette er i hovedsak på dagtid og vil på sikt øke boligens verdi.

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

Ja

Firmanavn: Faglært arbeid: Rør og Varme AS, 2026

Beskrivelse: Rør og Varme AS kobler opp kjøkken og monterer vannstopp og sensor.

Innhold

BRA-i 50 kvm: Bad, entré, kjøkken, soverom og stue

BRA-e 2 kvm: Bod i kjeller

TBA 3 kvm: Terrasse og balkongareal

Standard

Bad 2. etasje:

Badet i 2. etasje er opplyst renoveret av firma i 2025. Rommet har vinylbelegg på gulv med gulvvarme, baderomsplater på vegger og malte glatte plater i himling. Badet er innredet med gulvmontert WC, servantskap og dusjhjørne med glassvegg. Det er plastsluk i gulv, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 35mm. Rommet har naturlig avtrekk og tilluftspalte i dør.

Innvendige overflater:

Gulv: Laminat.

Vegger: Malt mur.

Himling: Malt betongdekke.

Overflatene er opplyst pusset opp i 2025/2026. Det er registrert en liten glippe mellom list og laminat ved bad.

Tekniske installasjoner:

- Vannledninger: Synlige innvendige vannledninger er i kobber, og det er montert vannstopper. Rørapplegget er opplyst som nytt i 2025/2026. Innvendig stoppekran og vannmåler er ikke lokalisert i leiligheten. Rør ligger i all hovedsak skjult inne i konstruksjoner.
- Avløpsrør: Det er avløpsrør av plast, med mindre bruk av støpejernsrør. Rørapplegget er opplyst som nytt i 2025/2026. Avløpsrør ligger i all hovedsak skjult inne i vegger og gulv.
- Ventilasjon: Leiligheten har naturlig ventilasjon.
- Elektrisk anlegg: Sikringsskap er plassert i trapperom utenfor leiligheten og inneholder automatsikringer og måler.
- Andre forhold: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er ikke utført med radonsperre. Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

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. Innebygde hvitevarer på kjøken medfølger i handelen.

TV/Internett/Bredbånd

Kollektiv avtale på TV/internett i borettslaget

Parkering

Det følger ingen parkeringsplass med leiligheten. Kan søke om parkering på BL eiendom.

Forsikringsselskap og Polisenummer

If Skadeforsikring Nuf, polisenummer SP827508

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m³. Alt1: Selger har foretatt radonmåling og målinger viser en verdi på Bq/m³. Alt2: Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

Diverse

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

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

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

Det gjøres oppmerksom på at terrasser vil bli utvidet, fasade vil bli byttet og det vil bli montert balansert ventilasjon i hver enkelt leilighet nå ila 2026. Arbeider i leiligheten og på fasade må påberegnes

Energi

Oppvarming

Elektrisk oppvarming. Leiligheten har gulvvarme på badet. Fant ikke noe mer spesifikk informasjon om oppvarming i andre rom.

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

Følgende er opplyst av Tensio vedr. elektrisk anlegg:

Dato for siste kontroll av anlegget: 14.06.2019 - med merknader i rapport med nr 127219. Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Følgende er opplyst av Brannvesenet Midt IKS:

Ildsted er registrert på skorsteinen, men ikke i denne leiligheten. Ingen anmerkninger/mangler vedr pipe, ildsted eller boenhet registrert på tilsyn datert 16.09.24. Neste tilsyn gjennomføres 2029 (med forbehold om endringer). Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette. Årsgebyr for tilsyn 375.-.

Energimerke

E

Informasjon om energiklasse

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

Borettslaget/Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger og fellesgjeld

Kr 1 170 000

Omkostninger kjøper

1 170 000 (Prisantydning)

432 850 (Andel av fellesgjeld)

1 602 850 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

6 500 (Gebyr avklaring forkjøpsrett)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

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

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

7 890 (Omkostninger totalt)

16 790 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

19 590 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

1 610 740 (Totalpris. inkl. omkostninger)

1 619 640 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

1 622 440 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Informasjon om kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi primærbolig

Kr 445 377 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 1 781 509 for år 2024

Informasjon om formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere, og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Andre utgifter

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

Tilbud om lånefinansiering

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

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

- Totalbeløp felleskostnader: 8 392 kr i måneden
- Renter på fellesgjeld: 4 074 kr i måneden
- Fellesutgifter areal: 2 325 kr i måneden

- Avdrag på fellesgjeld: 1 052 kr i måneden
- Avdrag på fellesgjeld: 266 kr i måneden
- TV/Internett: 675 kr i måneden
- Felleskostnader inkluderer renter på fellesgjeld, fellesutgifter areal, avdrag på fellesgjeld, og TV/Internett.
- Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 8 392

Andel Fellesgjeld

Kr 432 850

Andel fellesgjeld år

2026

Fellesgjeld pr. dato

23.02.2026

Rentekost. fellesgjeld

Kr 25127

Borettslaget

Borettslagsnavn

Skolegata 31 33 Borettslaget

Organisasjonsnummer

913091132

Andelsnummer

27

Om borettslaget

Borettslaget Skolegata 31-33 ligger i Steinkjer kommune og består av 56 andeler. Selskapets organisasjonsnummer er 913 091 132.

Forretningsfører er Boligbyggelaget Midt. Selskapets hjemmeside er bomidt.no.

Pågående saker:

- Styret ønsker generalforsamlingens godkjenning til å iverksette planlagt rehabilitering av bygningsmassen.
- Rehabiliteringen vil i all hovedsak innebære følgende tiltak: Etterisolere bygningskropper, Nye utvendige overflater, Montere balansert ventilasjon, Bytte vinduer

/ balkongdører, Utvide/rehabiliter balkonger, Oppgradere kjeller med nye boder mm., Utskifting av 4. stk. heiser.

- Styret har innhentet tilbud om finansiering for behandling på generalforsamlingen.
- Generalforsamlingen i Borettslaget Skolegata 31-33 gir styret fullmakt til å ta ut søksmål med krav om erstatning, jf. borettslagsloven § 12-3, jf. § 12-1, mot andelseier Karen Magdalena Øye dødsbo/andel nr. 22.

Borettslaget Skolegata 31-33 i Steinkjer kommune består av 44 andeler. Selskapet har organisasjonsnummer 913 091 132. Forretningsfører er Boligbyggelaget Midt, og borettslagets hjemmeside er bomidt.no.

Det skal oppgraderes rom i kjeller som kan benyttes til vaskerom og tørkerom.

Vedtatte saker:

- Generalforsamlingen vedtar å ta opp byggelån i Aasen Sparebank på inntil kr 35 400 000,- for finansiering av rehabilitering.
- Generalforsamlingen vedtar tilbud om refinansiering av lån fra Aasen Sparebank med følgende betingelser: Lånetype: Annuitetsslån, Lånebeløp: kr. 20 800 000,-, Formål: Refinansiering av eksisterende lån hos SMN, Løpetid: Inntil 40 års nedbetaling.
- Generalforsamlingen vedtar at borettslagets borettsinnskudd viker prioritet for nye låneopptak.
- Styret gis fullmakt til å iverksette planlagt rehabilitering av borettslaget.
- Generalforsamlingen i Borettslaget Skolegata 31-33 gir styret fullmakt til å ta ut søksmål med krav om erstatning, jf. borettslagsloven § 12-3, jf. § 12-1, mot andelseier Karen Magdalena Øye dødsbo/andel nr. 22, som følge av vesentlig mislighold av andelseierens plikter etter borettslagsloven, vedtektene og husordensreglene.

Pågående saker:

- Rehabiliteringen vil i all hovedsak innebære følgende tiltak: Etterisolere bygningskropper, Nye utvendige overflater, Montere balansert ventilasjon, Bytte vinduer / balkongdører, Utvide/rehabiliter balkonger, Oppgradere kjeller med nye boder mm, Utskifting av 4. stk. heiser.
- Av saker som har vært oppe i styret kan nevnes årsregnskap, budsjett, vedlikehold og saker som har vært behandlet fortløpende.

Lånebetingelser fellesgjeld

Selskapets totale lån og vilkår:

Lånenummer: 42028634891, Sparebank 1 Midt-Norge

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 08-09-2025: 5.88% pa.

Antall terminer til innfrielse: 324

Saldo per 08-09-2025: kr 19697709

Andel av saldo: kr 410745

(siste termin 01-09-2052)

Flytende rente

IN-Ordning: Nei

Lånenummer: 42026362320, Sparebank 1 Midt-Norge

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 08-09-2025: 5.85% pa.

Antall terminer til innfrielse: 241

Saldo per 08-09-2025: kr 875176

Andel av saldo: kr 19077

(siste termin 28-09-2045)

Flytende rente

IN-Ordning: Nei

Selskapets totale lån og vilkår:

Lånenummer: 44841809022, Aasen Sparebank

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 23-02-2026: 5.33% pa.

Antall terminer til innfrielse: 480

Saldo per 23-02-2026: kr 20800000

Andel av saldo: kr 433731

(siste termin 01-11-2066)

Flytende rente

IN-Ordning: Nei

Sikringsordning fellesgjeld

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Forkjøpsrett

Andelseiere i borettslaget og medlemmer av boligbyggelaget har forkjøpsrett.

Avklaring av forkjøpsrett skjer i etterkant av salget. Borettslaget har 20 dagers frist på å gjøre forkjøpsrett gjeldende på vegne av en andelseier.

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 (310 356,-)

Årsresultat for 2024: overskudd (931 425,-)

Vedtatte kostnadsøkninger:

Styret gis fullmakt til å iverksette planlagt rehabilitering av borettslaget. Tiltakene inkluderer etterisolering, nye overflater, balansert ventilasjon, bytte av vinduer/ balkongdører, utvidelse/rehabilitering av balkonger, oppgradering av kjeller med nye boder og utskifting av 4 heiser.

Generalforsamlingen vedtar å ta opp byggelån i Aasen Sparebank på inntil kr 35 400 000,- for finansiering av rehabilitering.

Generalforsamlingen vedtar tilbud om refinansiering av lån fra Aasen Sparebank på kr 20 800 000,-.

Styret gis fullmakt til å ta ut søksmål mot andelseier, som innebærer at styret kan pådra borettslaget nødvendige kostnader knyttet til saken.

Saker som kan medføre kostnadsøkninger:

Oppgradering av rom i kjeller som kan benyttes til vaskerom / tørkerom.

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

Styregodkjennelse

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

Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

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

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

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

Se husordensregler

Det er forbudt å holde dyr i borettslaget. Selv om det er et forbud mot dyrehold, kan brukeren av boligen søke styrets godkjenning til det. Dersom gode grunner taler for dyreholdet, og det ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen, vil søknaden bli innvilget. Beboere som holder dyr skal sørge for at det ikke sjenerer noen, eller etterlater ekskrementer på borettslagets område. Katter skal kastreres og chipmerkes.

Forretningsfører

Forretningsfører

Bomidt

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 192, bruksnummer 488 i Steinkjer kommune. Andelsnr. 27 i Skolegata 31 33 Borettslaget med orgnr. 913091132

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

5006/192/488:

14.11.1951 - Dokumentnr: 2735 - Festekontrakt - vilkår

Gjelder feste

Festetid: 40 år

ÅRLIG AVGIFT NOK 1,186

BESTEMMELSER OM REGULERING AV LEIEN

MED FLERE BESTEMMELSER

PRIORITETSBEST.

PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT

Nye vilkår - feste

Bestemmelser om forlengelse

26.09.1997 - Dokumentnr: 5346 - Erklæring/avtale
Gjelder feste
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk
Rettighetshaver: Nord-Trøndelag Elektrisitetsverk

14.11.1951 - Dokumentnr: 2735 - Festekontrakt - vilkår
Festetid: 40 år
ÅRLIG AVGIFT NOK 1,186
BESTEMMELSER OM REGULERING AV LEIEN
MED FLERE BESTEMMELSER
PRIORITETSBEST.
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT

Nye vilkår - feste
Bestemmelser om forlengelse

06.11.1951 - Dokumentnr: 2652 - Opprettelse av matrikkelenheten
EIENDOMMEN LIGGER PÅ GAMMEL BYGRUNN

01.01.2018 - Dokumentnr: 204051 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1702 Gnr:192 Bnr:488

01.01.2020 - Dokumentnr: 1255862 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:5004 Gnr:192 Bnr:488

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger Ekspedisjonsdokument for "ombygging til heis" i Skolegata 33, datert 23.09.1999.

Eiendommen er oppført før plan- og bygningsloven av 1965. Kommunen opplyser at det i deres arkiv ikke finnes ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for boligen. Det er mottatt byggetegninger fra kommunen, datert 19.12.1950 og 08.02.2000.

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

Regulert til: Boligbebyggelse

Følger reguleringsplan Sørslia bydel (plan-ID 50042011001). Dette er en områderegulering hvor hele eiendommen på 1 473 m² er avsatt til boligbebyggelse..
20.06.2012

Eiendommen følger Kommunedelplan Sentrum, med ikrafttredelse 25.10.2018. Hele eiendommen på 1 473 m² er i kommuneplanen avsatt innenfor bestemmelsesområde Bykjerne, og det er angitt at gjeldende reguleringsplan fortsatt skal gjelde.

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

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Boplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne

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

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

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

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

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere 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 + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

Meglervederlag

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

- 1 875 Betalingsutsettelse
- 1 250 Digital annonsering
- 4 400 Kommunale opplysninger
- 18 900 Markedspakke
- 5 900 Oppgjørshonorar
- 5 000 Søk eiendomsregister og elektronisk signering
- 4 500 Tilretteleggingsgebyr
- 1 875 vederlag overtakelse
- 2 500 Visninger per stk.
- 6 500 Eierskiftegebyr
- 545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet
- 3 800 Utlegg fotograf
- 6 570 Utlegg opplysninger forretningsfører avg pliktig
- 290 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter pr. stk

Totalt kr: 86 100

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

Ansvarlig megler

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

Ansvarlig megler bistås av

Tomas Høin

Eiendomsmegler

tomas.hoin@aktiv.no

Tlf: 481 45 822

Oppdragstaker

Boli Eiendomsmegling AS, organisasjonsnummer 993609145

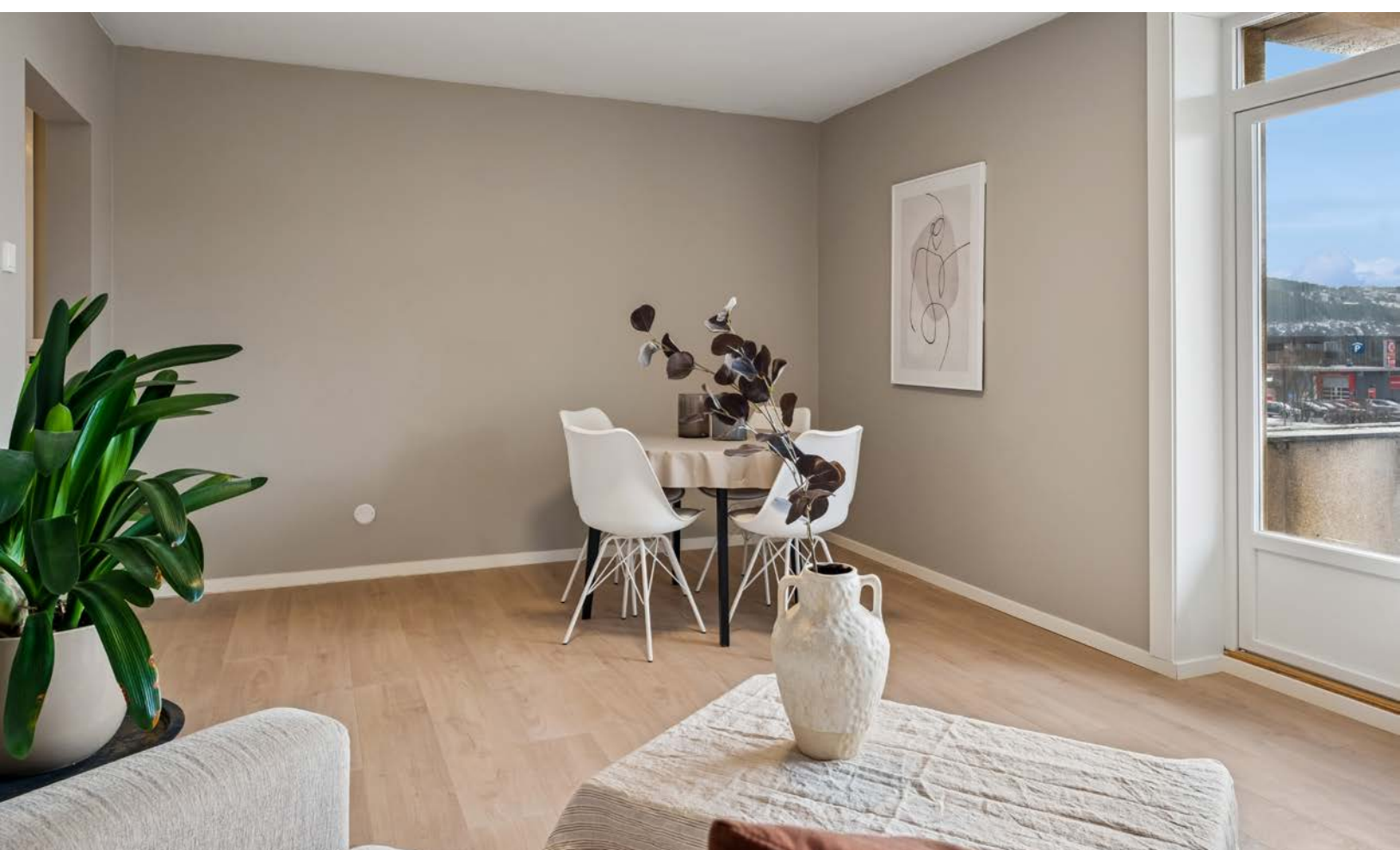
Torggata 2, 7713 Steinkjer

Salgsoppgavedato

09.03.2026



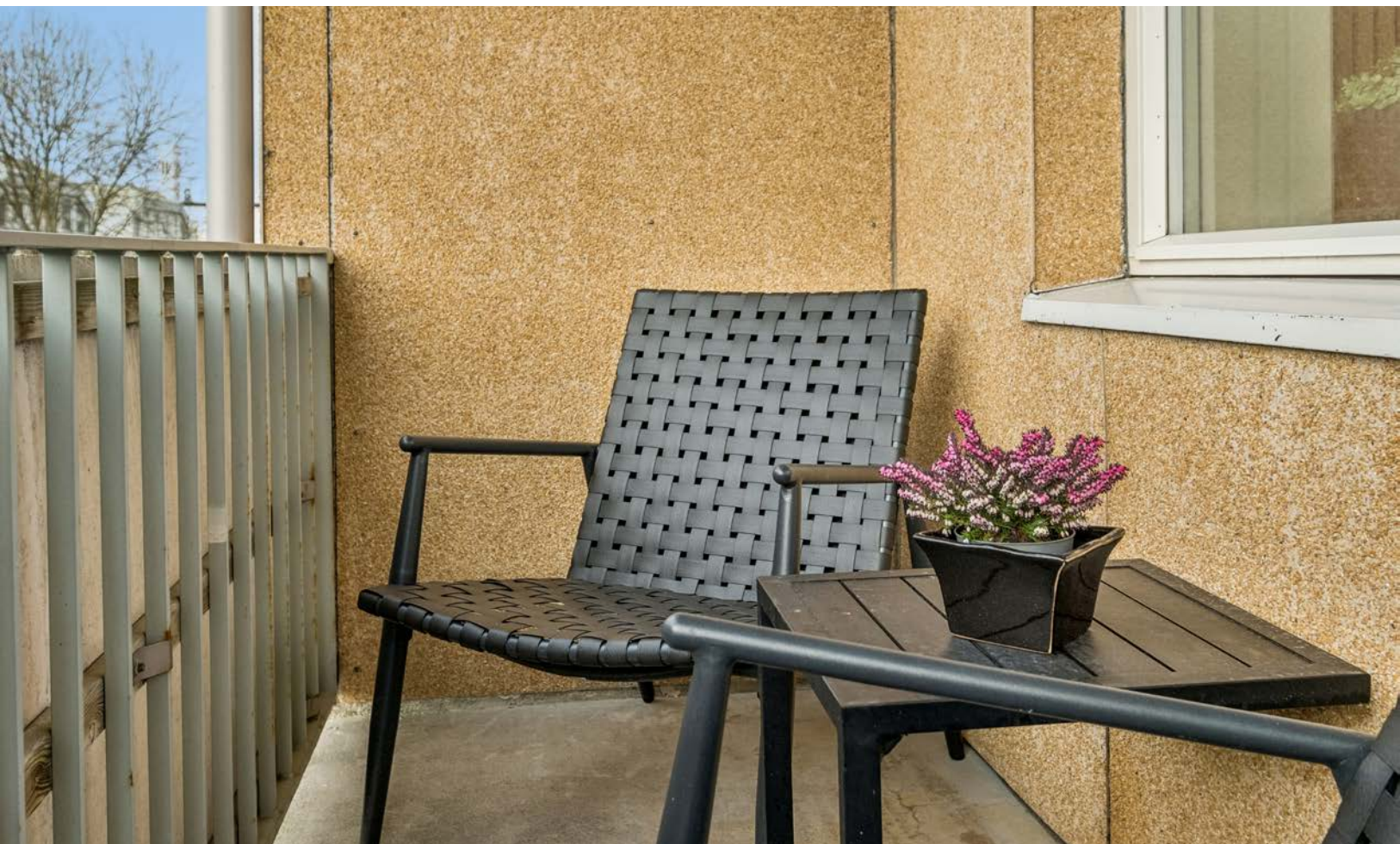




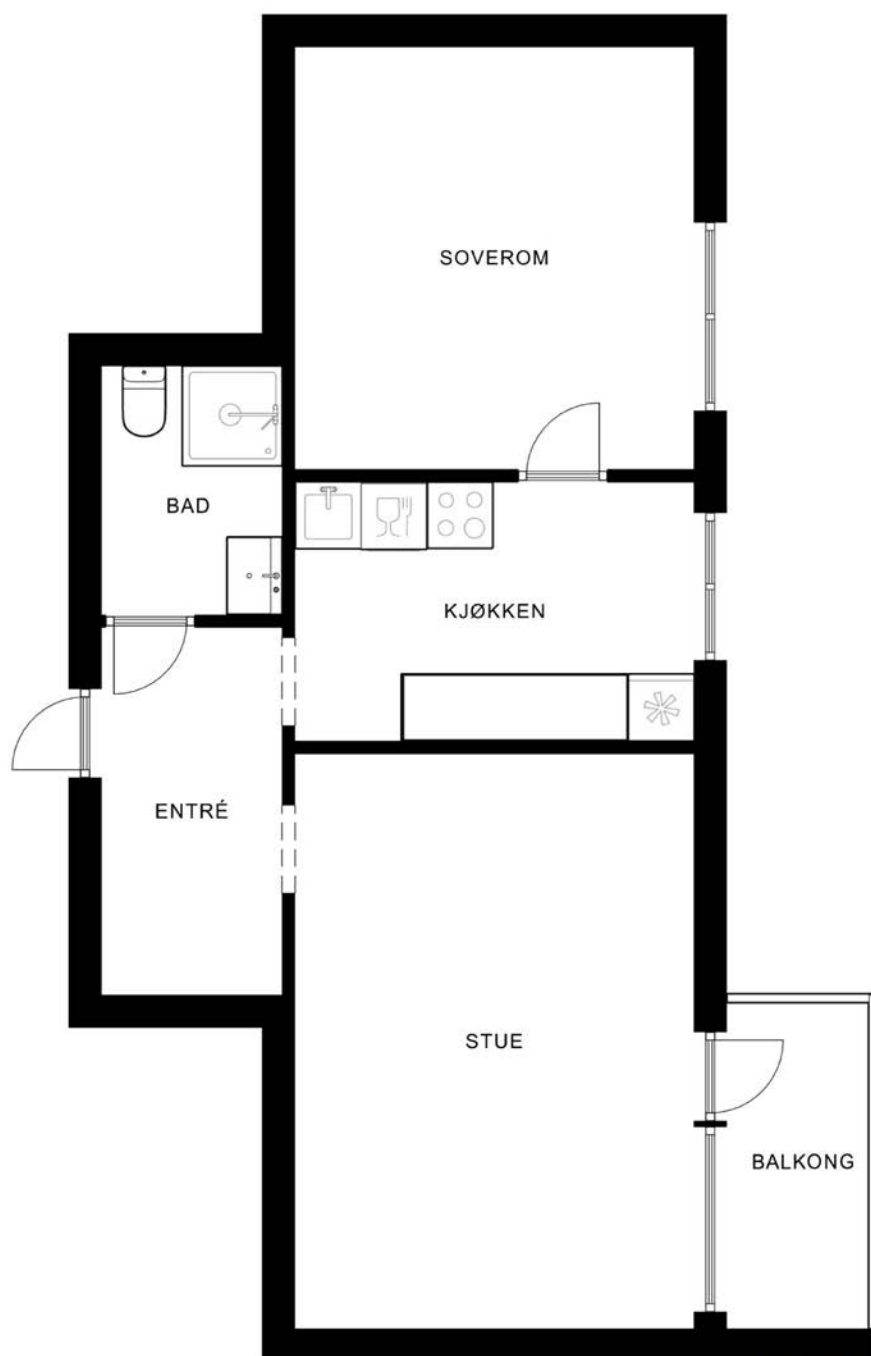








Plantegning



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

EFXIT

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

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

✓ GODE PRISER

✓ PERSONLIG RÅDGIVER

✓ GODE DIGITALE LØSNINGER



Verdal
Steinkjer
Namsos
Grong
Rørvik
Mosjøen
Mo i Rana



KONTAKT OSS FOR FINANSIERING - ENKELT, RASKT OG EFFEKTIVT



74 31 28 60



TILGJENGELIG - OFFENSIV - DYKTIG - ORDENTLIG

Vedlegg

Tilstandsrapport



Leilighet



Skolegata 33 A, 7713 STEINKJER



STEINKJER kommune



gnr. 192, bnr. 488



Andelsnummer 27

Sum areal alle bygg: BRA: 52 m² BRA-i: 50 m²



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

Befaringsdato: 02.03.2026

Rapportdato: 05.03.2026

Oppdragsnr.: 22588-1101

Referansenummer: OQ1342

Autorisert foretak: Takst Midt AS

Sertifisert Takstingeniør: Tord Minsaas



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

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

Takst Midt AS

Takst Midt AS ble etablert i 2019.

Takstgruppen består i dag av totalt 5 personer.

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

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

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

Vårt kontor ligger i sentrum av Verdal.

Rapportansvarlig

Tord Minsaas

Uavhengig Takstingeniør

tord@takstmidt.no

970 12 847



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Taksert objekt er en leilighet beliggende i et større leilighetsbygg over 4 etasjer.

Inspisert leilighet ligger i byggets 2. Etasje, med tilkomst via trappeoppgang og heis.

Utgang til balkong fra stue.

Leiligheten er opplyst pusset opp i 2025/2026 med nye overflater, kjøkken og bad.

Videre opplyses det om at bygget er under oppussing med:

- Etterisolering av yttervegger og tak.
- Utskiftinger av vinduer og dører
- Isolering av kjellerboder
- Installasjon av balansert ventilasjon i alle leiligheter og boder.
- Utvidelse av balkonger til ca. 7m².
- Nye fasader med tilbakeføring av fasadeuttrykket til original stil.
- Løfting av energimerke til karakter A.
- Installasjon av nye heiser.

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

HOVEDKONKLUSJON:

Godt vedlikeholdt leilighet.

Imidlertid har enkelte bygningsdeler preg av normal alder og bruksslitasje.

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

For videre info. henvises det til rapportens enkeltpunkter.

Leilighet - Byggeår: 1952

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Oppvarming med strøm.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

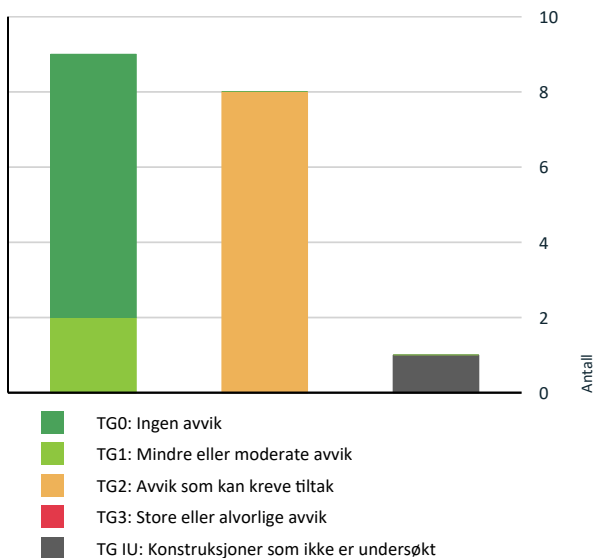
[Gå til side](#)

Leilighet

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.



Våtrom > 2.Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)



Utvendig > Dører [Gå til side](#)



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)



Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)



Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Avløpsrør - 2 [Gå til side](#)



Våtrom > 2.Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)



Våtrom > 2.Etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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



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



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

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

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

Oppsummering av avvik

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

Leilighet



TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tilstandsrapport

LEILIGHET



Byggeår

1952

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

ⓘ TG 2 Vinduer

Vinduer er i all hovedsak en kombinasjon av åpningsvinduer og fastkarmen, med 2-lags isolerglass stemplet 2013. Vindu på soverom er stemplet 2005.

Årstall: 2013

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Stedvis overmalte og stive pakninger. Avskallinger på utvendig beslag. Det ble ikke registrert punkterte vinduer på befaringsdagen. Det gjøres oppmerksom på at punkterte vinduer tidvis kan være svært vanskelig å avdekke og at punktering er påregnelig som følge av aldringsslitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokale utbedringer.

ⓘ TG 2 Dører

Utadslående ytterdør i hvitmalt glatt utførelse.

Utadslående balkongdør, med 2-lags isolerglass i lav brystning. Glass datostemplet 2013.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Registrert enkelte hakk i balkongdør, skade i pakning.

Økende overflateslitasje på ytterdør. Stedvis overmalt og stiv pakning.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Løpende vedlikehold og lokale utbedringer.

Tilstandsrapport



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Altan ut fra stue oppbygd med et ubehandlet betongdekke.
Rekkverk av metall, pålagt fasadeplater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Registrert avskallinger og rust på rekkverk, avskallinger i betong. Noe mosevekst.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Løpende vedlikehold og lokale utbedringer.



INNVENDIG

TG 1 Overflater

Gulv: Laminat.

Vegger: Malt mur.

Himlinger: Malt betongdekke.

Overflatene er opplyst pusset opp i 2025/2026.



Registrert lite glippe mellom list og laminat ved bad.

Tilstandsrapport

🕒 TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller av betongdekke.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Tilfeldig kontroll av horisontalplanet på gulv viser et avvik på 11mm innenfor 2m.

Lokale skjevheter og ujevnheter er registrert. Bemerktes om at det er utført tilfeldige målinger i ulike rom, dette medfører at avvik utover målinger kan forekomme.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

🕒 TG 2 Innvendige dører

Innvendige dører av typen finer og profilert tredør, dørene er oppmalt i senere tid med nye håndtak og beslag.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Registrert skjevhet i karm/dørblad på dør til soverom.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Nærmere undersøkelser og lokal utbedring.

VÅTROM

2.ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.

Badet i leiligheten er opplyst renoverert av fima i 2025.

Rommet har gulv med gulvvarme.

Gulv er belagt med vinylbelegg, vegger har badetomsplater og himling har malte glatte plater.

Innredet med gulvmontert WC, servantskap og dusjhjørne med glassvegg mot WC.

Naturlig avtrekk, tilluftspalte i dør.

Plastsluk i gulv.

Årstall: 2025

Kilde: Faktura e.l



2.ETASJE > BAD

🕒 TG 0 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Taket er malt.

Tilstandsrapport

Årstall: 2025

Kilde: Faktura e.l

2.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 35mm.

Årstall: 2025

Kilde: Faktura e.l

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Ingen oppbrett på 15mm med vanntett sjikt ved terskel. Dette utløser fallkrav på 1:100 på hele gulvet, hvilket ikke er opprettholdt.

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

2.ETASJE > BAD

TG 0 Sluk, membran og tettesjikt

Det er nyere stålsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Årstall: 2025

Kilde: Faktura e.l



2.ETASJE > BAD

TG 0 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har servant,toalett og dusjvegger/hjørne.

Årstall: 2025

Kilde: Faktura e.l

2.ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Dårlig ventilasjon på et våtrom kan føre til alvorlige konsekvenser som fuktskader og muggvekst.
- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Tilstandsrapport

2.ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Tilstøtende vegger er av mur.

Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

KJØKKEN

2.ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Kjøkken i etasje er opplyst fra 2026.

Kjøkkeninnredning med folierte skrog og glatte fronter.

Benkeplater med vask og integrert koketopp.

Integrerte hvitevarer med oppvaskmaskin, komfyr og et kjøleskap/fryseskap.

Hvitevarer er ikke funksjonstestet og omfattes ikke av tilstandsvurdering.

Årstall: 2026

Kilde: Eier

2.ETASJE > KJØKKEN

Avtrekk

Mekanisk avtrekk over kokeplass, enkel test med papirark viser avtrekk fra vifte.

Årstall: 2026

Kilde: Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Synlige innvendige vannledninger i kobber, vannstopper montert.

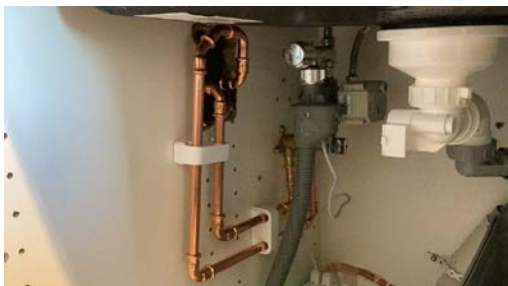
Innvendig stoppekran og vannmåler er ikke lokalisert i leiligheten.

Røropplegg opplyst nytt i 2025/2026.

Bemerkes om at rør i all hovedsak ligger skjult inne i konstruksjoner og ikke er besiktiget utover enkel funksjonstesting.

Årstall: 2025

Kilde: Faktura e.l



Tilstandsrapport

TG 0 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Røropplegg opplyst nytt i 2025/2026.

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

Årstall: 2025

Kilde: Faktura e.l



TG 2 Avløpsrør - 2

Registrert mindre bruk av støpejernsrør. Bemerkes om at avløpsrør i all hovedsak ligger skjult inne i vegger/ gulv og ikke er besiktiget utover enkel funksjonstesting.

Vurdering av avvik:

- Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Ventilasjon

Leiligheten har naturlig ventilasjon.

Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap er plassert i trapperom utenfor leiligheten.

Skapet inneholder automatsikringer og måler.

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

Nei

Spørsmål til eier

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

Ja

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

Ja

Tilstandsrapport

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

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

Ukjent

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

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



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

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



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

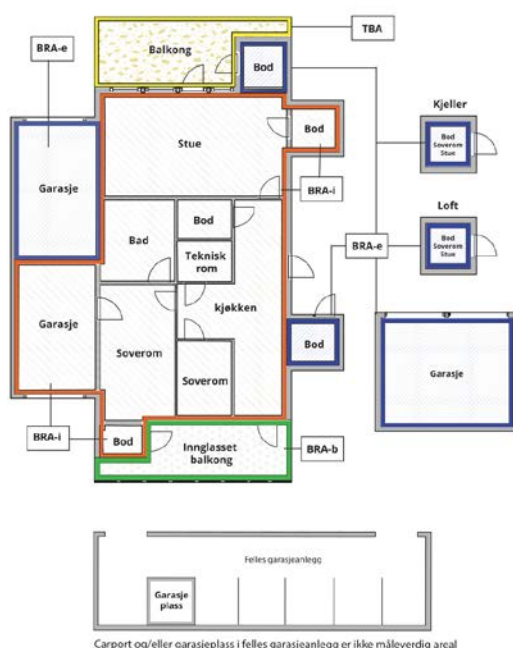
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2.Etasje	50	2		52	3
SUM	50	2			3
SUM BRA	52				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2.Etasje	Bad, entré, kjøkken, soverom, stue	Bod i kjeller	

Kommentar

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Se egenerklæring for videre info.

☒ Ja ☐ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
02.3.2026	Tord Minsaas	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5006 STEINKJER	192	488		0	1473.2 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Festet

Adresse

Skolegata 33 A

Hjemmelshaver

Steinkjer Kommune, Borettslaget Skolegata 31-33

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/BORETTSLAGET SKOLEGATA 31-33	913091132			Karlsen Magnus Henning, Sørkilflå Pål Christian

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

27

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendom beliggende i Steinkjer sentrum med umiddelbar nærhet til offentlige kontorer, banker, forretninger, jernbane, etc.
Utsikt mot omkringliggende bebyggelse og bygder.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	23.02.2026		Gjennomgått		Nei
Energirapport	03.03.2026		Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.			Finnes ikke		Nei
Infoland.no	03.03.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Tegninger	26.08.1999		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
---------	------------	-----------

1	05.03.2026	
---	------------	--

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

Magnus Henning Karlsen

Pål Christian Sørkilflå

Boligen

Skolegata 33A

7713 STEINKJER

5006-192/488/0/0

- ♦ Boligen ble kjøpt 2025
- ♦ Selger har ikke bodd i boligen de 12 siste månedene
- ♦ Boligselger har **ikke** kjøpt boligselgerforsikring



Våtrom, tak og fasade

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Ukjent

Beskrivelse av arbeidet: Dette sto i takstrappert fra da vi kjøpte. Denne taksten er fra 28.08.2025

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Firmanavn: Elman AS

Beskrivelse av arbeidet: Lagt opp ny kurs til platetopp i forbindelse med nytt kjøkken. Også byttet en del stikkontakter samt lagt opp noen nye punkt i leiligheten.

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026

Beskrivelse av arbeidet: Takskinner er montert av selger selv.

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?

♦ **Ja**

Blokken skal i løpet av året oppgraderes med ny fasade, heiser, større balkonger, vindu og boder. En del aktivitet vil det bli, men dette er i hovedsak på dagtid og vil på sikt øke boligens verdi.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026

Firmanavn: Rør og Varme AS

Beskrivelse av arbeidet: Rør og Varme AS kobler opp kjøkken og monterer vannstopp og sensor.



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Adresse

Skolegata 33A, 7713 STEINKJER

Dato for energimerking

03.03.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-265671

Bygningskategori

Boligblokker

Bygningsnummer

184942240

Gårdsnummer

192

Bruksnummer

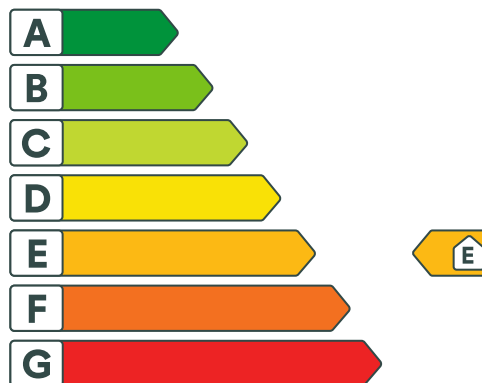
488

Seksjonsnummer

—

Bruksenhetsnummer

H0202



Energikarakteren

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



Boliginformasjon

Byggeår

1951

Bygningstype

Leilighet

Bruksareal

50,0 m²

Oppvarmet bruksareal

50,0 m²

Oppvarmet etasje

1

Bygningsmateriale

Betong

Oppvarming

Elektrisitet

Ventilasjon

Naturlig ventilasjon



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

207,67 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

263,19 kWh/m²

Totalt levert pr. år

13 160 kWh



Skolegata 33A, 7713 STEINKJER



Detaljering

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



Skolegata 33A, 7713 STEINKJER



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 2: 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 3: 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 4: 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 5: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 6: 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 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: 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 9: 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 10: Tiltak utendørs

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 11: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 12: 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 13: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 14: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 15: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammenheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 16: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 17: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak utendørs

Tiltak 18: 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 19: 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 20: 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 21: Montere urbryter på motorvarmer

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



Om grunnlaget for energimerket

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

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



Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>

MEGLEROPPLYSNINGER

Gårdsnr:	192	Bruksnr:	488	Festenr:	0	Seksjonsnr:	0
Adresse:	Skolegata 33A, 7713 STEINKJER						
Dato:	24.02.2026	Målnummer:					

4210 FEIL OG MANGLER PÅ ELEKTRISKE ANLEGG

	Ja	Nei
Foreligger det pålegg vedrørende elektriske anlegg	☒	☐
I tilfelle ja, hvilke?	Rapport nr. 127219	
Dato for siste kontroll av anlegget:	14.06.2019	
Merknader:		

Det lokale eltilsyn

Elsikkerhet Norge AS
SÆLIDVEGEN 40
2322 RIDABU
+4748055999

Side 1 av 1

AnleggsId:

1038407-005

Rapportnr./SaksId.:

127219

Mottaker

NORDNES JOSTEIN
c/o NAV Steinkjer Att:Ingvid Larssen
Postboks 2530
7729 STEINKJER

Rapport

I henhold til Lov av 29. mai 1929 om tilsyn med elektriske anlegg og elektrisk utstyr, og forskrifter utferdiget med hjemmel i denne loven (Bl.a. Forskrift om elektriske lavspenningsanlegg, FEL), utøves det kontroll av elektriske anlegg.

Anleggsadresse

2.ETG.MIDTRE
Skolegata 0033A
7713 STEINKJER

Melding om rettingsarbeidet slik det er utført skrives under hvert punkt og sendes Det lokale eltilsyn, dle@nte.no (alt. pr.post til: NTE Nett AS, DLE, Postboks 2551, 7736 Steinkjer). Rettingsarbeidet skal forestås av registrert elektroentreprenør.

Målernr.: 6970631400145057

PIN-kode: 5718

Kontrollert av

Rune Skorstad

Kontrolltype

Periodisk

Kontrolldato

14.06.2019

Det ble under kontrollen funnet følgende å bemerke:

STIKKPRØVEKONTROLL LEILIGHET

- 1 **Sikringsskap** Det var ikke i nødvendig grad installert utstyr for frakobling av anlegg, kurser eller utstyrsenheter, jfr. FEL §30.

Gjelder manglende hovedbryter for frakobling av sikringsfordeling og måler. Punktet er varslet styreleder for borettslaget da dette gjelder alle leiligheter.

- 2 **Sikringsskap** Utstyr/anleggsdel hadde ikke tilstrekkelig kapslingsgrad, jfr. FEL §20.

Gjelder manglende avdekning av sikringsfordeling. Punktet er varslet styreleder for borettslaget da dette gjelder flere leiligheter.

- 3 **Kjøkken** Stikkontakt manglet jordforbindelse, jfr. FEL §21.

Gjelder stikkontakt i lysarmatur under benk på kjøkken

Kontrollen av det elektriske anlegget ble gjennomført iht. krav stilt i forskrifter som var gjeldende da det elektriske anlegget var nytt, eller ved eventuelle senere endringer/utvidelser. Anlegg utført etter eldre forskrifter innehar ikke samme sikkerhetsnivå som dagens forskrifter stiller til elektrisk anlegg. Vår kontroll er gjennomført som en stikkprøvekontroll. Dette kan innebære at ikke alle feil eller mangler ved anlegget er avdekket.

RETTELSE ER UTFØRT AV:

Dato

Underskrift montør

Dato

Stempel/Underskrift elektroinstallatør

Isol.motst. ved kontroll

Etter utbedring

8,5 M Ω

..... M Ω

Elsikkerhet Norge AS

16.06.2019

Rune Skorstad
Elsikkerhetsingeniør

Rapporten utsendes uten signatur. Interne rutiner og saksbehandlingsverktøy sikrer sporbarhet.



Brannvesenet Midt IKS

Seilmakergata 10, 7725 Steinkjer
Telefon 464 46 000

Ambita AS
Infoland

Arkiv: M88

Saksbehandler: Marian Brekke Rennan

Dato: 23.02.2026

MEGLEROPPLYSNINGER

Ordre nummer: 9010560
Kommune: 5006 Steinkjer
Gårdsnr: 192
Bruksnr: 488
Leilighetsnr: H0202

Adresse: Skolegata 33A, 7713 Steinkjer

Siste tilsyn: 16.09.24 Neste tilsyn: 2029

Ildsted er registrert på skorsteinen, men ikke i denne leiligheten.

Årsgebyr for tilsyn 375.-.

Avvik eller anmerkninger er ikke registrert.

Brannvesenet Midt IKS tar forbehold om skjulte feil og mangler, og endringer ved fyringsanlegget som er skjedd etter siste besøk av oss.

Ved oppussing av boligen, oppfordres ny eier til å ta kontakt med feiervesenet.

Vennlig hilsen

Brannvesenet Midt IKS

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot Bomidt

Dato utkjrt: 23.02.26 Side 1 av 3

Borettslaget S kolegata 31-33	V ³ r ref.: 56/27	Fjdselsdato eier: 05.08.2002
SKOLEGATA 33 A	Type: Borettslag	Fjdselsdato medeier: 07.08.2002
7713 STEINKJ ER	Eiere: P ³ I Christian Sjrkliff ³ , Magnus Karlsen	
Organisasjonsnr: 913 091 132	Andelsnr: 27	

1: Felleskostnader

Tot. innev. m³ ned: 8 392

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Renter p ³ fellesgjeld	4 074
	Felleskostnader pr. enhet	2 325
	Fellesutgifter areal	1 052
	Avdrag p ³ fellesgjeld	266
Tilleggsytelser:	TV/Internett	675

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (l ³ n):	432 850	Gjeld siste ³ rsoppg.: 485 295
Klient ajourf. l ³ n:	20 757 886,38	Klient gj. s. ³ rsoppg.: 23 113 755

Spesifikasjon av l³ n:

L³ nenummer: 42028634891, Sparebank 1 Midt-Norge

Annuittetsl³ n, 12 terminer per ³ r.

Rentesats per 23.02.2026: 5,5% pa.

Antall terminer til innfrielse: 319

Saldo per 23.02.2026: -39 751

Andel av saldo: -829

Fjrste termin/fjrste avdrag: 01.08.2014 (siste termin 01.09.2052)

L³ nenummer: 42026362320, Sparebank 1 Midt-Norge

Annuittetsl³ n, 12 terminer per ³ r.

Rentesats per 23.02.2026: 5,36% pa.

Antall terminer til innfrielse: 236

Saldo per 23.02.2026: -2 363

Andel av saldo: -52

Fjrste termin/fjrste avdrag: 28.10.2020 (siste termin 28.09.2045)

L³ nenummer: 44841809022, Aasen Sparebank

Annuittetsl³ n, 12 terminer per ³ r.

Rentesats per 23.02.2026: 5,33% pa.

Antall terminer til innfrielse: 480

Saldo per 23.02.2026: 20 800 000

Andel av saldo: 433 731

Neste termin/avdrag: 01.12.2026 (siste termin 01.11.2066)

P.t. 3 mndr. Nibor + margin 1,10 %

Ut i fra dagens l³ n betingelser vil neste avdrag som forfaller til betaling 01.12.2026 utgjre ca kr 261,00 per m³ ned for denne boligen

4: SNrskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Per d rjan Hansen

Adresse: Moloveien 5

Postnr/-sted: 7714 STEINKJ ER

Telefon: Mob.: 90029319

E-post: perorjanhansen@gmail.com

Website: bomidt.no

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

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot Bomidt

Dato utkjrt: 23.02.26 Side 2 av 3

Borettslaget Skolegata 31-33	V³ r ref.:	56/27	Fjdselsdato eier:	05.08.2002
SKOLEGATA 33 A	Type:	Borettslag	Fjdselsdato medeier:	07.08.2002
7713 STEINKJER	Eiere:	P³ I Christian Sjrkliff³, Magnus Karlsen		
Organisasjonsnr: 913 091 132				

4: Skilte opplysninger

DX 51502

5: Restanse felleskostnader pr. 23.02.2026

Utes³ ende saldo:	8 392		
Felleskostnader:	8 392	Restanse:	8 392
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	485 295	Andre inntekter:	65
Annen formue:	0	Utgifter:	25 127		

7: P³ lydende

P³ lydende:		Opprinnelig innskudd:	764 400
Andelsnr:	27	Partialobligasjonsnr:	27

8: Bygning/eiendom

Bygge³ r: 1954
G³ rds/bruksnr: 192/487, 192/488
Bygningstype: Blokk
Feste/eiet tomt: Festet
i rlig festeavgift: 10 687,00, 13 973,00
Avg. reguleres: <ukjent>, <ukjent>

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring Nuf	Polisenr:	SP827508
--------------	------------------------	-----------	----------

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

			SSBnr:	H0202
Etasje:	2	Oppvarmingstype:	Strm	
Heis:	Ja			
Parkeringsstype:	Uspesifisert parkering ()			
System³ s:	Nei	Antall rom:	2	
Husdyrhold:	Se husordensregler	Oppr. antall rom:		
Livslnp standard:	Nei	Kategori:	B	P-rom 50
Ansiennitetsregler:	1 - Borettslag - 1. innflyttingsdato 2 - Felles forkjpsrett 2 - Andel BBL			
Fasiliteter:				

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot Bomidt

Dato utkjørt: 23.02.26 Side 3 av 3

Borettslaget Skolegata 31-33

V³ r ref.: 56/27

Fjdselsdato eier: 05.08.2002

SKOLEGATA 33 A

Type: Borettslag

Fjdselsdato medeier: 07.08.2002

7713 STEINKJER

Eiere: P³ I Christian Sjørkilff³, Magnus Karlsen

Organisasjonsnr: 913 091 132

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Forretningsfører avregner felleskostnader ved restansesjekk

Vedtekter

for Borettslaget Skolegata 31-33 org nr. 913 091 132

tilknyttet

Boligbyggelaget Midt

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 23.09.2013. Sist endret på ordinær generalforsamling 08.09.2020.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Borettslaget Skolegata 31-33 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

- (1) Borettslaget ligger i Steinkjer kommune og har forretningskontor i Verdal kommune.
- (2) Borettslaget er tilknyttet Innherred Boligbyggelag som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

- (1) Andelene skal være på kroner 5000,-.
 - (2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.
 - (3) Det følger likevel av borettslagsloven § 2-12 at et boligbyggelag, eller en annen yrkesutøver som skal stå for erverv eller oppføring av boliger for borettslaget, kan eie opp til alle andelene i borettslaget på ubestemt tid.
 - (4) 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.
 - (5) I tillegg har borettslaget rett til å eie inntil 1 av andelene.
 - (6) 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, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.
 - (2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.

- (3) Nekter borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.
- (4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.
- (5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

- (1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.
- (2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseiers eller ektefelles slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.
- (3) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes punkt 3-2, jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

- (1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.
- (2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg utpeker boligbyggelaget hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.
- (3) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.
- (4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider, ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte.

4. Boret og bruksoverlating

4-1 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) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

4-2 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. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året.

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

5. Vedlikehold

5-1 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.

5-2 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 unødig ulempe 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.

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 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.

6-2 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.

6-3 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 tvangsfullbyrdselslovens kapittel 13.

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 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.

7-2 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.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2-4 andre medlemmer med 1-4 varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

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

8-2 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 forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.
- (3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 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.

8-4 Representasjon og fullmakt

To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn. Styret kan gi procura.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

9-3 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. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.
- (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).

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av eventuell årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer

- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen
- Valg av delegater til boligbyggelagets generalforsamling

9-5 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.

9-6 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.

9-7 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.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 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.

10-2 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.

10-3 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.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

- (1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttet av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

- (2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf borettslagslovens § 7-12:

- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39, jf lov om boligbyggelag av samme dato.

* * * * *

ORDENSREGLER FOR BORETTSLAGET SKOLEGATA 31-33

1. Formål og omfang

Ordensreglene er til for å holde ro og orden i borettslaget, og for å sikre et godt bomiljø ved at alle tar hensyn til hverandre.

Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i borettslaget. Andelseierne er ansvarlig for å etterleve reglene, og for at eventuelle egne husstandsmedlemmer, besøkende og leietakere gjøres kjent med og overholder dem.

Dersom borettslaget har særlige regler for parkering, behandling av teknisk utstyr, rengjøring eller annet, er disse å anse som en del av ordensreglene.

2. Aktiviteter og støynivå

Beboerne i borettslaget oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene. Det skal være ro i borettslaget mellom klokken 2200-0700. I dette tidsrommet skal det ikke spilles høy musikk eller utføres annen aktivitet som forstyrrer nattesøvn, eller på annet vis virker sjenerende på omgivelsene. Ved spesielle anledninger, som medfører ekstra støy etter klokken 2200, varsles beboerne i tilstøtende boliger i god tid.

Ved innflytting, modernisering eller reparasjoner i boligen som medfører banking, boring, sliping, saging etc, varsles naboer, og det tillates i tidsrommet:

- på hverdager klokken 0700-2000
- i helg og helligdager klokken 1000-1800.

3. Bruk av boligen og eventuelle tilknyttede arealer

Beboerne skal sørge for:

- at boligen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting eller lignende i den kalde årstiden slik at vann/avløpsrør ikke blir frostskaadet.
- at avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett holdes åpne for å unngå kondensskader og muggdannelse i boligen.
- å opptre ansvarlig med ild og varme, slik at det ikke oppstår brann i borettslaget.
- straks å melde fra til styret dersom det oppdages veggedyr, kakerlakker eller lignende i boligen. Andelseier må for egen regning sørge for desinfeksjon.
- at risting av tøy, teppebanking og lignende fra balkong eller gjennom vinduer ikke forekommer.
- at balkongen ikke benyttes som lagringsplass for søppel, møbler eller lignende, og beboer står også ansvarlig for å fjerne snø og is fra denne.

Andelseieren skal søke styret om adgang til å gjøre inngrep i yttervegger/utearealer, som å sette opp markiser, plattinger, leegger, parabolantenne, varmepumpe eller lignende.

4. Fellesarealer

Beboerne oppfordres til å holde det rent og ryddig på borettslagets eiendom, inklusive fellesarealene.

Søppelkasser er kun beregnet til husholdningsavfall. Papir sorteres og kastes i egne beholdere. Glass og andre farlige gjenstander kastes også i egne beholdere for dette formålet. **Avfall skal ikke settes utenfor søppelkassene.**

Fellesarealer holdes fritt for gjenstander som tilhører beboerne. Barnevogner og sykler kan imidlertid plasseres.

Mat skal ikke legges ut på borettslagets område, da dette lett kan tiltrekke rotter og mus til boligene.

Fellesdører til heisene skal alltid være låst.

5. Kjøring og parkering

De som eventuelt er tildelt garasje eller egen plass, tar først i bruk den før fellesparkeringen benyttes. Kjøring og parkering på gårds plasser, gang- og sykkelveger er ikke tillatt, bortsett fra nødvendig nyttekjøring.

6. Dyrehold

Det er forbudt å holde dyr i borettslaget. Selv om det er et forbud mot dyrehold, kan brukeren av boligen søke styrets godkjenning til det. Dersom gode grunner taler for dyreholdet, og det ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen, vil søknaden bli innvilget.

Beboere som holder dyr skal sørge for at det ikke sjenerer noen, eller etterlater ekskrementer på borettslagets område. Katter skal kastreres og chipmerkes.

7. Andre bestemmelser

Trampoliner er forbudt i borettslaget.
Basseng er forbudt i borettslaget.
Større lekeapparater skal godkjennes av styret.

8. Brudd på ordensreglene

Brudd på ordensreglene er å anse som mislighold, og kan føre til sanksjoner.

Innkalling til ordinær generalforsamling

INNKALLING

De innkalles herved til ordinær generalforsamling for 2024 for Borettslaget Skolegata 31-33. Generalforsamlingen avholdes på Grand Hotel Steinkjer, **mandag 30.06.2025, klokken 17:00.**

Etter generalforsamlingen vil det bli avholdt et infomøte i forbindelse med rehabilitering av blokkene i Skolegata 31-33

1. KONSTITUERING

1.1 Registrering av fremmøtte, stemmeberettigede og fullmakter

Antall fremmøtte, stemmeberettigede og fullmakter. Kun en stemme pr andel

1.2 Valg av møteleder

1.3 Valg av referent

1.4 Valg av representant til å underskrive protokoll med møteleder

1.5 Godkjennelse av innkalling og dagsorden

Forslag til vedtak: Møtet erklæres lovlig innkalt og satt

2. ÅRSREGNSKAP OG REVISORS BERETNING

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

3. GODTGJØRELSE TIL TILLITSVALGTE

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

Fjorårets vedtak var følgende:

Godtgjørelse til ekstern styreleder er blitt fastsatt ref. ekstraordinær generalforsamling avholdt 27.10.2021 til kr. 65.000,- pr. år. Godtgjørelse indeksreguleres opp mot KPI. Resten av styret honoreres med Kr 60 000 som fordeles internt.

4. VALG AV TILLITSVALGTE

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder: Per Ørjan Hansen til 2025

Styremedlem: Sunniva Sørensen til 2026

Styremedlem: Erik Håkan Thomas Røjler til 2025

Varamedlem: Jonny Tangstad til 2025

Varamedlem: Anna B. Mathisen til 2025

Valgkomite : John Robert Skjelvan til 2025 og Annar Thomsen til 2025

Valgkomiteen legger frem sin innstilling på generalforsamlingen.

4.1 Valg av styreleder

4.2 Valg av styremedlem

4.3 Valg av varamedlem

4.4 Valg av valgkomite

4.5 Valg av delegat til boligbyggelagets generalforsamling

Borettslaget Skolegata 31-33 er tilknyttet Boligbyggelaget Midt og kan sende delegat til boligbyggelagets generalforsamling

5. INNKOMNE SAKER (Ingen innkomne saker)

Disponible midler

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
A. Disponible midler IB	779 713	660 455
B. Endringer disponible midler		
Årets resultat	931 425	1 102 677
Tilbakeføring avskrivninger	5 877	4 898
Tilb.føring nedskr./reversering nedskr.	-214 100	-548 975
Kjøp / salg anleggsmidler	0	-58 774
Avdrag langsiktig gjeld	-334 142	-380 568
B. Årets endring disponible midler	389 060	119 258
C. Disponible midler UB	1 168 773	779 713
Omløpsmidler	1 643 406	1 121 830
- Kortsiktig gjeld	474 633	342 117
C. Disponible midler	1 168 773	779 713

Resultat 2024 Borettslaget Skolegata 31-33 913091132

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader		2 122 080	1 936 032	2 122 029	2 226 765
Andre leieinntekter		33 000	33 600	33 600	33 600
Renter		1 334 064	1 077 936	1 334 181	1 253 249
Avdrag		332 256	440 448	332 325	310 356
TV/Internett		331 056	316 272	331 056	339 504
Andre driftsinntekter		-1 845	0	0	0
Sum inntekter		4 150 611	3 804 288	4 153 191	4 163 474
Driftskostnader					
Lønnskostnader / styrehonorar	1	209 467	214 459	338 078	275 928
Revisjonshonorar		9 550	9 109	15 000	15 000
Forretningsførerhonorar		153 368	147 054	160 860	165 700
Andre forvaltningstjenester		6 325	5 575	6 000	7 000
Andre fremmede tjenester		141 967	276 250	57 750	15 000
Vedlikehold	2	398 499	356 411	657 200	715 625
Renhold, fellesareal		27 371	6 688	3 000	30 000
Verktøy, driftsmateriell, inventar		6 384	7 410	15 000	15 000
TV/Internett		328 592	316 272	331 056	339 504
Forsikring	3	182 266	133 969	156 263	236 975
Energi og strøm		110 433	113 023	135 000	135 000
Kontorrekvisita, trykksaker		690	1 890	2 500	2 500
Porto		2 280	2 238	3 000	3 000
Kontingenter		16 259	16 302	17 600	17 600
Festeavgifter		21 904	18 045	20 000	24 659
Kommunale avgifter	4	493 579	468 481	530 000	563 000
Andre driftsutgifter	5	28 118	27 139	17 500	17 500
Bomiljø		12 643	6 664	15 000	15 000
Avskrivninger	7	5 877	4 898	5 877	5 877
Nedskrivning av varige driftsmidler		-214 100	-548 975	0	0
Sum driftskostnader		1 941 471	1 582 901	2 486 685	2 599 869
Driftsresultat		2 209 140	2 221 387	1 666 506	1 563 605
Finansinntekt og -kostnad					
Renteinntekter		1 554	1 797	0	0
Rentekostnad		1 279 269	1 120 506	1 334 181	1 253 249
Resultat av finansinntekt og -kostnad		-1 277 715	-1 118 709	-1 334 181	-1 253 249
Resultat som overføres fri egenkapital		931 425	1 102 677	332 325	310 356

Balanse 2024 Borettslaget Skolegata 31-33 913091132

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	6, 13	56 644 573	56 430 473
Andre driftsmidler	7	47 999	53 876
Sum anleggsmidler		56 692 572	56 484 349
Omløpsmidler			
Aksjer			
Fordringer			
Husleierestanser	8	20 643	8 686
Andre kortsiktige fordringer	9	212 973	144 556
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på bankkonti		1 409 790	968 588
Sum omløpsmidler		1 643 406	1 121 830
SUM EIENDELER		58 335 978	57 606 179

Balanse 2024 Borettslaget Skolegata 31-33 913091132

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital	10	220 000	220 000
Opptjent egenkapital	10	-791 020	-791 020
Årets resultat		931 425	0
Sum egenkapital		360 405	-571 020
Gjeld			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig pantegjeld	11	20 843 340	21 177 482
Borettsinnskudd	12	36 657 600	36 657 600
Sum langsiktig gjeld	13	57 500 940	57 835 082
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		7 463	15 078
Leverandørgjeld		350 279	144 554
Skyldig off. myndigheter		9 056	11 278
Annen kortsiktig gjeld		107 835	171 207
Sum kortsiktig gjeld		474 633	342 117
SUM GJELD		57 975 573	58 177 199
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		58 335 978	57 606 179

31.12.2024

Boligbyggelaget Midt

Sted: _____, dato: _____

Per Ørjan Hansen
Leder

Erik Håkan Thomas Røjler
Styremedlem

Sunniva Sørensen
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

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

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

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

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

Borettslagets årsregnskap er avlagt under forutsetning av fortsatt drift.

Note 1 - Lønnskostnader/honorar

	2024	2023
Lønn til ansatte	44 406	51 480
Feriepenger beregnet	5 024	5 845
Godtgjørelse til styre- og bedriftsforsamling	134 152	130 632
Arbeidsgiveravgift	25 177	25 678
Arbeidsgiveravgift av andre påløpte lønnskostnader	708	824
Sum	209 467	214 459

Det har ikke vært faste ansatte i selskapet i løpet av året. Fast lønn gjelder innsendte timelister for renhold i borettslaget. Borettslaget er ikke pliktig å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Note 2 - Vedlikehold

	2024	2023
Sommer- og vinterkostnader	44 423	24 056
Reparasjon og vedlikehold bygninger	7 657	10 709
Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	147 240	102 845
Reparasjon og vedlikehold uteområde	5 130	0
Påkostning/ ekstraordinært vedlikehold	0	66 207
Reparasjon og vedlikehold annet/Vaktmester	63 750	79 304
Løpende drifts- og serviceavtaler	130 299	73 290
Sum	398 499	356 411

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

Note 3 - Forsikring

	2024	2023
Forsikringsskadesaker	40 000	10 000
Forsikringspremie	142 266	121 591
Premie sikringsfond felleskostnader	0	2 378
Sum	182 266	133 969

Note 4 - Kommunale avgifter

	2024	2023
Renovasjon, vann, avløp o.l.	328 199	288 836
Eiendomsskatt	165 379	179 645
Sum	493 579	468 481

Note 5 - Andre driftsutgifter

	2024	2023
Driftskostnader parkeringskjeller	200	0
Bilgodtgjørelse, opplysningspliktig	0	831
Generalforsamling/styremøte	14 076	11 856
Bank og kortgebyrer	4 667	4 722
Andre gebyrer	0	56
Andre kostnader	9 175	9 675
Sum	28 118	27 139

Note 6 - Bygninger

Ikke avskrivbare.

	Bygninger
Anskaffelseskost pr.01.01 :	60 712 475
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	60 712 475
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	5 793 763
Akkumulerte reverserte nedskrivninger pr.31.12:	1 725 861
Bokført verdi pr.31.12:	56 644 573
Årets reverserte nedskrivninger :	214 100
Anskaffelsesår :	2014
Antatt levetid i år :	

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

Note 7 - Andre anleggsmidler

Større varige investeringer aktiveres og avskrives over antatt levetid.

	Varmekabel takrenne
Anskaffelseskost pr.01.01 :	58 774
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	58 774
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	10 775
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	47 999
Årets avskrivninger :	5 877
Anskaffelsesår :	2023

Note 7 - Andre anleggsmidler

Antatt levetid i år :

10

Note 8 - Husleierestanser og tapsavsetninger

	2024	2023
Restanser felleskostnader	20 643	8 686
Sum	20 643	8 686

Andre fordringer/husleierestanser er vurdert til pålydende og anses som sikre fordringer.

Note 9 - Andre fordringer

	2024	2023
Forskuddsbetalt	212 973	144 556
Sum	212 973	144 556

Note 10 - Egenkapital

Laget har negativ egenkapital, noe som skyldes bokførte bygningsverdier fra byggeår og nedskrivning av disse. Se note 6.

Note 11 - Pantegjeld

Kreditor:	Sparebank 1	Sparebank 1
	Midt-Norge	Midt-Norge
Lånenummer:	42026362320	42028634891
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2020	2014
Rentesats:	6.25 %	6.00 %
Betingelser:		NIBOR +1,25 %
Beregnet innfridd:	28.09.2045	01.09.2052
Opprinnelig lånebeløp:	1 000 000	24 443 400
Lånesaldo 01.01:	911 024	20 266 458
Avdrag i perioden:	20 157	313 985
Lånesaldo 31.12:	890 867	19 952 473
Saldo 5 år frem i tid:	766 984	18 238 346

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld for enheter	12	552 300	6 627 600
	8	500 905	4 007 240
	4	477 531	1 910 124
	12	435 477	5 225 724
	8	384 082	3 072 656

Det er ikke inngått avtaler om individuell nedbetaling.

Note 12 - Borettsinnskudd

	2024	2023
Borettsinnskudd	36 657 600	36 657 600
Sum	36 657 600	36 657 600

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

Note 13 - Pantstillelser

Av lagets bokførte gjeld er kr. 57 500 940,- sikret ved pant.

Eiendommen som er stilt som sikkerhet hadde pr. 31.12 en bokført verdi på kr. 56 430 473,-

Resultat og balanse med noter for Borettslaget Skolegata 31-33.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Borettslaget Skolegata 31-33

Styreleder	Per Ørjan Hansen (sign.)	16.06.2025
Styremedlem	Sunniva Sørensen (sign.)	16.06.2025
Styremedlem	Erik Håkan Thomas Røjler (sign.)	15.06.2025

Til generalforsamlingen i Borettslaget Skolegata 31-33

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Borettslaget Skolegata 31-33 som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjon

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi 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 tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Steinkjer, 18. juni 2025
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Tore Eggen
statsautorisert revisor

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

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

Eggen, Tore

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-1237630

IP: 147.161.xxx.xxx

2025-06-18 07:15:59 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: BT0AL-M2QYD-D3RWL-FAAMC-1MQF6-0QT7M

Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se <https://eutl.penneo.com>.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

Fullmakt

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

Fullmakten skal leveres til møteleder før møtet starter.

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

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

Fullmakten gjelder for generalforsamling/årsmøte den / /

Sted, dato

Underskrift, fullmaktsgiver

Underskrift, fullmaktshaver

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Borettslaget Skolegata 31-33 mandag 30.06.2025 kl. 17:00 -
Avholdt på Grand Hotel Steinkjer.

1. KONSTITUERING

1.1 Registrering av fremmøtte, stemmeberettigede og fullmakter

Antall fremmøtte, stemmeberettigede og fullmakter. Kun en stemme pr andel

Vedtak:

Totalt 16 stk. stemmeberettigede var representert. (Inkl. 2 stk. fullmakter).

1.2 Valg av møteleder

Vedtak:

Per Ørjan Hansen (Boligbyggelaget Midt)

1.3 Valg av referent

Vedtak:

Thomas Totland (Boligbyggelaget Midt)

1.4 Valg av representant til å underskrive protokoll med møteleder

Vedtak:

Elisabeth Lunde

1.5 Godkjenning av innkalling og dagsorden

Vedtak:

Møtet erklæres lovlig innkalt og satt

2. ÅRSREGNSKAP OG REVISORS BERETNING

Vedtak:

Årsregnskapet ble enstemmig vedtatt og revisors beretning tas til etterretning

3. GODTGJØRELSE TIL TILLITSVALGTE

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

Vedtak:

*Godtgjørelse til ekstern styreleder er blitt fastsatt ref. ekstraordinær generalforsamling
avholdt 27.10.2021 til kr. 65.000,- pr. år. Godtgjørelse indeksreguleres opp mot KPI hvert år.
Resten av styret honoreres med Kr 70 000 som fordeles internt.*

4. VALG AV TILLITSVALGTE

4.1 Valg av styreleder

Vedtak:

Valgkomiteens innstilling: Per Ørjan Hansen til 2026 (gj.v)

4.2 Valg av styremedlem

Vedtak:

Valgkomiteens innstilling: Sunniva Sørensen til 2026 (gj.s)

Valgkomiteens innstilling: Jonny Tangstad til 2027 (ny)

4.3 Valg av varamedlem

Vedtak:

Valgkomiteens innstilling: Erik Håkan Thomas Røjler til 2026 (ny)

Valgkomiteens innstilling: Maren Gulstad til 2026 (ny)

4.4 Valg av valgkomite

Vedtak:

John Robert Skjelvan til 2027 (gj.v)

Annar Thomasen til 2026 (gj.s)

4.5 Valg av delegat til boligbyggelagets generalforsamling

Borettslaget Skolegata 31-33 er tilknyttet Boligbyggelaget Midt og kan sende delegat til boligbyggelagets generalforsamling

Vedtak:

Styrets leder velges som delegat

5. INNKOMNE SAKER (Ingen innkomne saker)

Vedtak:

Ingen innkomne saker ble behandlet.

Protokoll for Borettslaget Skolegata 31-33

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Per Ørjan Hansen (sign.)	01.07.2025
Sekretær	Thomas Totland (sign.)	02.07.2025
Protokollvitne	Elisabeth Lunde (sign.)	02.07.2025

Innkalling til ekstraordinær generalforsamling

INNKALLING

De innkalles herved til ekstraordinær generalforsamling for Borettslaget Skolegata 31-33. Ekstraordinær generalforsamling avholdes på Grand Hotel Steinkjer, **mandag 15.09.2025 klokken 17:00**

1. Konstituering

1.1 Registrering av fremmøtte, stemmeberettigede og fullmakter

Antall fremmøtte, stemmeberettigede og fullmakter. Kun en stemme pr andel

1.2 Valg av møteleder

1.3 Valg av referent

1.4 Valg av representant til å underskrive protokoll med møteleder

1.5 Godkjenning av innkalling og dagsorden

2. Rehabilitering av borettslaget

Viser til tidligere utsendt informasjon samt avholdt infomøte vedrørende rehabilitering av bygningsmassen.

Styret ønsker generalforsamlingens godkjenning til å iverksette planlagt rehabilitering av bygningsmassen.

Rehabiliteringen vil i all hovedsak innebære følgende tiltak:

- *Etterisolere bygningskropper
- *Nye utvendige overflater
- *Montere balansert ventilasjon
- *Bytte vinduer / balkongdører,
- *Utvide/rehabiliter balkonger
- *Oppgradere kjeller med nye boder mm.
- *Utskifting av 4. stk. heiser.

Styrets innstilling: Styret gis fullmakt til å iverksette planlagt rehabilitering av borettslaget.

3. Låneopptak - Byggelån

Med forutsetning om at "Sak 2: Rehabilitering av bygningsmasse" blir vedtatt, så ønsker styret å legge frem tilbud om finansiering for behandling på generalforsamlingen.

Styret har innhentet tilbud fra flere banker, styret ønsker å gå videre med tilbud om refinansiering fra DNB ASA.

Styrets innstilling: Generalforsamlingen vedtar å ta opp byggelån i DNB ASA på kr 35 400 000,- for finansiering av rehabilitering.

Til sikkerhet for lånet kan DNB ASA etablere panterett i borettslagets eiendom gnr. 192, bnr. 487, og gnr. 192, bnr 488 i Steinkjer kommune, pålydende kr 75 000 000,-.

Etter ferdigstillelsen av rehabiliteringen samt utbetaling av tilskudd fra Husbanken, vil resterende lån bli konvertert til lån hos Husbanken.

4. Refinansiering av borettslagets fellesgjeld

I forbindelse med rehabilitering av borettslaget har styret innhentet tilbud på refinansiering av borettslagets fellesgjeld pr. dags dato.

Styret har innhentet tilbud fra flere banker, styret ønsker å gå videre med tilbud om refinansiering fra DNB ASA.

Styrets innstilling: Generalforsamlingen vedtar tilbud om refinansiering av lån fra DNB ASA med følgende betingelser:

- Lånetype: Serielån
- Lånebeløp: kr. 20 800 000,-
- Formål: Refinansiering av eksisterende lån hos SMN.
- Løpetid: 40 års nedbetaling.

Som sikkerhet for lån kan DNB etablere pant totalt kr 75 000 000,- foran pantehaverobligasjonen i borettslagets eiendom gnr. 192, bnr. 487, og gnr. 192, bnr 488 i Steinkjer kommune.

5. Vikelse av borettsinnskudd

Som sikkerhet for nye låneopptak må lånetilbydere kunne etablere pant i borettslagets eiendom.

Styrets innstilling: Generalforsamlingen vedtar at borettslagets borettsinnskudd viker prioritet for nye låneopptak.

Ny prioritetsrekkefølge for pant i borettslagets eiendom gnr. 192, bnr. 487, og gnr. 192, bnr 488 i Steinkjer kommune blir som følgende.

1. Prioritets pant : Husbanken
2. Prioritets pant: DNB ASA
3. Prioritets pant: Pantehaverobligasjon (borettsinnskudd)

6. Søksmål mot andelseier

Styrets innstilling: Generalforsamlingen i Borettslaget Skolegata 31-33 gir styret fullmakt til å ta ut søksmål med krav om erstatning , jf. borettslagsloven § 12-3, jf. § 12-1, mot andelseier Karen Magdalena Øye dødsbo/andel nr. 22, som følge av vesentlig mislighold av andelseierens plikter etter borettslagsloven, vedtektene og husordensreglene.

Fullmakten innebærer at styret kan:

- engasjere prosessfullmektig,
- pådra borettslaget nødvendige kostnader knyttet til saken,
- inngå forlik dersom styret finner dette hensiktsmessig og i borettslagets interesse.

Fullmakt

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

Fullmakten skal leveres til møteleder før møtet starter.

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

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

Fullmakten gjelder for generalforsamling/årsmøte den / /

Sted, dato

Underskrift, fullmaktsgiver

Underskrift, fullmaktshaver

Protokoll

Fra ekstraordinær generalforsamling i Borettslaget Skolegata 31-33 mandag 15.09.2025 kl. 17:00 - Avholdt på Grand Hotel Steinkjer.

1. Konstituering

1.1 Registrering av fremmøtte, stemmeberettigede og fullmakter

Antall fremmøtte, stemmeberettigede og fullmakter.

Vedtak:

Totalt 23 stk. stemmeberettigede var representert. (Inkl. 5. stk. fullmakter).

1.2 Valg av møteleder

Vedtak:

Per Ørjan Hansen

1.3 Valg av referent

Vedtak:

Thomas Totland (Boligbyggelaget Midt)

1.4 Valg av representant til å underskrive protokoll med møteleder

Vedtak:

Solveig Fleischer

1.5 Godkjenning av innkalling og dagsorden

Vedtak:

Møtet erklæres lovlig innkalt og satt

2. Rehabilitering av borettslaget

Viser til tidligere utsendt informasjon samt avholdt infomøte vedrørende rehabilitering av bygningsmassen. Styreleder ga en orientering om planlagte tiltak og besvarte spørsmål fra andelseierne.

Styret ønsker generalforsamlingens godkjenning til å iverksette planlagt rehabilitering av bygningsmassen.

Rehabiliteringen vil i all hovedsak innebære følgende tiltak:

- *Etterisolere bygningskropper
- *Nye utvendige overflater
- *Montere balansert ventilasjon
- *Bytte vinduer / balkongdører,
- *Utvide/rehabiliter balkonger
- *Oppgradere kjeller med nye boder mm.

*Utsifting av 4. stk. heiser.

Vedtak:

Styret gis fullmakt til å iverksette planlagt rehabilitering av borettslaget.

3. Låneopptak - Byggelån

Vedtak:

Generalforsamlingen vedtar å ta opp byggelån i DNB ASA på inntil kr 35 400 000,- for finansiering av rehabilitering.

Til sikkerhet for lånet kan DNB ASA etablere panterett i borettslagets eiendom gnr. 192, bnr. 487, og gnr. 192, bnr 488 i Steinkjer kommune, pålydende kr 75 000 000,-.

Etter ferdigstillelser av rehabiliteringen samt utbetaling av tilskudd fra Husbanken, vil resterende lån bli konvertert til lån hos Husbanken.

4. Refinansiering av borettslagets fellesgjeld

Vedtak:

Generalforsamlingen vedtar tilbud om refinansiering av lån fra DNB ASA med følgende betingelser:

- Lånetype: Serielån
- Lånebeløp: kr. 20 800 000,-
- Formål: Refinansiering av eksisterende lån hos SMN.
- Løpetid: inntil 40 års nedbetaling.

Som sikkerhet for lån kan DNB etablere pant totalt kr 75 000 000,- foran pantehaverobligasjonen i borettslagets eiendom gnr. 192, bnr. 487, og gnr. 192, bnr 488 i Steinkjer kommune.

5. Vikelse av borettsinnskudd

Som sikkerhet for nye låneopptak må lånetilbydere kunne etablere pant i borettslagets eiendom.

Vedtak:

Generalforsamlingen vedtar at borettslagets borettsinnskudd viker prioritet for nye låneopptak.

Ny prioritetsrekkefølge for pant i borettslagets eiendom gnr. 192, bnr. 487, og gnr. 192, bnr 488 i Steinkjer kommune blir som følgende.

1. Prioritets pant : Husbanken
2. Prioritets pant: DNB ASA
3. Prioritets pant: Pantehaverobligasjon (borettsinnskudd)

6. Søksmål mot andelseier

Vedtak:

Generalforsamlingen i Borettslaget Skolegata 31-33 gir styret fullmakt til å ta ut søksmål med krav om erstatning , jf. borettslagsloven § 12-3, jf. § 12-1, mot andelseier Karen Magdalena Øye dødsbo/andel nr. 22, som følge av vesentlig mislighold av andelseierens plikter etter borettslagsloven, vedtektene og husordensreglene.

Fullmakten innebærer at styret kan:

- engasjere prosessfullmektig,
- pådra borettslaget nødvendige kostnader knyttet til saken,
- inngå forlik dersom styret finner dette hensiktsmessig og i borettslagets interesse.

Protokoll ekstraordinært møte for Borettslaget Skolegata 31-33

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Per Ørjan Hansen (sign.)	19.09.2025
Sekretær	Thomas Totland (sign.)	17.09.2025
Protokollvitne	Solveig Fleischer (sign.)	23.09.2025

Innkalling til ekstraordinær generalforsamling

INNKALLING

De innkalles herved til ekstraordinær generalforsamling for Borettslaget Skolegata 31-33. Ekstraordinær generalforsamling avholdes digitalt på Min Side (<https://bomidt.bbl.no/minside/>) **torsdag 04.12.2025 12:00**

Viser til vedtak fra ekstraordinær generalforsamling avholdt 15.09.2025. Vedtak som gjelder valg av lånegiver / låneopptak må vedtas på nytt, grunnet valg av annen lånegiver enn tidligere planlagt.

Kommentarperiode åpner 24. november klokken 12.00 og stenger 26. november kl 12.00. Stemmeperiode åpner 1. desember kl 12.00 og stenger 4 desember kl 12.00.

Ta kontakt med Boligbyggelaget Midt hvis det er spørsmål vedrørende stemmegivning.

1. Konstituering

1.1 Registrering av fremmøtte, stemmeberettigede og fullmakter

Antall fremmøtte, stemmeberettigede og fullmakter. Kun en stemme pr andel

1.2 Valg av møteleder

Forslag til vedtak: Per Ørjan Hansen (styreleder)

1.3 Valg av referent

Forslag til vedtak: Thomas Totland (Boligbyggelaget Midt).

1.4 Valg av representant til å underskrive protokoll med møteleder

Forslag til vedtak: Johnny M. Tangstad

1.5 Godkjennelse av innkalling og dagsorden

Forslag til vedtak: Møtet erklæres lovlig innkalt og satt

2. Låneopptak - Byggelån

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen vedtar å ta opp byggelån i Aasen Sparebank på inntil kr 35 400 000,- for finansiering av rehabilitering.

Til sikkerhet for lånet kan Aasen Sparebank etablere panterett i borettslagets eiendom gnr. 192, bnr. 487, og gnr. 192, bnr 488 i Steinkjer kommune, pålydende kr 61 500 000,-.

Etter ferdigstillelses av rehabiliteringen samt utbetaling av tilskudd fra Enova, vil resterende lån bli konvertert til lån hos Husbanken.

3. Refinansiering av borettslagets fellesgjeld

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen vedtar tilbud om refinansiering av lån fra Aasen Sparebank med følgende betingelser:

- Lånetype: Annuitetsslån
- Lånebeløp: kr. 20 800 000,-
- Formål: Refinansiering av eksisterende lån hos SMN.
- Løpetid: Inntil 40 års nedbetaling.

Som sikkerhet for lån kan Aasen Sparebank etablere pant totalt kr 61 500 000,- foran pantehaverobligasjonen i borettslagets eiendom gnr. 192, bnr. 487, og gnr. 192, bnr 488 i Steinkjer kommune.

4. Vikelse av borettsinnskudd

Som sikkerhet for nye låneopptak må lånetilbydere kunne etablere pant i borettslagets eiendom.

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen vedtar at borettslagets borettsinnskudd viker prioritet for nye låneopptak.

Ny prioritetsrekkefølge for pant i borettslagets eiendom gnr. 192, bnr. 487, og gnr. 192, bnr 488 i Steinkjer kommune blir som følgende.

1. Prioritets pant : Husbanken
2. Prioritets pant: Aasen Sparebank
3. Prioritets pant: Pantehaverobligasjon (borettsinnskudd)

Fullmakt

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

Fullmakten skal leveres til møteleder før møtet starter.

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

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

Fullmakten gjelder for generalforsamling/årsmøte den / /

Sted, dato

Underskrift, fullmaktsgiver

Underskrift, fullmaktshaver

Protokoll

Fra ekstraordinær generalforsamling i Borettslaget Skolegata 31-33 torsdag 04.12.2025 kl. 12:00 - avholdt digitalt på Min Side (<https://bomidt.bbl.no/minside/>) .

1. Konstituering

1.1 Registrering av fremmøtte, stemmeberettigede og fullmakter

Antall fremmøtte, stemmeberettigede og fullmakter. Kun en stemme pr andel

Vedtak:

Antall andeler som har avgitt stemme: 10

1.2 Valg av møteleder

Vedtak:

Per Ørjan Hansen (styreleder)

1.3 Valg av referent

Vedtak:

Thomas Totland (Boligbyggelaget Midt).

1.4 Valg av representant til å underskrive protokoll med møteleder

Vedtak:

Johnny M. Tangstad

1.5 Godkjennelse av innkalling og dagsorden

Vedtak:

Møtet erklæres lovlig innkalt og satt

2. Låneopptak - Byggelån

Vedtak:

Generalforsamlingen vedtar å ta opp byggelån i Aasen Sparebank på inntil kr 35 400 000,- for finansiering av rehabilitering.

Til sikkerhet for lånet kan Aasen Sparebank etablere panterett i borettslagets eiendom gnr. 192, bnr. 487, og gnr. 192, bnr 488 i Steinkjer kommune, pålydende kr 61 500 000,-.

Etter ferdigstillelser av rehabiliteringen samt utbetaling av tilskudd fra Enova, vil resterende lån bli konvertert til lån hos Husbanken.

3. Refinansiering av borettslagets fellesgjeld

Vedtak:

Generalforsamlingen vedtar tilbud om refinansiering av lån fra Aasen Sparebank med følgende betingelser:

- Lånetype: Annuitetsslån
- Lånebeløp: kr. 20 800 000,-
- Formål: Refinansiering av eksisterende lån hos SMN.
- Løpetid: Inntil 40 års nedbetaling.

Som sikkerhet for lån kan Aasen Sparebank etablere pant totalt kr 61 500 000,- foran pantehaverobligasjonen i borettslagets eiendom gnr. 192, bnr. 487, og gnr. 192, bnr 488 i Steinkjer kommune.

4. Vikelse av borettsinnskudd

Som sikkerhet for nye låneopptak må lånetilbydere kunne etablere pant i borettslagets eiendom.

Vedtak:

Generalforsamlingen vedtar at borettslagets borettsinnskudd viker prioritet for nye låneopptak.

Ny prioritetsrekkefølge for pant i borettslagets eiendom gnr. 192, bnr. 487, og gnr. 192, bnr 488 i Steinkjer kommune blir som følgende.

1. Prioritets pant : Husbanken
2. Prioritets pant: Aasen Sparebank
3. Prioritets pant: Pantehaverobligasjon (borettsinnskudd)

Protokoll ekstraordinært møte for Borettslaget Skolegata 31-33

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder for digitalt møte	Per Ørjan Hansen (sign.)	04.12.2025
Sekretær	Thomas Totland (sign.)	04.12.2025
Protokollvitne	Johnny Mikael Tangstad (sign.)	04.12.2025

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 192, Bruksnr 488	Kommune:	5006 Steinkjer
Adresse:		Grunnkrets:	202 Midtbyen
Veiadresse:	Skolegata 33 A, gatenr 8050	Valgkrets:	1 Steinkjer
	7713 Steinkjer	Kirkesogn:	9150401 Steinkjer
Oppdatert:	28.09.2019	Tettsted:	7003 Steinkjer
Veiadresse:	Skolegata 33 B, gatenr 8050		
	7713 Steinkjer		
Oppdatert:	28.09.2019		

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:					
Type:	Best. grunneiendom	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:	Skolegata 33	Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	1
Etableringsdato:	06.11.1951	Har festegrunn:	Nei	Seksjonert:	Nei
Areal:	1 473,2 kvm	Skyld:			
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	5006/192/488	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Omnummerering	Forretning:	01.01.2018	Mottaker	5006/192/488	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2018			
Kart- og delingsforretning	Forretning:	06.11.1951	Avgiver	1702/192/88	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	5006/192/488	0,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter**Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg. (Kilde: Massivregistrering)****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Skolegata 33 A	H0101	Bolig	82,0				
Skolegata 33 A	H0102	Bolig	82,0				
Skolegata 33 A	H0103	Bolig	82,0				
Skolegata 33 A	H0201	Bolig	82,0				
Skolegata 33 A	H0202	Bolig	82,0				
Skolegata 33 A	H0203	Bolig	82,0				
Skolegata 33 A	H0301	Bolig	82,0				
Skolegata 33 A	H0302	Bolig	81,0				
Skolegata 33 A	H0303	Bolig	81,0				
Skolegata 33 A	H0401	Bolig	81,0				
Skolegata 33 A	H0402	Bolig	81,0				
Skolegata 33 B	H0101	Bolig	82,0				
Skolegata 33 B	H0102	Bolig	82,0				
Skolegata 33 B	H0103	Bolig	82,0				
Skolegata 33 B	H0201	Bolig	82,0				
Skolegata 33 B	H0202	Bolig	82,0				
Skolegata 33 B	H0203	Bolig	82,0				
Skolegata 33 B	H0301	Bolig	82,0				
Skolegata 33 B	H0302	Bolig	82,0				
Skolegata 33 B	H0303	Bolig	82,0				
Skolegata 33 B	H0401	Bolig	82,0				
Skolegata 33 B	H0402	Bolig	82,0				

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	1 800,0	Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	1 800,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Ja	Tatt i bruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	22
Bygningsnr:	184942240			Antall etasjer:	5

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
K01			360,0		360,0				
H01	6		360,0		360,0				
H02	6		360,0		360,0				
H03	6		360,0		360,0				
H04	4		360,0		360,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

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

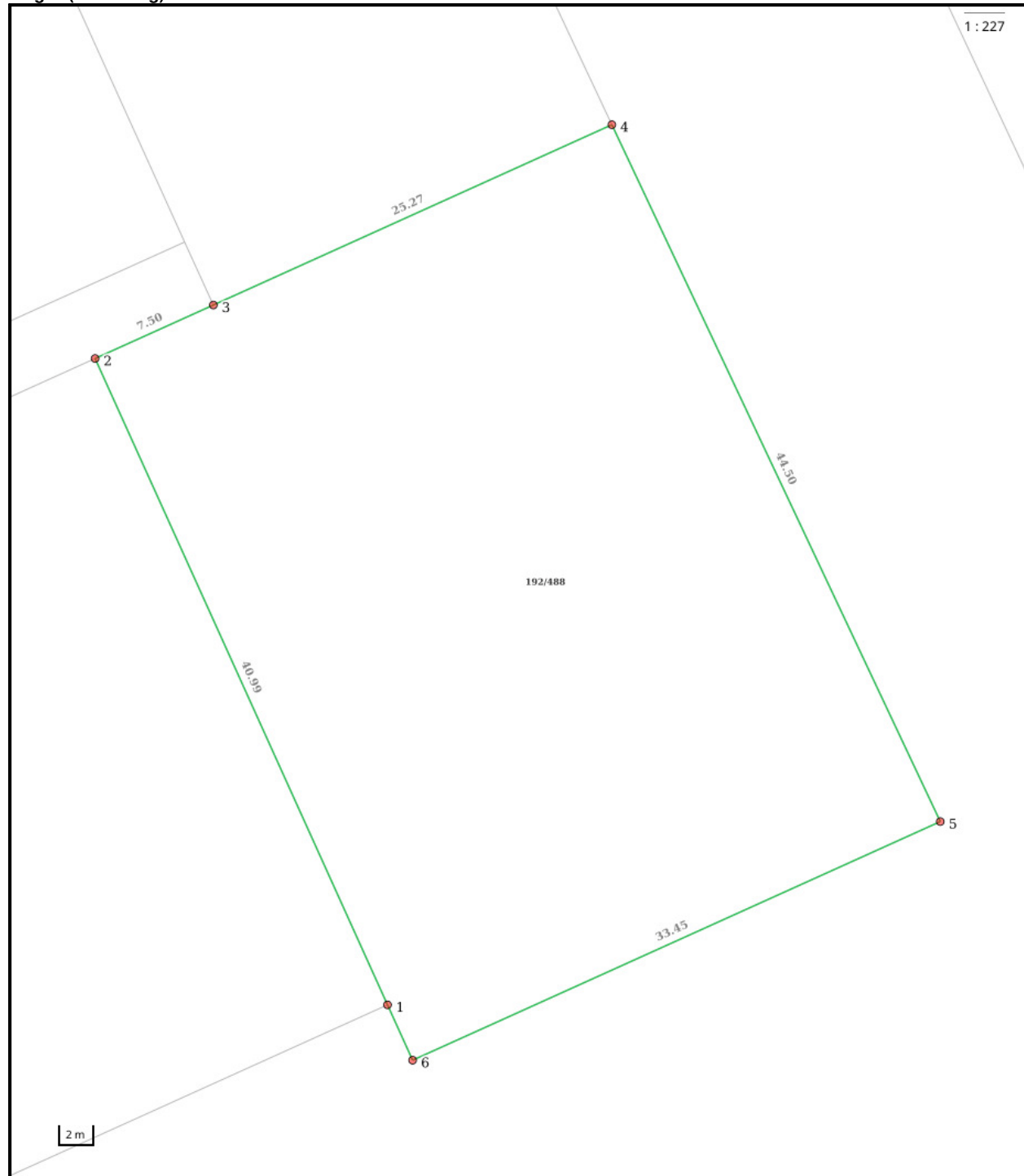
Hjelpelinjer

— Vannkant	 Fiktiv / Teigdeler
— Veikant	 Punktfeste

Symboler

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

Teig 1 (Hovedteig)



Nøyaktighet (standardavvik)

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

Hjelpelinjer

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

Symboler

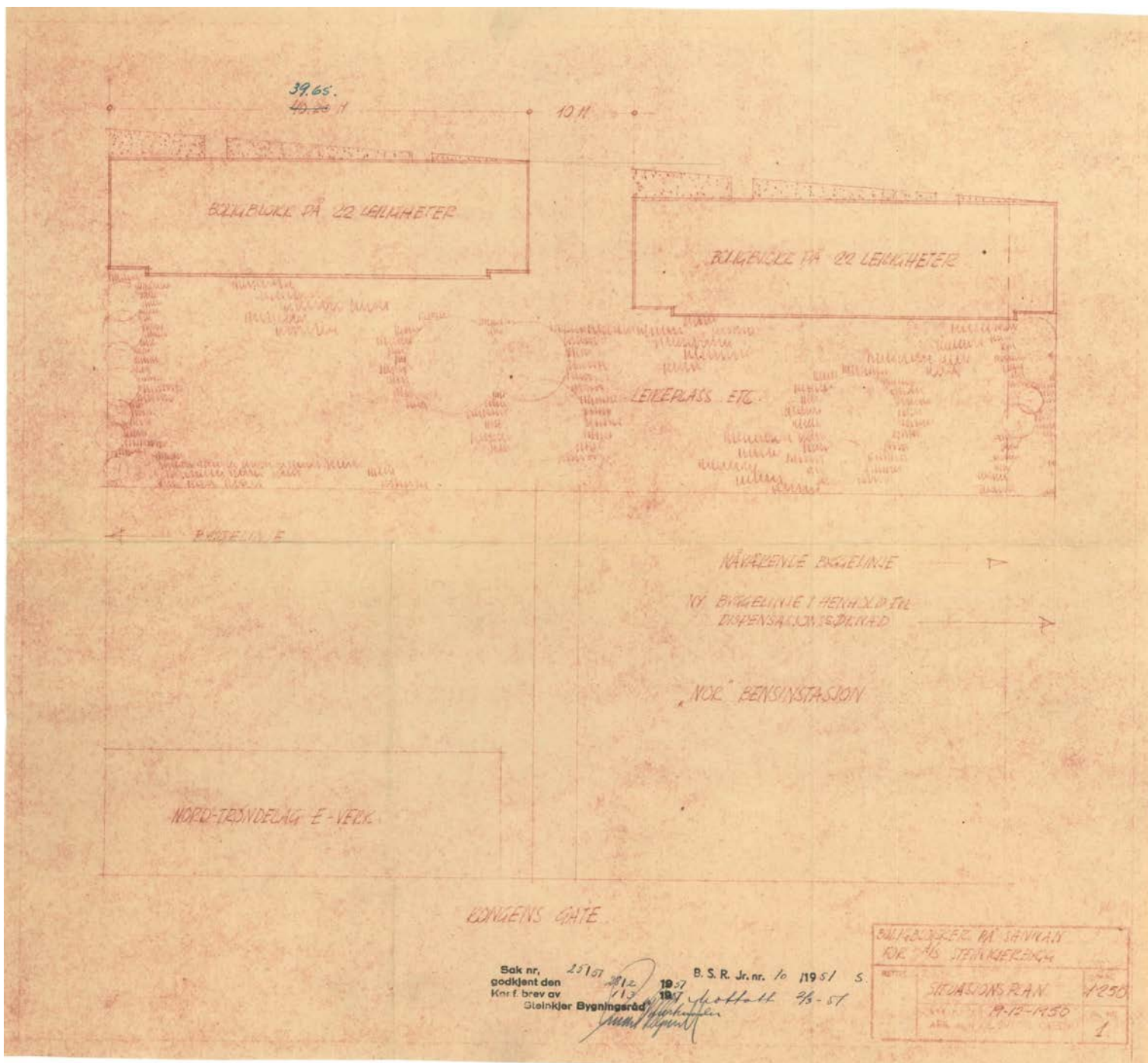
- | |
|---|
| ○ Bygningspunkt |
| △ Sefrak kulturminne |
| <small>se ambita.com/sefrak for fargeforklaring</small> |

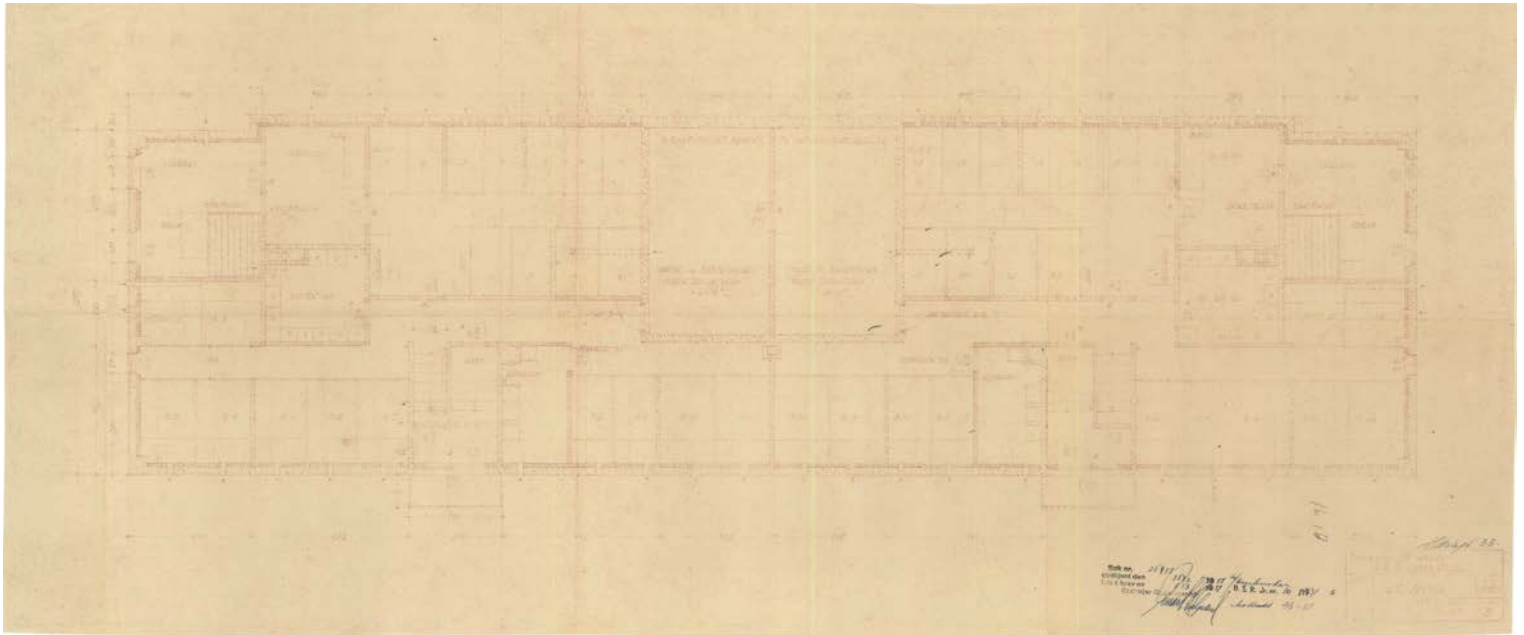
Areal og koordinater**Areal:** 1 473,20m²**Arealmerknad:****Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32**Ytre avgrensing**

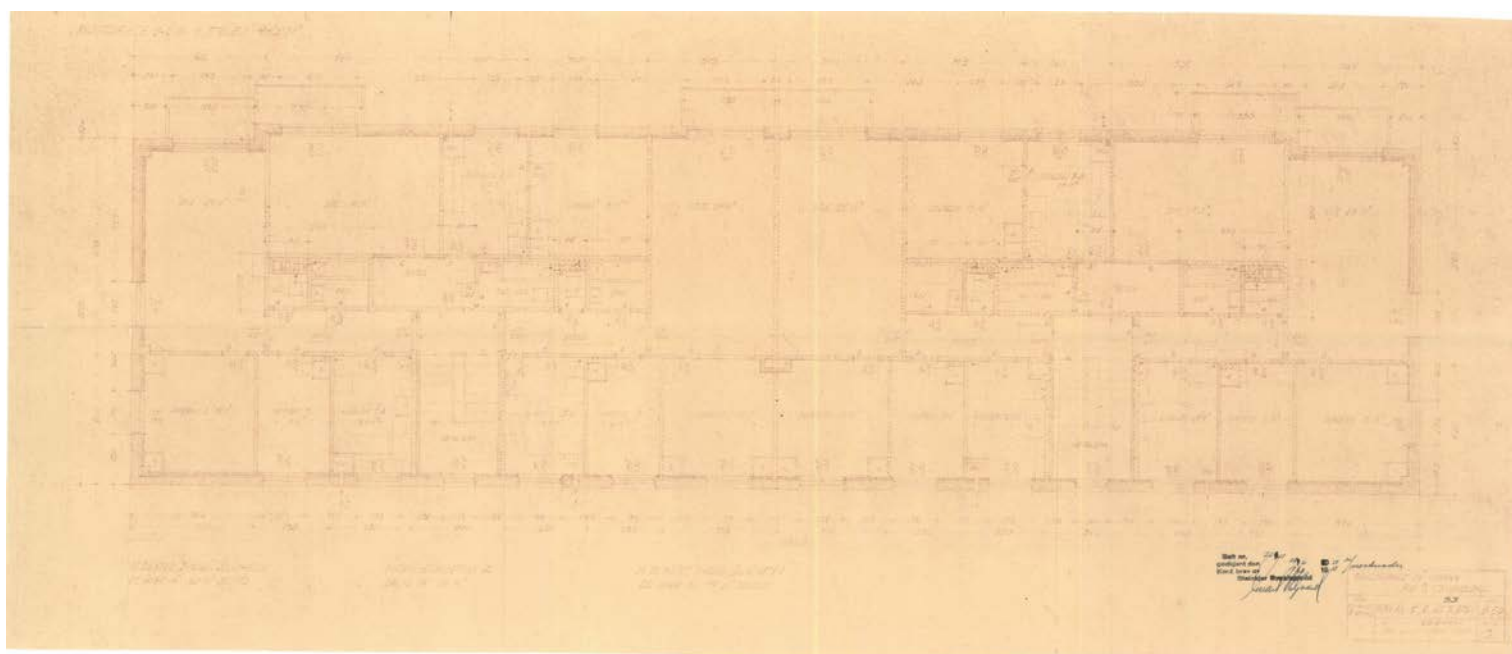
Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	7 100 771,50	622 186,99	40,99m	Terrengmålt	23		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
2	7 100 807,09	622 166,66	7,50m	Terrengmålt	23		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
3	7 100 810,81	622 173,17	25,27m	Terrengmålt	23		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
4	7 100 823,35	622 195,11	44,50m	Terrengmålt	23		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
5	7 100 785,05	622 217,77	33,45m	Terrengmålt	23		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
6	7 100 768,45	622 188,73	3,51m	Terrengmålt	23		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent

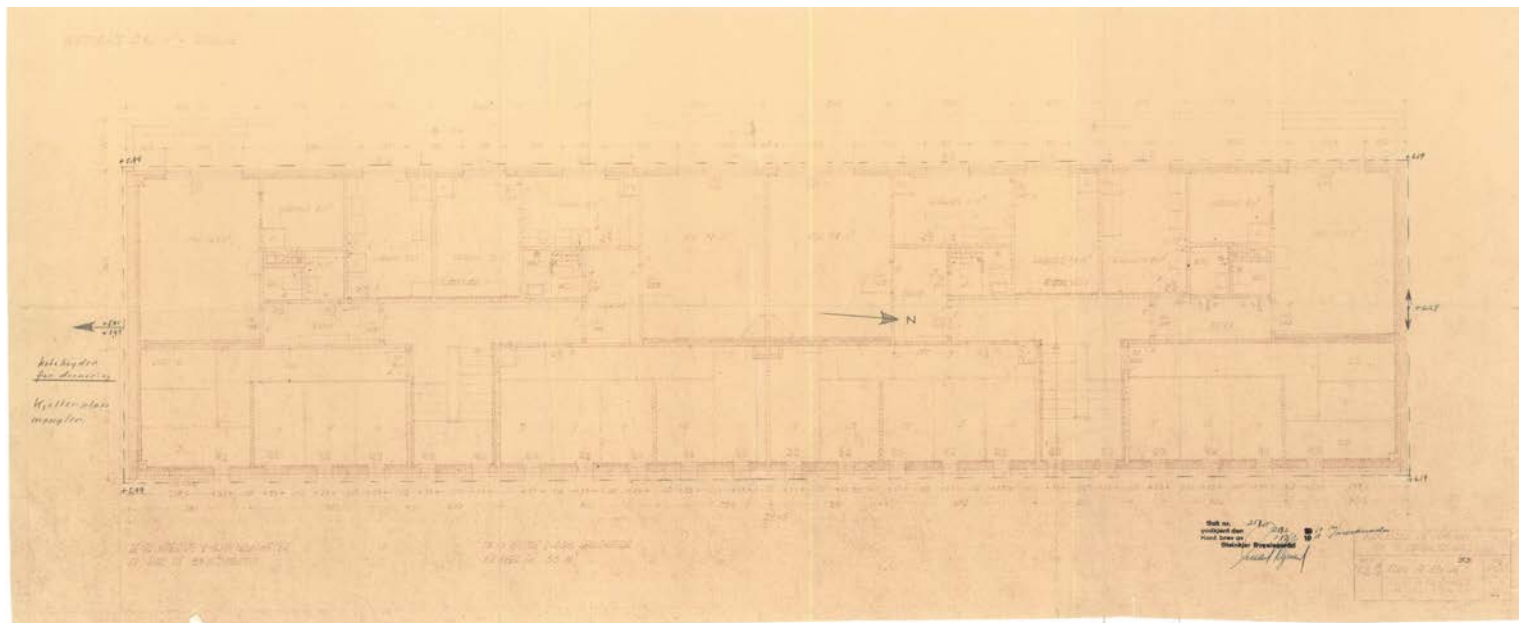
⁽¹⁾ Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.**Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:**

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.



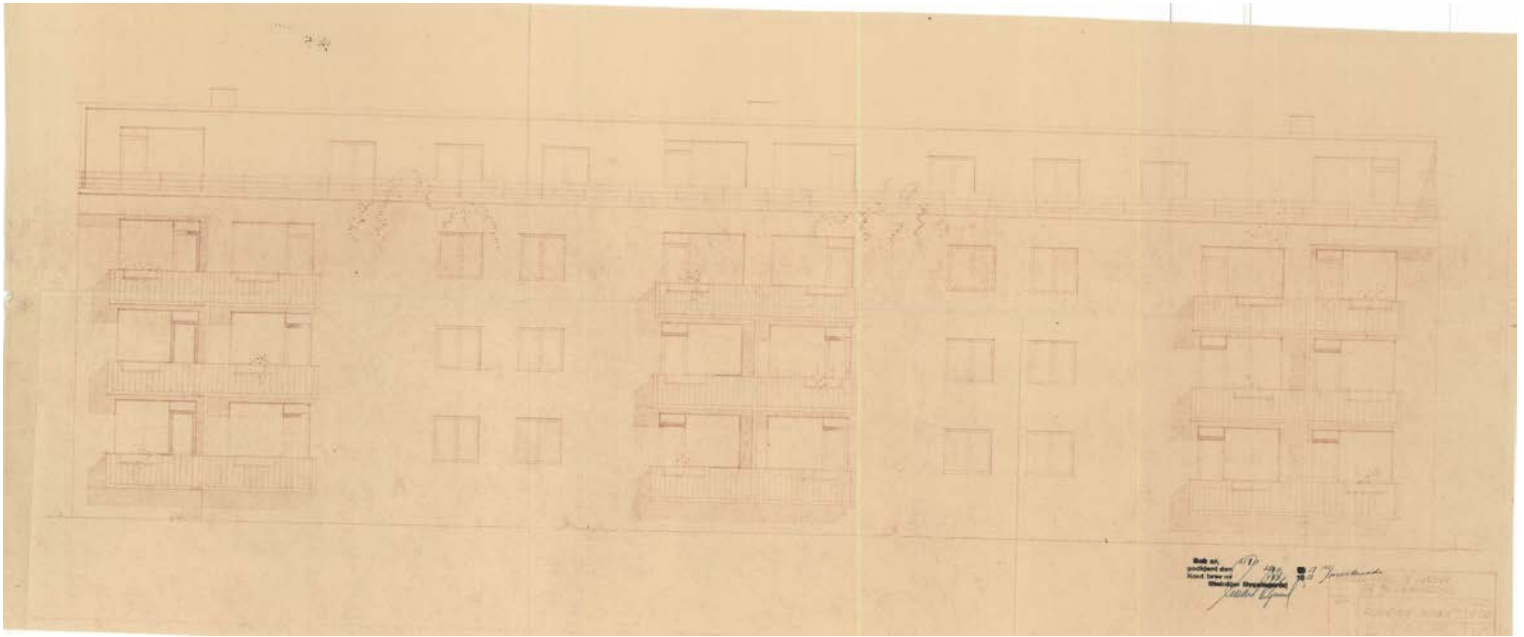


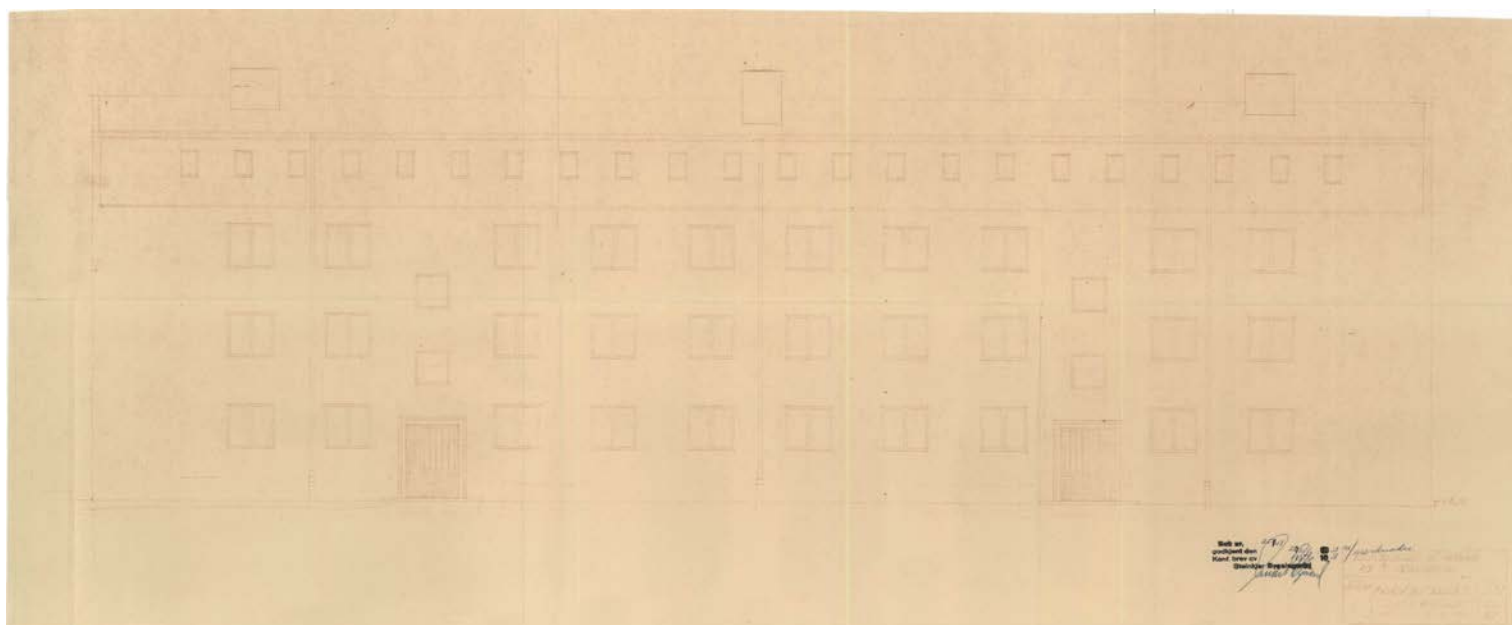


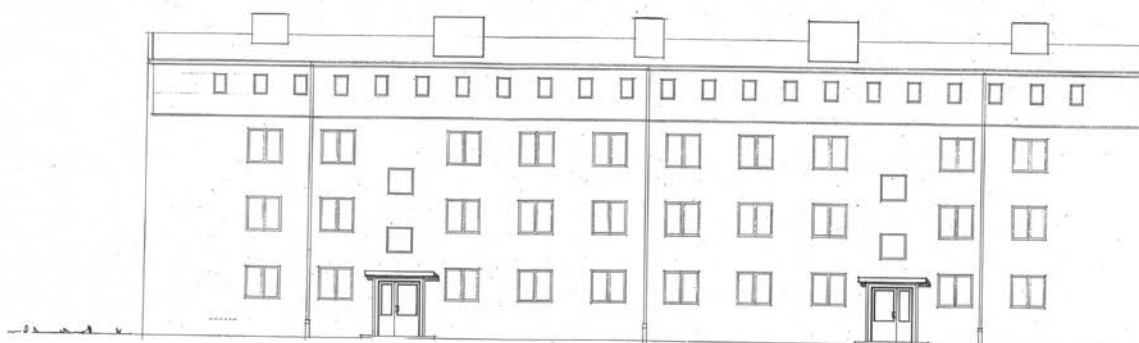


26/57 28/2 10/57
11/5 10/57
er Myelogram
[Signature]

SNITT. 33 150
3-10-51







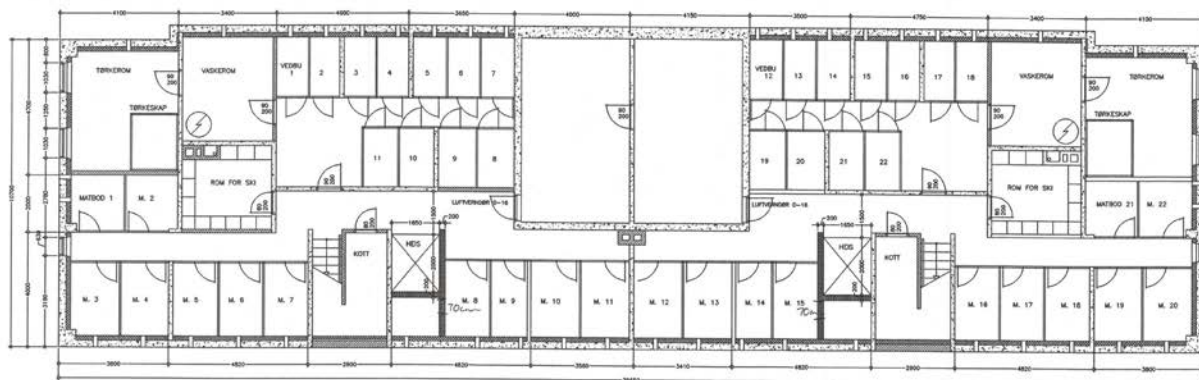
A	08.02.00	Tak over inngang			115
REV	DATE	TEGNER/REVIDERT			SON
SKOLEGATA 33			DATE:	110599	SON:
OMBYGGING FOR HEIS. (ETTER)			MALESKOR:	1:100	PROJEKTNUMMER:
Steinkjerbygg AS 192/483			INNHOLD:	35-98	
Bremset			Fasade øst		
Arkitektkontor AS			TEGN.NR:	107	REV:
Stein Jørle gt 2, 7713 Steinkjer					



SKOLEGATA 33		DATE:	110599	SEK:
OMBYGGING FOR HEIS. (ETTER)		MALESKOP:	1:100	PROJEKTNUMMER:
Steinkjerbygg AS 192/488		PROJEKT:	35-98	
Bremset		Fasade vest		
Arkitektkontor AS		TEGNAR:	108	REV:

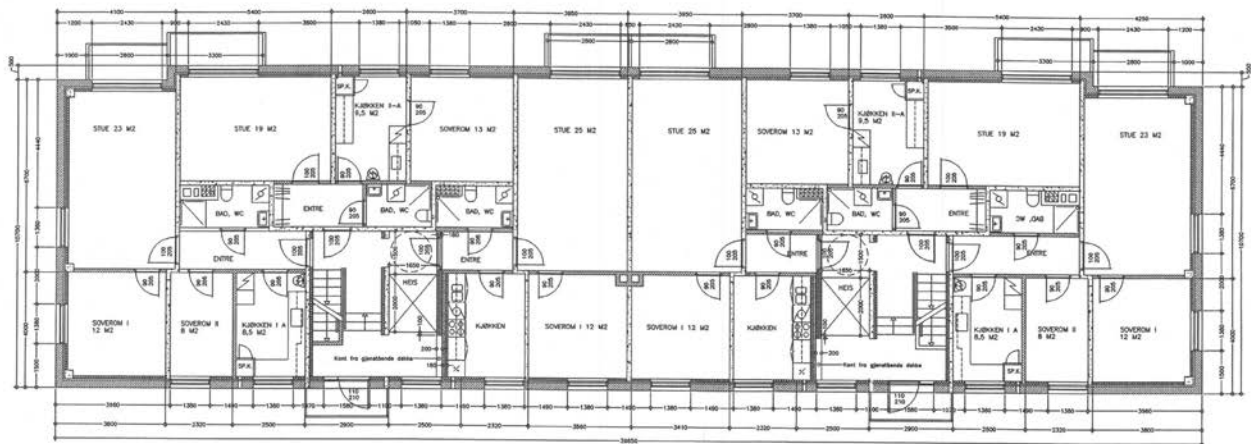
Svein Jorde gt 2, 7713 Steinkjer

Svein Jorda gt 2, 7713 Steinkjer



26.08.99 Teje Torgstad
STEINKJER KOMMUNE
FYSIKKELSENSETATEN
BESVARELSE, BYGGESAK OG
OPPMÅLING

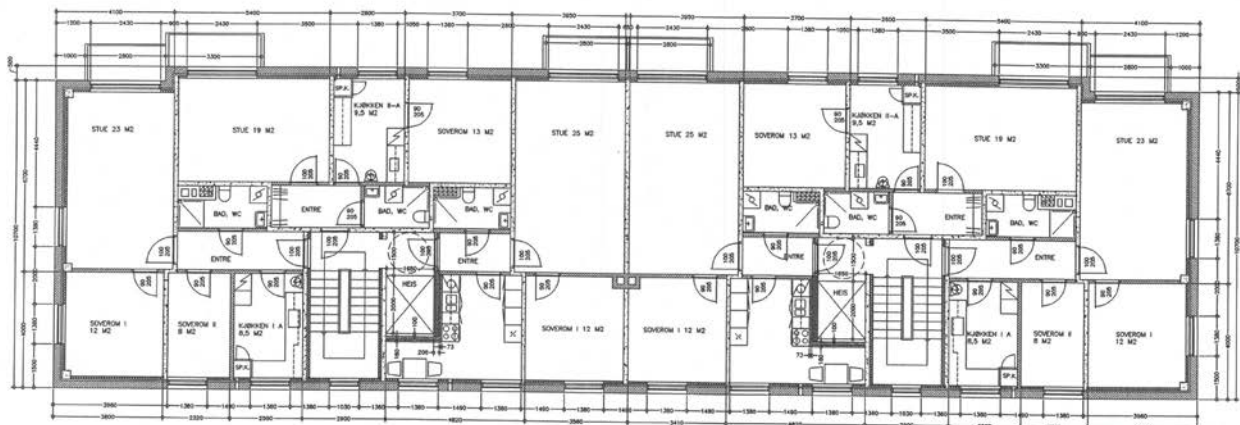
REV	DATO	TEGNET/REVIDERT	SIGN
		Oppring til blindrom	
SKOLEGATA 33		DATO: 120599	SIGN:
OMBYGGING FOR HEIS. (ETTER)		MALESTOKK: 1:100	PROSJEKTNUMMER: 35-98
Steinkjerbygg AS 192/488		INNHOLD: Plan kjeller	
Bremset Arkitektkontor AS		TEGNER: 111	REVISOR:
Svein Jørgen gt 2, 7713 Steinkjer			



26.08.99 Torge Torgstad

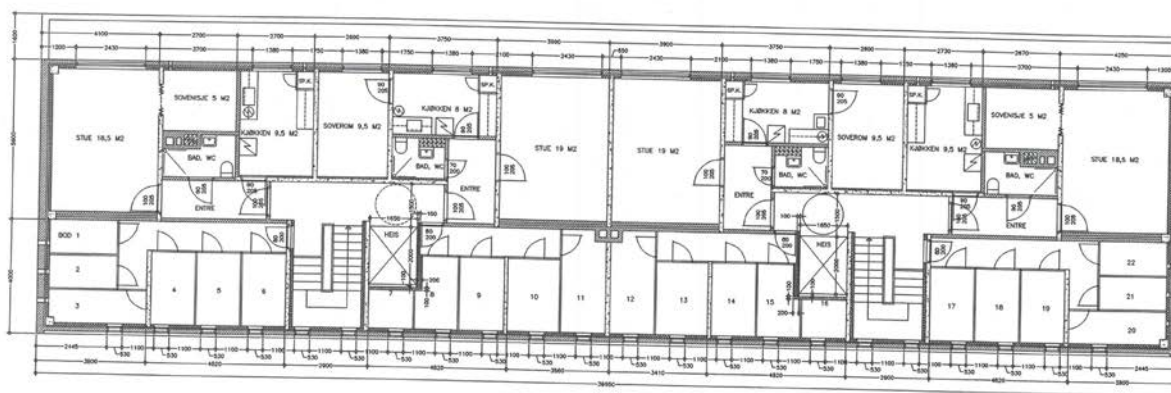


REV	DATO	TEGNET/REVIDERT	SIGN
SKOLEGATA 33 OMBYGGING FOR HEIS. (ETTER) Steinkjerbygg AS 192/488			
Bremset Arkitektkontor AS Svein Jorås gt 2, 7713 Steinkjer		DATO: 110599 MALESTOKK: 1:100 INNHOLD: Plan 1. etg TEGN.NR.: 112 REV.:	SIGN.: PROSJEKTNUMMER: 35-98



REV	DATO	TEGNET/REVIDERT	SGN
SKOLEGATA 33 OMBYGGING FOR HEIS. (ETTER) Steinkjerbygg AS 192/488			
Bremset Arkitektkontor AS		DATO: 110599 MALESTOKK: 1:100 INNHOLD: Plan 2. etg og 3. etg TEGN.NR: 113	SGN.: PROSJEKTNUMMER: 35-98 REV.:

Svein Jøris gt 2, 7713 Steinkjer



REV	DATO	TEGNET/REVIDERT	SIGN
SKOLEGATA 33		DATO: 110599	SIGN:
OMBYGGING FOR HEIS. (ETTER)		MALESTOKK: 1:100	PROSJEKTNUMMER: 35-98
Steinkjerbygg AS 192/488		BRUKSLOP: Plan loft	
Bremset		TEGN.NR: 114	REV:
Arkitektkontor AS		Svein Jorle gt 2, 7713 Steinkjer	



STEINKJER KOMMUNE
Utviklingsetaten
Brannvern, byggesak og oppmåling

Steinkjerbygg A/S
Kirkegata 12

7713 STEINKJER

Vår ref:
99/04069-7/TMT

Arkiv
192 /488

Deres ref:

Dato:
23.09.99

Særutskrift:Steinkjerbygg AS - Skolegata 33 - 192/488 - Igangsettingstillatelse for ombygging til heis

Bygningssjefen har i delegasjon den 22.09.99 i sak 99/251 fattet følgende

Vedtak:

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 93 og kommunestyrets vedtak av 08.02.95 - sak 04/95 (delegasjon av myndighet) gis igangsettingstilatelse for ombygging til heis under følgende vilkår:

- RG – Prosjekt A/S gis ansvarsrett for funksjonene ansvarlig samordner.
- Astra Bygg & Entr. A/S gis ansvarsrett for funksjonene ansvarlig utførende, ansvarlig kontrollerende for utførelsen av grunn, betong og tømmerarbeid.
- Enes & Olsen Malerforr. A/S gis ansvarsrett for funksjonene ansvarlig utførende, ansvarlig kontrollerende for utførelsen av maling og belegg.
- Murmester K. Hansen A/S gis ansvarsrett for funksjonene ansvarlig utførende, ansvarlig kontrollerende for utførelsen av våtrom.
- Aircomfort Tr.lag A/S gis ansvarsrett for funksjonene ansvarlig utførende, ansvarlig kontrollerende for utførelsen av ventilasjonsanlegg.
- Rør Tek A/S gis ansvarsrett for funksjonene ansvarlig utførende, ansvarlig kontrollerende for utførelsen av rør og ledn. Arbeid.

Montering av heis søkes særskilt.

STEINKJER KOMMUNE

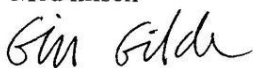
Merknader:

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

Byggetillatelsen taper sin gyldighet hvis arbeidet ikke er satt i gang innen 3 år. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengre tid enn 2 år, jf. pbl § 96.

Saken refereres i førstkommende møte i Hovedutvalg for teknisk sektor.

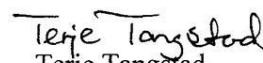
Med hilsen



Geir Gilde

byggnings- og oppmålingssjef

Vedlegg



Terje Tangstad
saksbehandler

Kopi til:

Bremset Arkitektkontor A/S Svein Jarls gt. 2, 7713 STEINKJER



Steinkjer kommune

Adresse: Seviceboks 2530, 7729 Steinkjer

Telefon: 74 16 90 00

Utskriftsdato: 23.02.2026

Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Steinkjer kommune

Kommunenr.	5006	Gårdsnr.	192	Bruksnr.	488	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Skolegata 33A, 7713 STEINKJER								

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

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

Plantyper med treff

☒ Kommunedelplaner

☒ Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

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

Kommunedelplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	50042018002		
Navn	Kommunedelplan Sentrum		
Plantype	Kommunedelplan		
Status	Endelig vedtatt arealplan		
Ikrafttredelse	25.10.2018		
Bestemmelser	https://www.arealplaner.no/5006/dokumenter/1473/2018001_bestemmelser.pdf		
Delarealer	Delareal	1 473 m ²	
	KPAngittHensyn	Bevaring kulturmiljø	
	KPHensynsonenavn	H570_6	
	Delareal	1 473 m ²	
	BestemmelseOmrådenavn	Bykjerne	
	KPBestemmelseHjemmel	byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav	
	Delareal	1 473 m ²	
	KPHensynsonenavn	2011001	
	KPDetaljering	Reguleringsplan skal fortsatt gjelde	

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	50042011001
Navn	Sørsia bydel
Plantype	Områderegulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	20.06.2012
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/5006/dokumenter/3551/2011001_bestemmelser_oppdateret%20030525.pdf
Delarealer	Delareal 1 473 m ² Formål Boligbebyggelse



Tegnforklaring

Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL)

-  Boligbebyggelse
-  Sentrumsformål
-  Bebyggelse for offentlig eller privat tjenestey
-  Barnehage
-  Undervisning
-  Gravplass

Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn

-  Kjøreveg
-  Fortau
-  Gatetun
-  Gangveg, gangareal eller gågate
-  Sykkelanlegg
-  Annen veggrunn, teknisk anlegg
-  Annen veggrunn, grøntareal
-  Trase for jernbane
-  Holdeplass eller plattform
-  Kollektivholdeplass
-  Parkering

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Bygg, kulturminner mm. som skal bevares
-  Byggegrense
-  Byggelinje
-  Bebyggelse som inngår i planen
-  Regulert senterlinje
-  Frisiktslinje
-  Regulert kjørefelt
-  Avkjørsel
-  Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift



Tegnforklaring

Nabolagsprofil

Skolegata 33A - Nabolaget Midtbyen/Sørsileiret - vurdert av 28 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Etablerere
- Eldre



Offentlig transport

Ogndalsvegen Linje 640, 723, 732, 733	2 min 0.2 km
Steinkjer stasjon Linje F7, R70	5 min 0.4 km
Namsos lufthavn	1 t 9 min
Trondheim Værnes	1 t 22 min

Skoler

Steinkjer skole (1-7 kl.) 381 elever, 22 klasser	0.1 km
Steinkjer Montessoriskole (1-10 kl.) 114 elever, 10 klasser	21 min 1.9 km
Lø skole (1-7 kl.) 159 elever, 9 klasser	23 min 2 km
Egge barneskole (1-7 kl.) 308 elever, 23 klasser	5 min 2.6 km
Steinkjer ungdomsskole (8-10 kl.) 435 elever, 31 klasser	15 min 1.3 km
Steinkjer vgs 750 elever, 44 klasser	15 min 1.3 km
Mære landbruksskole 165 elever	12 min 12.2 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 81/100



Kvalitet på skolene

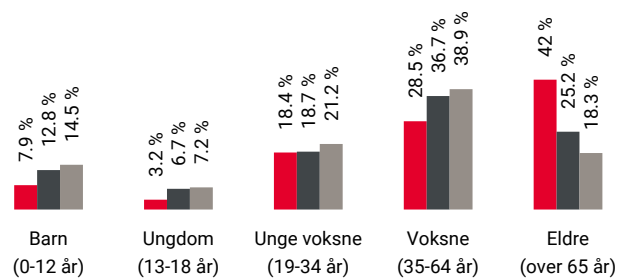
Veldig bra 81/100



Naboskapet

Høflige 63/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Midtbyen/Sørsileiret	1 383	849
Steinkjer	13 365	6 815
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Steinkjersannan barnehage (1-5 år) 78 barn	4 min 0.3 km
Guldbergaunet barnehage (1-5 år) 53 barn	14 min 1.2 km
Poppellunden barnehage Stiftelse (1-5 år) 53 barn	13 min 1.2 km

Dagligvare

Spar Sentrum Steinkjer	5 min
Kiwi Sannan	7 min



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

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Gående



Gateparkering

Lett 85/100



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 82/100



Vedlikehold veier

Godt velholdt 78/100

Sport

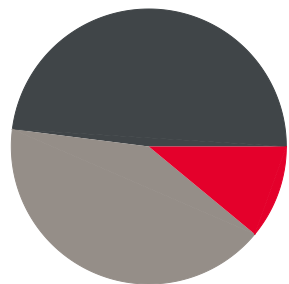
⚽ Steinkjer skole ballfelt 2 2 min 🚶
Ballspill 0.1 km

⚽ Løpebane 4 min 🚶
Friidrett 0.4 km

🚴 3T-Steinkjer 2 min 🚶

🚴 Motus Treningssenter 6 min 🚶

Boligmasse



■ 11% enebolig
■ 48% blokk
■ 41% annet

Varer/Tjenester



AMFI Steinkjer

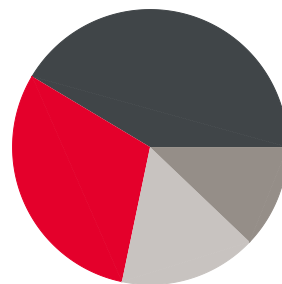
10 min 🚶



Vitusapotek Nordstjernen - Steinkjer

5 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



■ 30% i barnehagealder
■ 41% 6-12 år
■ 12% 13-15 år
■ 16% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0%

58%

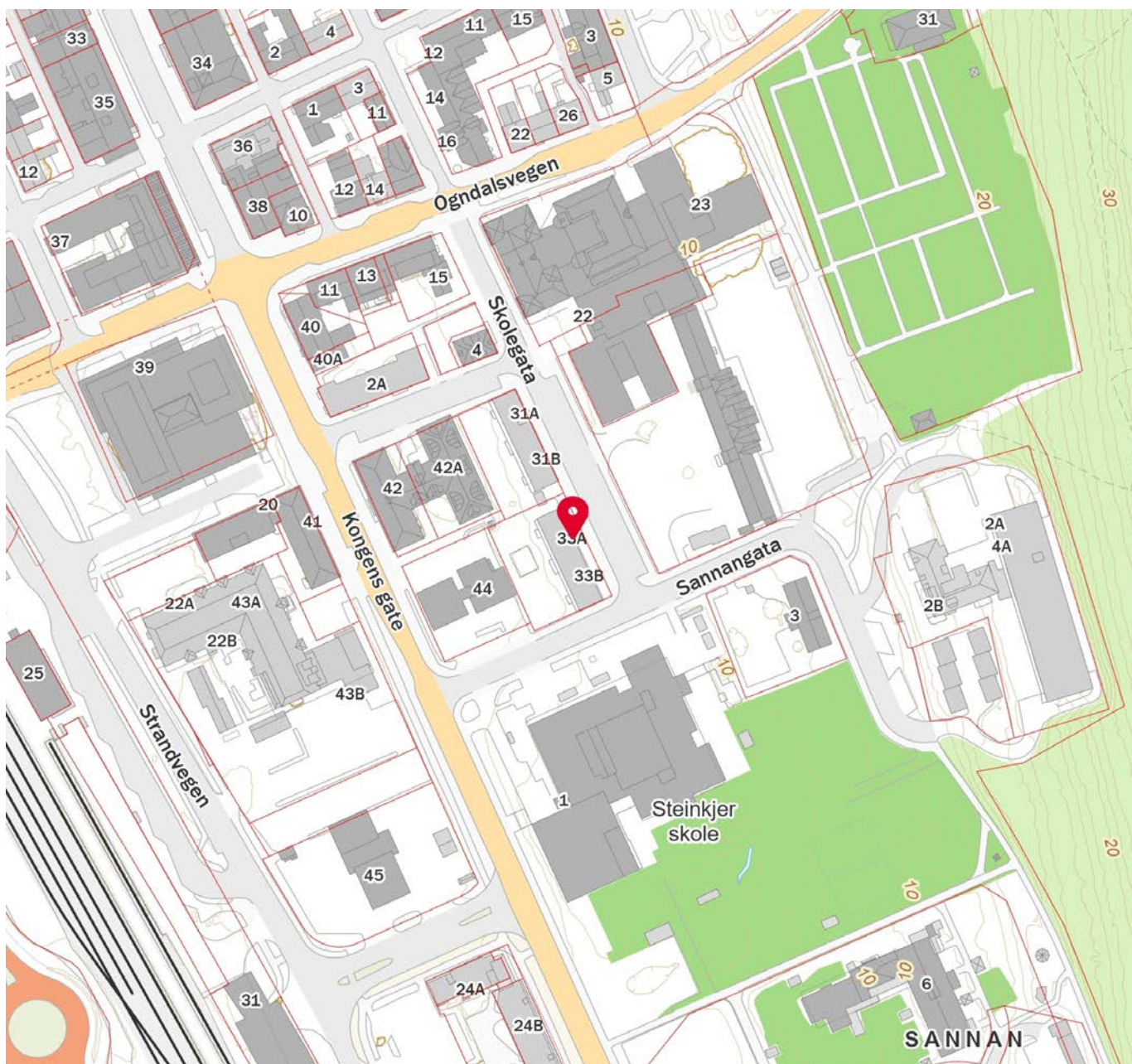
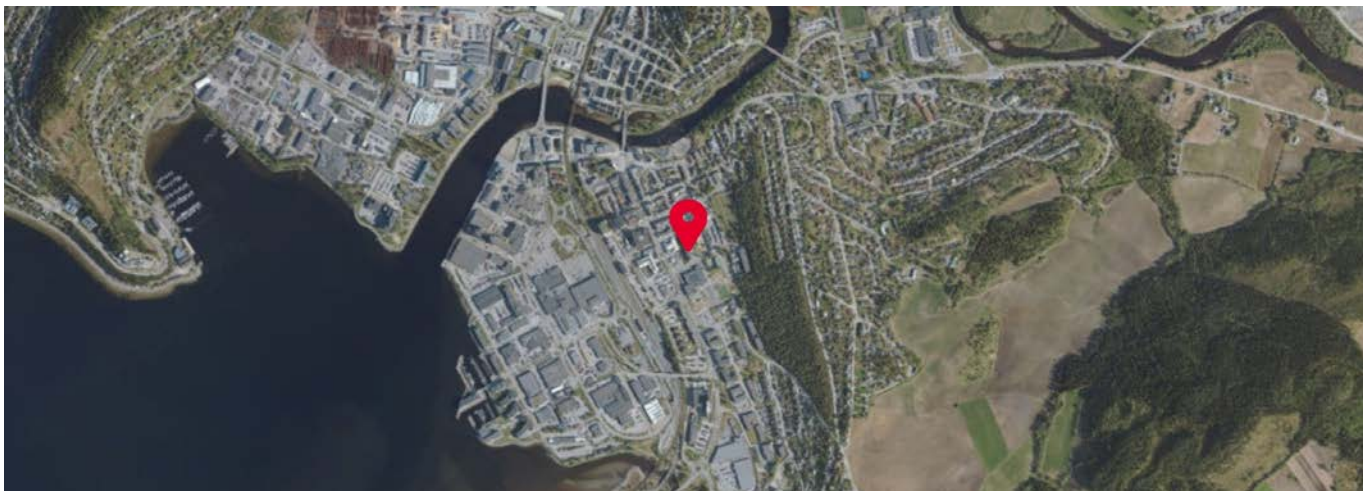
■ Midtbyen/Sørsileiret

■ Steinkjer

■ Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	36%	33%
Ikke gift	37%	54%
Separert	14%	9%
Enke/Enkemann	13%	4%





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

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

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



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Skolegata 33A
7713 STEINKJER

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Tomas Høin

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

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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