



aktiv.

Brugata 2, 7715 STEINKJER

Stor selveierleilighet med flott beliggenhet i sentrum. 2 soverom | 2 stuer | Balkong og terrasse | P-plass i kjeller.



Eiendomsmegler

Anders Borgsø

Mobil 928 92 938

E-post anders.borgso@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Steinkjer

Torggata 2, 7713 Steinkjer. TLF. 474 79 990

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 590 000,-
Fellesgjeld: Kr 165 828,-
Omkostn.: Kr 95 260,-
Total ink omk.: Kr 3 851 088,-
Felleskostn.: Kr 4 997,-
Selger: Terje Bragstad
Torild Bragstad Sivertsen

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 1991
BRA-i/BRA Total 103/106 kvm
Tomtstr.: 2974.8 m²
Soverom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 197, bnr. 1313
Snr. 33
Oppdragsnr.: 1708250312

Din nye bolig?

Aktiv Eiendomsmegling v/Anders Borgsø har gleden av å presentere en romslig og innholdsrik selveierleilighet midt i Steinkjer sentrum.

Leiligheten går over 2 plan, og innholder følgende:
3.etg: Gang, soverom, bad, vaskerom, stue, kjøkken og balkong.
Loftsetasje: Loftsstue, soverom, bod og takterrasse.
Det medfølger p-plass i kjeller samt 1 stk sportsbod.

Verdt å merke seg:

2 soverom.
Garasjeplass.
2 stuer.
Vaskerom
2 uteplasser samt tilgang til felles balkong mot elva.
Mulighet for lån av flott fellesrom ved selskap o.l.
Mulighet for rask overtagelse.

Velkommen på visning. Husk påmelding:)



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Plantegning	34
Tilstandsrapport	37
Egenerklæring	60
Nabolagsprofil	63
Boligrapport fra forretningsfører	67
Innkalling til årsmøte 24.06.2025	69
Protokoll fra årsmøte 24.06.2025	85
Vedtekter	91
Husodensregler	97
Kommunale avgifter	99
Vedtak fra kommunen	100
El-opplysninger fra Tensio	111
Planopplysninger	112
Reguleringsplankart	114
Budskjema	121

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 103 m²

BRA - e: 3 m²

BRA totalt: 106 m²

TBA: 13 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 46 m² Bod, loftstue, soverom.

3. etasje

BRA-i: 57 m² Gang, bad, kjøkken, soverom, stue, vaskerom.

BRA-e: 3 m² Bod i kjeller.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

9 m²

3. etasje

4 m²

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

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.

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

2974.8 m²

Tomtebeskrivelse

Felles eiertomt for eierseksjonssameiet. Fellesarealer er ryddig og pent opparbeidet med asfalterte internveger og parkeringsarealer.

Beliggenhet

Eiendom beliggende på Nordsia i Steinkjer sentrum. Umiddelbar nærhet til offentlige kontorer, banker, forretninger, jernbane, etc. Kort veg til universitet, barne/ungdom og videregående skoler.

Adkomst

Leiligheten ligger langs utløpet til Steinkjerelva. Innkjøring fra Ølvegata.

Bebyggelsen

Området består av leilighetsbygg, næring og bygårder.

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehager

Steinkjer studentbarnehage (1-5 år) 1 km

Steinkjersannan barnehage (1-5 år) 1 km

Guldbergaunet barnehage (0-5 år) 1.2 km

Skoler

Steinkjer skole (1-7 kl.) 0.7 km

Steinkjer Montessoriskole (1-10 kl.) 1.4 km

Egge barneskole (1-7 kl.) 2.1 km

Steinkjer ungdomsskole (8-10 kl.) 1.1 km

Steinkjer vgs. 1.1 km

Bygningssakkyndig

Tord Minsaas

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Utvendig:

Takkonstruksjon/Loft: Takkonstruksjonen er en lukket konstruksjon, uten muligheter for nærmere kontroll. Bærende konstruksjoner, samt oppbygging av isolering og lufting er ikke kjent. Eventuell feil oppbygging av konstruksjonen kan medføre kondens og fuktproblemer.

Vinduer: Vinduer er i all hovedsak en kombinasjon av åpningsvinduer og fastkarmer, med 3-lags isolerglass stemplet 2024.

Takvindu av typen velux på soverom, prefabrikkerte utvendige beslag tilpasset taktekking, prefabrikkerte foringer og listverk.

Selv om vinduene nylig er skiftet er det fortsatt bruk av eldre omramminger med påkjent trevirke. Dette vil ha noe å si for graden av skjerming mot vær-påkjenninger rundt vinduer. Kjøper gjøres oppmerksom på dette.

Dører: Utadslående ytterdør i tre.

Heve/skyvedør plassert på stue, døren har 3-lags isolerglass som er datostemplet 2024.

Registrert noe løs klinker på ytterdør samt noe bruksslitasje.

Dører - 2: Utadslående balkongdør fra loftstue, med 3-lags isolerglass i lav brystning. Glass datostemplet 2024.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Terrasse ut fra stue 3. Etasje oppbygd med loddede sinkplater, tilfarere og spaltegulv av terrassebord overlagt med plastfliser.

Rekkverk av stål.

Terrasse ut fra loftstue oppbygd med asfaltpapptekking, tilfarere og spaltegulv av terrassebord overlagt med plastfliser.

Rekkverk av stål.

Plastfliser er ikke fjernet, tilstanden på terrassebord og tettesjikt er derfor ikke undersøkt.

Innvendig:

Etasjeskille/gulv mot grunn: Etasjeskiller av betongdekke.

Pipe og ildsted: Leiligheten har ikke installert ildsted.

Sotluke e plassert i stue.

Sotluken er malt fast og ikke åpnet. Pipen er av denne grunn ikke undersøkt.

I kjelleren på bygget ligger et felles bodanlegg. Taksert leilighet disponerer egen bod i denne.

Bemerkes om at boden ikke omfattes av oppdraget og er ikke nærmere vurdert for feil eller mangler.

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

TG2

Dører - 2

Balkongdør henger noe og er tung å få i lås med håndtaket.

Konsekvens/tiltak: Justering av dør.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran. Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Det ble registrert noe stor åpning på rekkverk i toppen. Registrert noe mosevekst på plastfliser.

Terrasse ut fra loftstue danner taktekking til underliggende rom.

Terrasser over innredet rom i underliggende konstruksjoner er og betegne som en risikokonstruksjon, ofte beheftet med lekkasjer eller kondensskader i skjulte konstruksjoner som følge av feil oppbygging.

Det er viktig med jevnlig kontroll av tekking under tremmer, samt rengjøring for å sikre rask avrenning.

Med en risikokonstruksjon menes at selv om det visuelt og eventuelt med bruk av enklere former for fuktindikasjonsinstrumenter ikke er synlige skader eller forhøyede

verdier, kan konstruksjonen eller omkringliggende områder likevel være påført skader. Årsaken er at det er svært små marginer for at skader oppstår, jevnlig kontroll og rask avrenning anbefales.

Konsekvens/tiltak: Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet. Åpninger i rekkverk må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet. Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking. Nærmere undersøkelser anbefales. Lokal utbedring ifm mose.

Overflater

Registrert stedvis bruksslitasje i overflatene etter daglig bruk over tid med noe løse tapetskjøter, mindre svellinger/ujevnheter i parkett, glippe i parkett, stedvis riper i gulv, liten skade i vegg på stue, glippe mellom gulv og feielist, manglende avslutning på gips ved takvindu, noe misfarging på gulvbelegg i bod.

Konsekvens/tiltak: Lokale utbedringer.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Tilfeldig kontroll av horisontalplanet på gulv i begge etasjer viser et avvik på ca.25mm.

Lokale skjevheter og ujevnheter er registrert.

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

Registrert noe knirk i gulv.

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.

Innvendige trapper

Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Rekkverkshøyde på rekkverk rundt trappehull er målt til ca.89cm. Rekkverket er også noe løst.

Konsekvens/tiltak: Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav. Rekkverk anbefales etterstrammet.

3.Etasje - Kjøkken - Overflater og innredning

Registrert noe løs hengsel på skapdør under vask, skapdører tar i hverandre, noe avskallinger på skrogplater, manglende silikonering mellom benkeplate og veggflis. Eldre vann og avløp.

Alder har en vesentlig betydning i forhold til lekkasjer og skader, alle materialer og tetteanordninger har levetidsbetingelser og følgelig naturlig slitasje.

Konsekvens/tiltak: Løpende vedlikehold og lokale utbedringer.

Vannledninger

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.

Avløpsrør

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.

Registrert misfarginger rundt lufting av avløp.

Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Nærmere undersøkelser ifm. lufting.

Lufting kloakk

Registrert misfarginger og kondens rundt ventil.

Konsekvens/tiltak: Nærmere undersøkelser av rørlegger anbefales.

Varmesentral

Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt. Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år.

Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden varmesentralen fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Service anbefales.

Varmtvannstank

Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Varmtvannsbereder er tilkoblet med plugg (støpsel). Det anbefales fast tilkobling uten plugg, da det ofte oppdages varmgang (lysbue) i slike overganger med høy belastning. Dette kan igjen medføre brann.

Konsekvens/tiltak: Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Elektrisk anlegg

Registrert løs lysbryter i bod.

Generell kommentar: Bemerket forhold og alder på anlegget tilsier at en utvidet El-kontroll anbefales. dette for og kartlegge anleggets fullstendige tilstand.

TG3

3.Etasje - Bad - Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.

Badet i leiligheten er av eldre dato.

Rommet har gulv med gulvvarme.

Gulv og vegger er belagt med flis og himling har malte glatte plater.

Innredet med servantinnredning og vegghengt skap, dusjkabinett med skyvedører og vegghengt WC.

Mekanisk avtrekk, tilluftspalte i dør.

Støpjernsluk i gulv. Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Høydeforskjell fra toppen av slukrist til terskel ved dør er målt til 12mm.

Registrert avgrenset sluk fra resten av rommet, ved en evt. vannutstrømning på gulv vil vann kunne renne ut av rommet.

Forventet levetid på membran er passert. Registrert rust i sluk.

Registrert stedvis bom i veggflis både i og utenfor dusjsonen.

Ved pressbelastning på vegg ved toalett gir veggen og flisene etter og det høres klakkelyd. Det kan virke som at sjikt mellom flis og stendere er løst.

Oppsprekking i flisfuger og veggflis ved toalett.

Fuktutslag med kapasitiv fuktmåler på gulvflis i dusjsonen.

Kraftig lukt av uttørket sluk.

Løst dosete.

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet.

3.Etasje - Vaskerom - Generell

Vaskerom av eldre dato.

Rommet har gulv uten gulvvarme.

Gulv er belagt med vinylbelegg, vegger har malt strie og himling har malt overflate.

Innredet med vegghengte skap, varmtvannsbereder og opplegg for vaskemaskin.

Mekanisk avtrekk, tilluftspalte i dør.

Støpejernsluk i gulv. Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Gulvet er tilnærmet flatt. Målt lokalt fall til sluk ca. 20cm ut fra sluket. Registrert motfall fra sluk og inn mot terskel ca. 20cm fra terskel. Ved en evt. vannutstrømning på gulv vil vann kunne renne ut av rommet.

Registrert rust både i sluk og på belegg ved slukrist. Når sluk og tettesjikt er så gamle øker faren for utettheter i overganger.

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet.

Ventilasjon

Ingen ventilering utover åpning av vindu.

TGIU

Takkonstruksjon/Loft

Takkonstruksjonen er en lukket konstruksjon, uten muligheter for nærmere kontroll.

Bærende konstruksjoner, samt oppbygging av isolering og lufting er ikke kjent.

Eventuell feil oppbygging av konstruksjonen kan medføre kondens og fuktproblemer.

Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder

og observasjoner fra underliggende etg.

Konsekvens/tiltak: Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser. Innhent dokumentasjon, om mulig.

Pipe og ildsted

Leiligheten har ikke installert ildsted.

Sotluke e plassert i stue.

Sotluken er malt fast og ikke åpnet. Popen er av denne grunn ikke undersøkt.

Lovlighet:

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

Informasjon er hentet fra Tilstandsrapport utført av Takst Midt AS v/Tord Minsaas, datert 01.01.2026. For nærmere informasjon om hver enkelt bygningsdel henvises til nevnte Tilstandsrapport.

Sammendrag selgers egenerklæring

Generelt

1. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Svar: Nei

2. Tilleggs kommentar

Ukjent tilstand da jeg aldri har bodd i leiligheten. Har opplevd at sluker bad/vaskerom tørker ut når de ikke har vært i bruk på en stund. Dette kan føre til lukt.

Innhold

3. etasje:

Gang, bad, kjøkken, soverom, stue, vaskerom.

Loftsetasje:

Bod, loftstue, soverom.

Kjeller:

Bod.

Innbo og løsøre

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

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

Hvitevarer

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

Moderniseringer og påkostninger

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

- Vinduer og balkongdører skiftet i 2024.

Presiseres om at dette er gitte opplysninger av selger og er ikke nærmere undersøkt. Informasjon er hentet fra Tilstandsrapport utført av Takst Midt AS v/Tord Minsaas, datert 01.01.2026. For nærmere informasjon om hver enkelt bygningsdel henvises til nevnte Tilstandsrapport.

TV/Internett/Bredbånd

Kollektiv avtale i sameiet.

Parkering

1 stk p-plass i parkeringskjeller.

Forsikringsselskap

Fremtind Forsikring AS

Polisenummer

2211712

Diverse

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen.

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

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

Energi

Oppvarming

Elektrisk og varmepumpe.

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

Energikarakter

E

Energifarge

Oransje

Info energiklasse

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

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 3 590 000

Kommunale avgifter

Kr 14 059

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr, renovasjonsgebyr samt eiendomsskatt.

Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift.

Formuesverdi primær

Kr 761 778

Formuesverdi primær år

2024

Formuesverdi sekundær

Kr 3 047 112

Formuesverdi sekundær år

2024

Andre utgifter

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

Tilbud lånefinansiering

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

Boenheten

Eierbrøk

108/7212

Felleskostnader inkluderer

Kr 4 997,- pr. måned inkluderer renter på fellesgjeld, drift, renhold fellesareal, bygningsforsikring og energi i fellesareal.

Kostnadene er fordelt som følger:

Felleskostnader:

Renter på fellesgjeld: kr. 967,-

Fellesutgifter boliger: kr. 3 323,-

Tilleggsytelser:

TV/Internett: kr. 707,-

Felleskostnader pr. mnd

Kr 4 997

Felleskostnader etter avdragsfri periode

Ut i fra dagens lånebetingelser vil neste avdrag som forfaller til betaling 01.09.2027 utgjøre ca kr 801,00 per måned for denne boligen.

Andel Fellesgjeld

Kr 165 828

Andel fellesgjeld år

2025

Fellesgjeld pr. dato

17.12.2025

Kommentar fellesgjeld

Långiver: DNB Bank ASA

Serielån, 4 terminer per år.

Rentesats per 17.12.2025: 6.45% pa.

Antall terminer til innfrielse: 75

Saldo per 17.12.2025: kr. 2 188 117,-

Andel av saldo: 0

Første termin: 01.12.2025. Neste avdrag: 01.09.2027 (siste termin 01.09.2044)

Långiver: DnB NOR Finans AS

Serielån, 4 terminer per år.

Rentesats per 17.12.2025: 6.45% pa.

Antall terminer til innfrielse: 75

Saldo per 17.12.2025: kr. 11 073 007,-

Andel av saldo: kr. 165 828,-

Første termin: 01.12.2025. Neste avdrag: 01.09.2027 (siste termin 01.09.2044)

Ut i fra dagens lånebetingelser vil neste avdrag som forfaller til betaling 01.09.2027 utgjøre ca kr 801,00 per måned for denne boligen.

Rentekost. fellesgjeld

Kr 967

Andel fellesformue

Kr 6 160

Andel fellesformue dato

31.12.2024

Sameiet**Sameienavn**

Brugata 2 Sameie

Organisasjonsnummer

979393369

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

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.

Styregodkjennelse

Det kreves ikke styrets godkjennelse ved overtakelse, men styret skal orienteres skriftlig.

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

Følgende er opplyst i husordensreglene for sameiet:

Ved dyrehold i sameiet må det utvises særlig hensyn. Det er absolutt båndtvang i fellesarealene i og rundt Brugata 2. Gjentatte og begrunnede klager fra naboer kan gi sameiet rett til å nekte dyrehold i sameiets seksjoner.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Skifte av dører og vinduer på alle faser er den enkelte seksjonseiers ansvar å bekoste. Utvendig maling av fasader, dører og vinduer bekostes av sameiet.

Forretningsfører

Forretningsfører

Bomidt

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 197, bruksnummer 1313, seksjonsnummer 33 i Steinkjer kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

5006/197/1313/33:

27.04.1990 - Dokumentnr: 3115 - Erklæring/avtale

Panterett for Sameiet for kr. 15.000,-, med prior. etter

90% av seksjonens låneverdi til enhver tid.

Overført fra: Knr:5006 Gnr:197 Bnr:1313 Snr:33 F

Gjelder denne registerenheten med flere

27.04.1990 - Dokumentnr: 3115 - Resek/deling av seksjon

Seksjon som deles:

Snr: 3

Formål: Bolig
Sameiebrøk: 3613/7212
Ny seksjon:
Snr: 33
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 108/7212

01.01.2018 - Dokumentnr: 97382 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1702 Gnr:197 Bnr:1313 Snr:33

01.01.2020 - Dokumentnr: 1445444 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:5004 Gnr:197 Bnr:1313 Snr:33

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen datert 08.01.1991.
Det foreligger godkjenning for tilbygg for rom til søppelcontainere datert 10.11.2009.
Det er utstedt ferdigattest for utskifting av heis datert 25.11.2010.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

08.01.1991.

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål med tilhørende anlegg.
Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser for Nordsia bydel datert 03.09.2008 kan sees hos megler.

Adgang til utleie

Det følger av eierseksjonsloven § 24 at korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig ikke er tillatt. Bestemmelsen gjelder ikke for fritidsboliger. Med korttidsutleie menes utleie inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet. Ta kontakt med megler dersom du ønsker kopi av vedtektene for nærmere informasjon om hvilke vedtak som er fattet i dette sameiet om korttidsleie.

Legalpant

De andre sameierne har panterrett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for

forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

Kommentar bo- og driveplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven.

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 590 000 (Prisantydning)

165 828 (Andel av fellesgjeld)

3 755 828 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

93 870 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

11 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

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

95 260 (Omkostninger totalt)

107 160 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

109 960 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 851 088 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 862 988 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 865 788 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 95 260

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.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Dødsbo

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

Meglers vederlag

Det er avtalt fastpris kr. 55 000,- for gjennomføring av salgsoppdraget.

I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

1 250 Digital salgsoppgave

6 500 Kommunale opplysninger

18 900 Markedspakke
5 900 Oppgjørshonorar
5 000 Søk eiendomsregister og elektronisk signering
16 500 Tilretteleggingsgebyr
2 500 Visninger per stk.
545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet
3 500 Utlegg fotograf
6 570 Utlegg opplysninger forretningsfører avg pliktig
290 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter (avg. fritt) pr stk

Totalt kr: 111 550

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

Ansvarlig megler

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

Ansvarlig megler bistås av

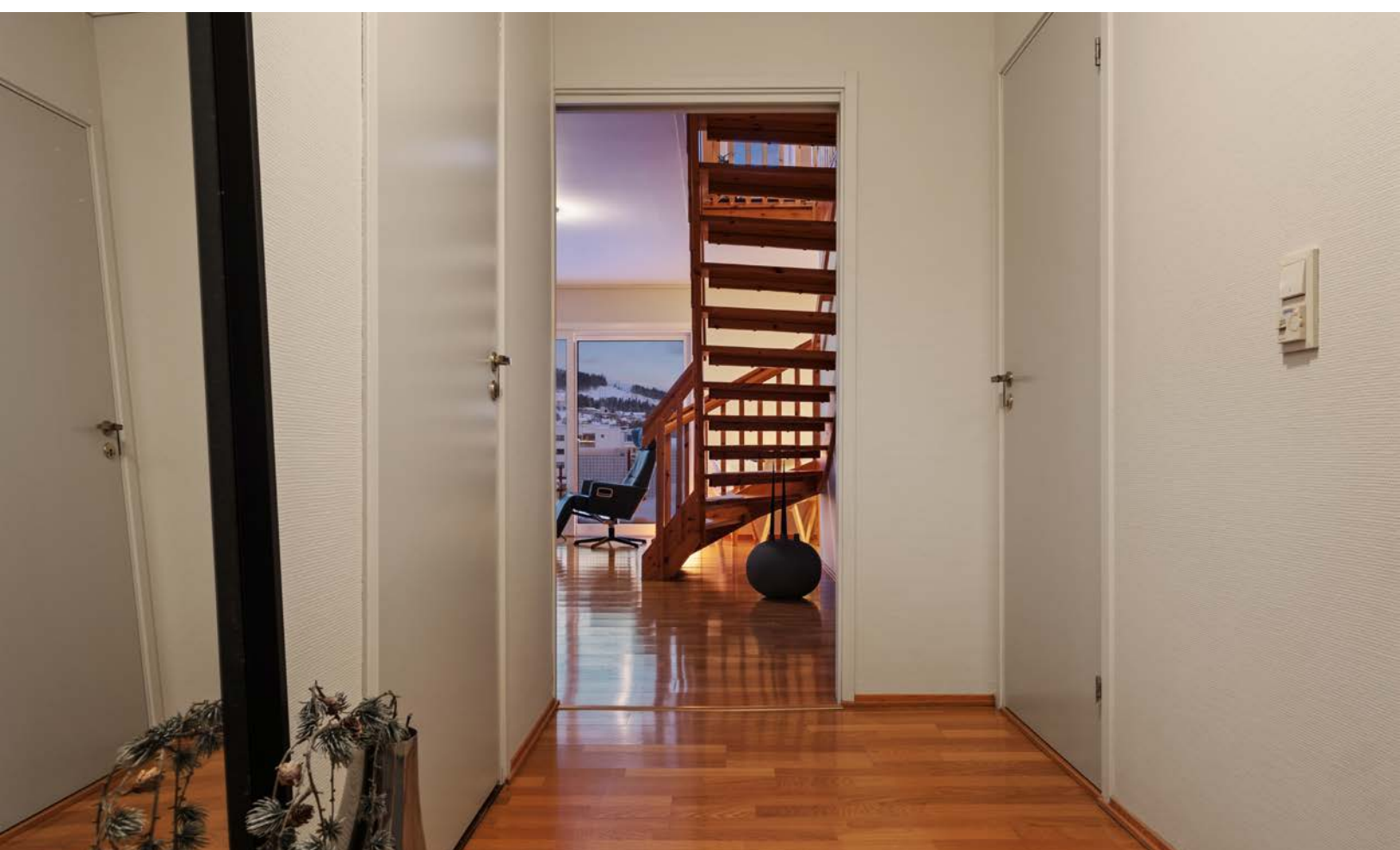
Anders Borgsø
Eiendomsmegler
anders.borgso@aktiv.no
Tlf: 928 92 938

Oppdragstaker

Boli Eiendomsmegling AS, organisasjonsnummer 993609145
Torggata 2, 7713 Steinkjer

Salgsoppgavedato

13.01.2026













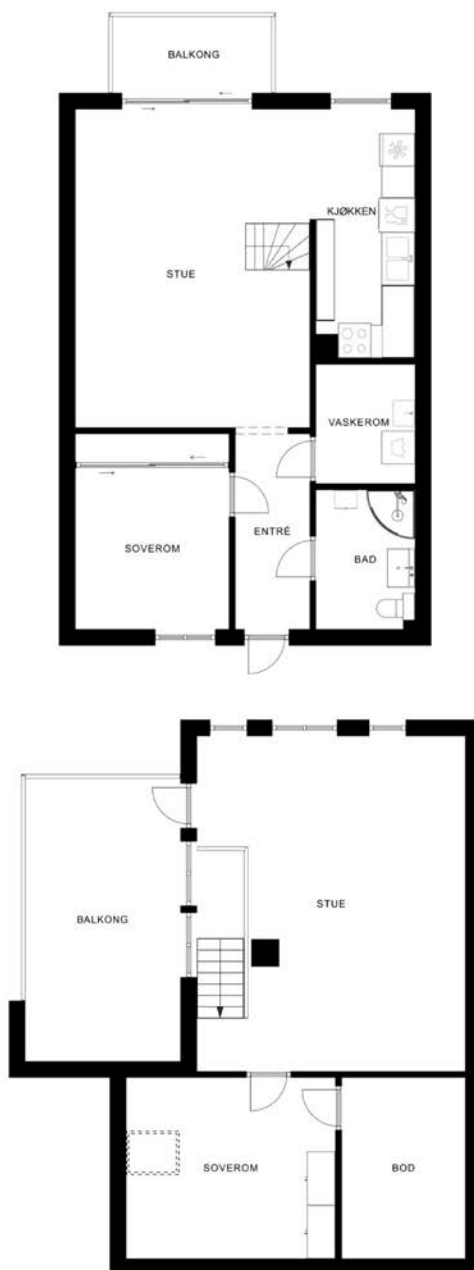








Plantegning

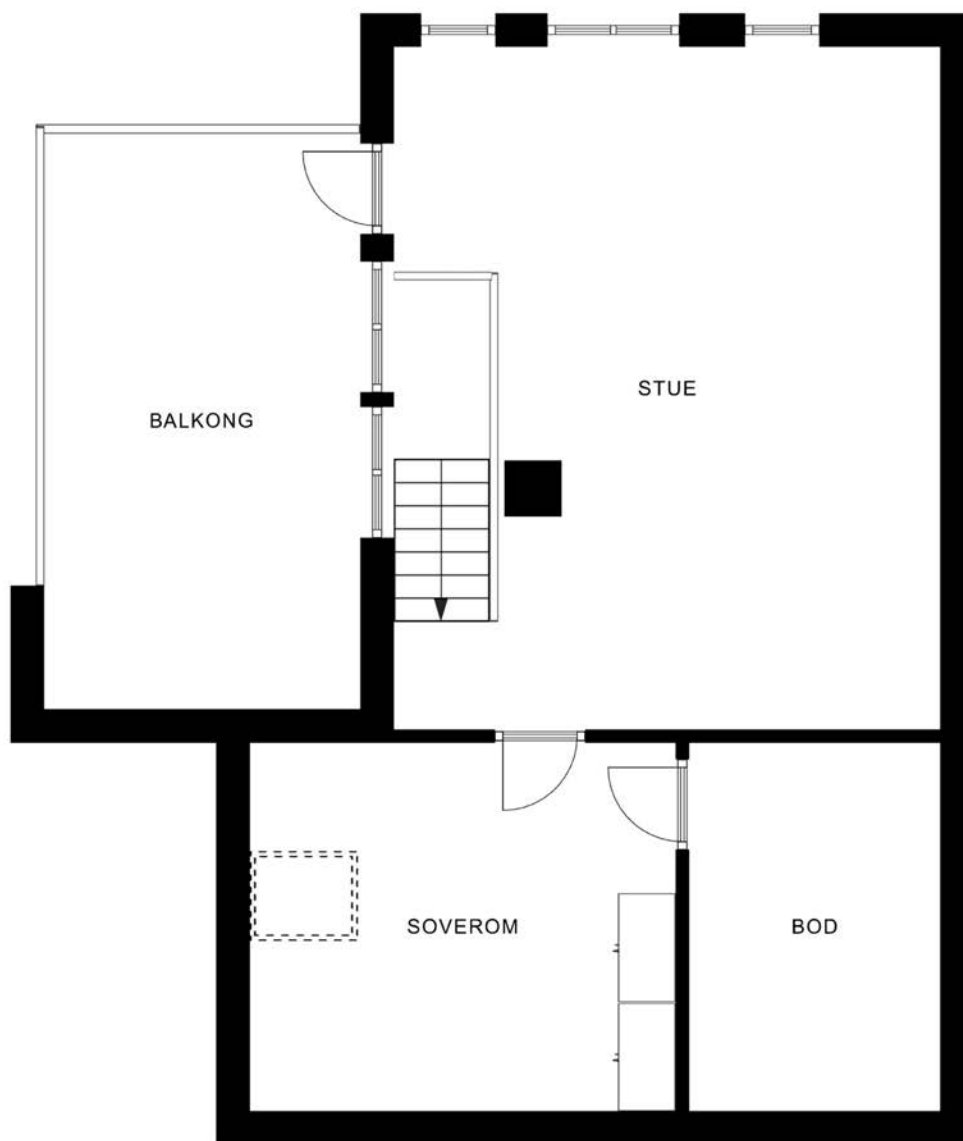


Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

EFXIT

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

Plantegning

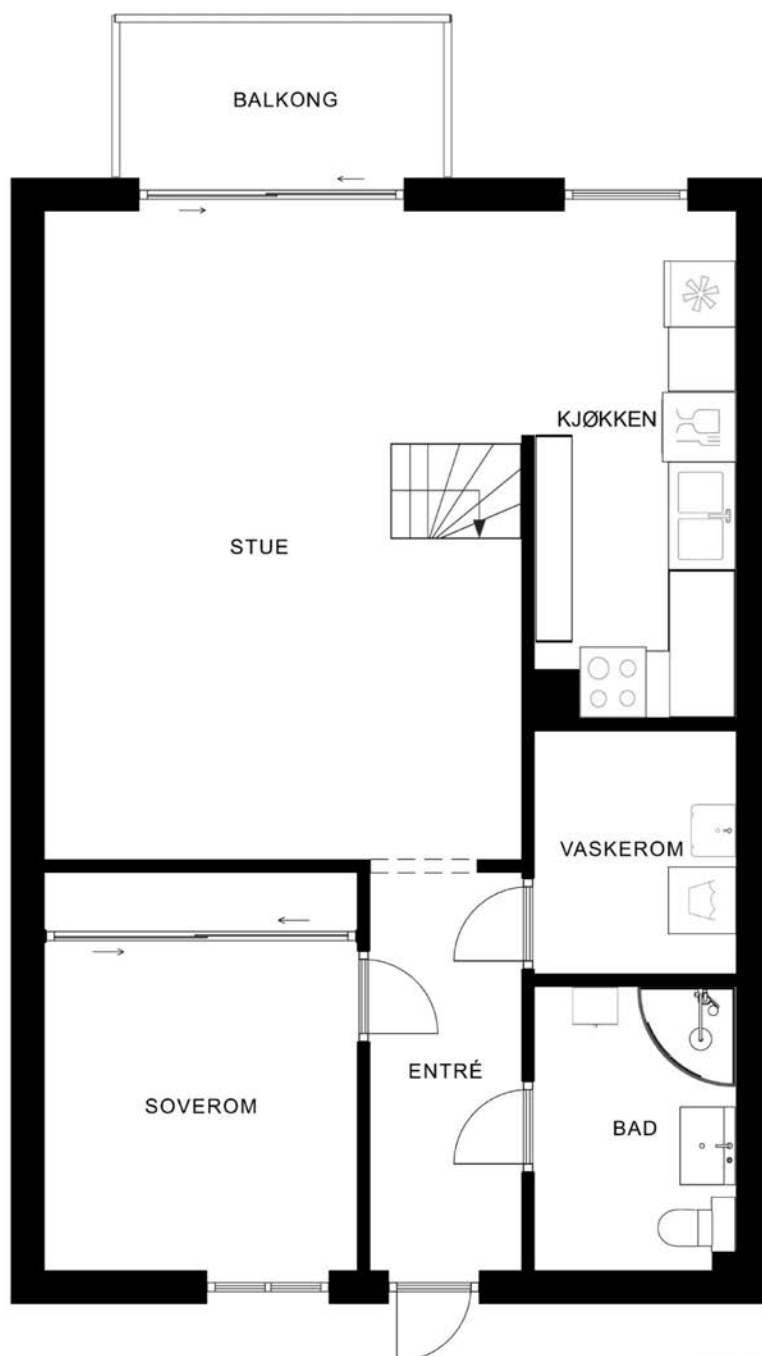


Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

EFXIT

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

Plantegning



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

EFXIT

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

Vedlegg

Tilstandsrapport



Leilighet



Brugata 2 , 7715 STEINKJER



STEINKJER kommune



gnr. 197, bnr. 1313, snr. 33

Sum areal alle bygg: BRA: 106 m² BRA-i: 103 m²



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

Befaringsdato: 22.12.2025

Rapportdato: 01.01.2026

Oppdragsnr.: 20346-1687

Referansenummer: XW8740

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.

Takst Midt AS er medlem av Norsk Takst.

Vårt kontor ligger i sentrum av Verdal.

Rapportansvarlig

Tord Minsaas
Uavhengig Takstingeniør
tord@takstmidt.no
970 12 847

Medansvarlig



Stian Hallan Iversen
Uavhengig Takstingeniør
stian@takstmidt.no
473 74 562



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Taksert objekt er en leilighet beliggende i et leilighetsbygg oppført i 3 etasjer med loftsetasje.
Inspisert leilighet ligger i 3.etg. med tilhørende loft.
Inngang via felles trappoppgang med heis, ytterdør mot felles innvendig gang.
Parkeringsareal i underetasjen.
Næringsareal i 1.etg.

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

- Vinduer og balkongdører skiftet i 2024.

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

HOVEDKONKLUSJON:

Normalt vedlikeholdt eiendom.

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

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

For videre info. henvises det til rapportens enkeltpunkter.

Leilighet - Byggeår: 1991

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Oppvarming med strøm og varmepumpe.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

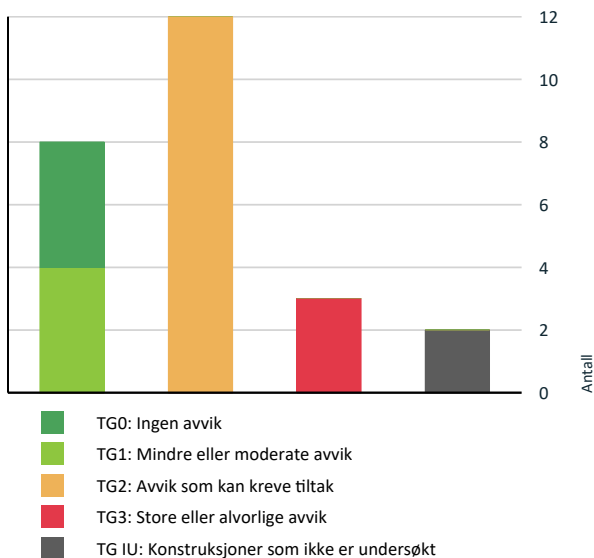
[Gå til side](#)

Leilighet

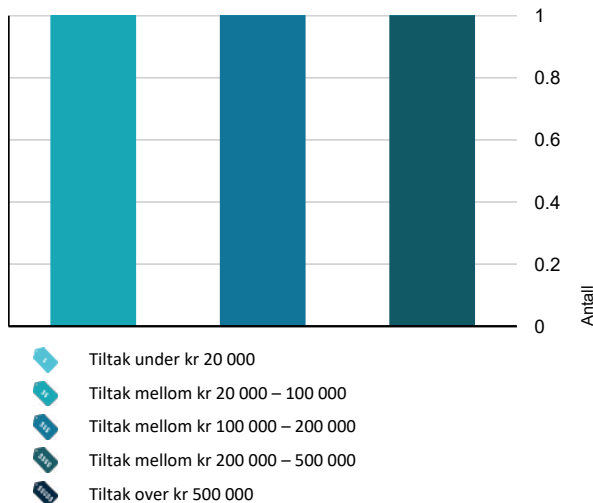
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten omfatter ikke bygningsdeler som utvendige overflater, tilstøtende konstruksjoner, evt. utvendig bod og taktekking etc. i all hovedsak begrenset til innvendig kontroll. Det er et sameie som trolig ivaretar vedlikehold og kostnader på fellesareal og overflater. Etterspør selger/leder i 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. 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 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
- Våtrom > 3.Etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)
- Våtrom > 3.Etasje > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Dører - 2 [Gå til side](#)
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Lufting kloakk [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Tekniske installasjoner > Varmesentral [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

! Kjøkken > 3.Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

LEILIGHET



Byggeår
1991

Kommentar

Byggeår er basert på opplysninger i ferdigattest.

Anvendelse

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

! TG 10 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen er en lukket konstruksjon, uten muligheter for nærmere kontroll. Bærende konstruksjoner, samt oppbygging av isolering og lufting er ikke kjent. Eventuell feil oppbygging av konstruksjonen kan medføre kondens og fuktproblemer.

Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Innhent dokumentasjon, om mulig.

! TG 1 Vinduer

Vinduer er i all hovedsak en kombinasjon av åpningsvinduer og fastkarmen, med 3-lags isolerglass stemplet 2024. Takvindu av typen velux på soverom, prefabrikkerte utvendige beslag tilpasset takteking, prefabrikkerte foringer og listverk.

Selv om vinduene nylig er skiftet er det fortsatt bruk av eldre omramninger med påkjent trevirke. Dette vil ha noe å si for graden av skjerming mot vær- påkjenninger rundt vinduer. Kjøper gjøres oppmerksom på dette.

! TG 1 Dører

Utadslående ytterdør i tre.

Heve/skyvedør plassert på stue, døren har 3-lags isolerglass som er datostemplet 2024.

Registrert noe løs klinker på ytterdør samt noe brukslitasjer.

! TG 2 Dører - 2

Utadslående balkongdør fra loftstue, med 3-lags isolerglass i lav brystning. Glass datostemplet 2024.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Balkongdør henger noe og er tung å få i lås med håndtaket.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Justering av dør.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse ut fra stue 3. Etasje oppbygd med loddede sinkplater, tilfarere og spaltegulv av terrassebord overlagt med plastfliser. Rekkverk av stål.

Terrasse ut fra loftstue oppbygd med asfaltpapptekking, tilfarere og spaltegulv av terrassebord overlagt med plastfliser. Rekkverk av stål.

Plastfliser er ikke fjernet, tilstanden på terrassebord og tettesjikt er derfor ikke undersøkt.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Det ble registrert noe stor åpning på rekkverk i toppen.
Registrert noe mosevekst på plastfliser.

Terrasse ut fra loftstue danner taktekking til underliggende rom.
Terrasser over innredet rom i underliggende konstruksjoner er og betegne som en risikokonstruksjon, ofte beheftet med lekkasjer eller kondensskader i skjulte konstruksjoner som følge av feil oppbygging. Det er viktig med jevnlig kontroll av tekking under tremmer, samt rengjøring for å sikre rask avrenning.

Med en risikokonstruksjon menes at selv om det visuelt og eventuelt med bruk av enklere former for fuktindikasjonsinstrumenter ikke er synlige skader eller forhøyede verdier, kan konstruksjonen eller omkringliggende områder likevel være påført skader. Årsaken er at det er svært små marginer for at skader oppstår, jevnlig kontroll og rask avrenning anbefales.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Åpninger i rekkverk må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.

Nærmere undersøkelser anbefales.
Lokal utbedring ifm mose.



INNENDIG

TG 2 Overflater

Gulv: Parkett, laminat, teppegulv og vinylbelegg.

Tilstandsrapport

Vegger: Malt strie, tapet og malte glatte plater.
Himlinger: Malt betongdekke og malte glatte plater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Registrert stedvise bruksslitasjer i overflatene etter daglig bruk over tid med noe løse tapetskjøter, mindre svellinger/ujevnheter i parkett, glippe i parkett, stedvise riper i gulv, liten skade i vegg på stue, glippe mellom gulv og feielist, manglende avslutning på gips ved takvindu, noe misfarging på gulvbelegg i bod.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokale utbedringer.



TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller av betongdekke.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Tilfeldig kontroll av horisontalplanet på gulv i begge etasjer viser et avvik på ca.25mm.

Lokale skjevheter og ujevnheter er registrert.

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

Registrert noe knirk i gulv.

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 0 Radon

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

TG IU Pipe og ildsted

Leiligheten har ikke installert ildsted.
Sotluke e plassert i stue.

Tilstandsrapport

Sotluken er malt fast og ikke åpnet. Pipen er av denne grunn ikke undersøkt.

TG 2 Innvendige trapper

Innvendig trapp mellom etasjer er en svingtrapp i treverk.
Åpne stusstrinn.
Innrinn belagt med teppegulv, forøvrig lakkert trevirke.
Registrert normale bruksslitasjer på trapp.

Vurdering av avvik:

- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Rekkverkshøyde på rekkverk rundt trappehull er målt til ca.89cm. Rekkverket er også noe løst.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.

Rekkverk anbefales etterstrammet.

TG 1 Innvendige dører

Formpressede dører i grå utførelse.

VÅTROM

3.ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.

Badet i leiligheten er av eldre dato.

Rommet har gulv med gulvvarme.

Gulv og vegger er belagt med flis og himling har malte glatte plater.

Innredet med servantinnredning og vegghengt skap, dusjkabinett med skyvedører og vegghengt WC.

Mekanisk avtrekk, tilluftspalte i dør.

Støpjernsluk i gulv.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Høydeforskjell fra toppen av slukrist til terskel ved dør er målt til 12mm.

Registrert avgrenset sluk fra resten av rommet, ved en evt. vannutstrømning på gulv vil vann kunne renne ut av rommet.

Forventet levetid på membran er passert. Registrert rust i sluk.

Registrert stedvis bom i veggflis både i og utenfor dusjsone.

Ved pressbelastning på vegg ved toalett gir veggen og flisene etter og det høres klakkelyd. Det kan virke som at sjikt mellom flis og stendere er løst.

Oppsprekking i flisfuger og veggflis ved toalett.

Fuktutslag med kapasitiv fuktmåler på gulvflis i dusjsone.

Kraftig lukt av uttørket sluk.

Løst dosete.

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsone på rommet.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.
- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

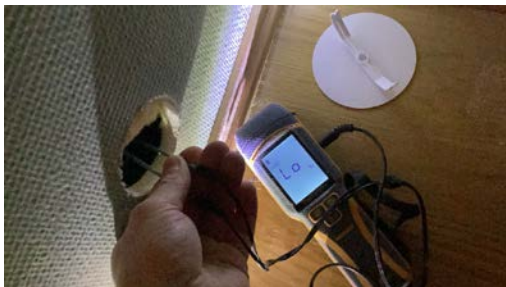
Tilstandsrapport



3.ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Utført fra gang da vaskerom er tilstøtende mot dusjsonen.



3.ETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Vaskerom av eldre dato.
Rommet har gulv uten gulvvarme.
Gulv er belagt med vinylbelegg, vegger har malt strie og himling har malt overflate.
Innredet med vegghegte skap, varmtvannsbereder og opplegg for vaskemaskin.
Mekanisk avtrekk, tilluftspalte i dør.
Støpejernsluk i gulv.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Gulvet er tilnærmet flatt. Målt lokalt fall til sluk ca. 20cm ut fra sluket. Registrert motfall fra sluk og inn mot terskel ca. 20cm fra terskel. Ved en evt. vannutsrømmning på gulv vil vann kunne renne ut av rommet.

Registrert rust både i sluk og på belegg ved slukrist. Når sluk og tettesjikt er så gamle øker faren for utettheter i overganger.

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsoner). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.
- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



3. ETASJE > VASKEROM

Tilleggende konstruksjoner våtrom

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



KJØKKEN

3. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Kjøkkenet er av eldre dato.
Kjøkkeninnredning med folierte skrog og glatte fronter.
Benkeplater med vask.
Avsatt plass og opplegg for oppvaskmaskin, komfyr og et kjøleskap.
Komfyrvakt montert.
Hvitevarer er ikke funksjonstestet og omfattes ikke av tilstandsvurdering.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Registrert noe løs hengsel på skapdør under vask, skapdører tar i hverandre, noe avskallinger på skrogplater, manglende silikoner mellom benkeplate og veggflis.

Eldre vann og avløp.

Alder har en vesentlig betydning i forhold til lekkasjer og skader, alle materialer og tetteanordninger har levetidsbetingelser og følgelig naturlig slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Løpende vedlikehold og lokale utbedringer.

Tilstandsrapport



3. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Mekanisk avtrekk over kokeplass.
Enkel test med papirark viser avtrekk fra vifte.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

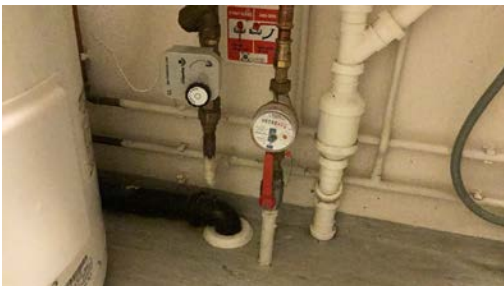
Innvendige vannledninger som er kontrollerbare er i kobber. Synlig del av hovedinntak plassert på vaskerom. Hovedstoppekrane og vannmåler plassert på inntaket. Automatisk vannstopper tilkoblet kjøkken montert. Bemerk om at rør i all hovedsak ligger skjult inne i konstruksjoner og ikke er besiktiget utover 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 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast. Bemerk om at avløpsrør i all hovedsak ligger skjult inne i vegger/ gulv og ikke er besiktiget utover enkel funksjonstesting. Lufting fra avløp er etablert med durgventil over himling på bad. Tilkost via inspeksjonsluke i himling.

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.

Registrert misfarginger rundt lufting av avløp.

Konsekvens/tiltak

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

Nærmere undersøkelser ifm. lufting.

Tilstandsrapport



! TG 2 Lufting kloakk

Kloakklufting er etablert med durgoventil over himling på bad. Tilkomst via inspeksjonsluke i himling.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Registrert misfarginger og kondens rundt ventil.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Nærmere undersøkelser av rørlegger anbefales.



! TG 3 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Ingen ventiler utover åpning av vindu.

Konsekvens/tiltak

- Bedre ventilering må etableres.

Vindusventiler/veggventiler eller balansert ventilasjon anbefales montert.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

! TG 2 Varmesentral

Luft til luft varmepumpe etablert i trappeoppgang.

Årstall: 2007

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.
- Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år.

Konsekvens/tiltak

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

Service anbefales.

Tilstandsrapport



! TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder er plassert på vaskerom, denne rommer 194 liter og er fra 2014.

Årstall: 2014

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Varmtvannsbereder er tilkoblet med plugg (støpsel). Det anbefales fast tilkobling uten plugg, da det ofte oppdages varmgang (lysbue) i slike overganger med høy belastning. Dette kan igjen medføre brann.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.



! TG 2 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.

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

Sikringsskap er plassert i skyvedørgarderobe på soverom 3. Etasje.
Skapet inneholder automatsikringer og måler.

Spørsmål til eier

1. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1991
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?
Ukjent

Tilstandsrapport

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

Generelt om anlegget

7. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, 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 Registrert løs lysbryter i bod.

Generell kommentar

Bemerket forhold og alder på anlegget tilsier at en utvidet El- kontroll anbefales. dette for og kartlegge anleggets fullstendige tilstand.



📌 TG 0 Utstyr for varsling og slukking av brann

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Røykvarslere ble ikke funksjonstestet på befaringsdagen.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Tilstandsrapport

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

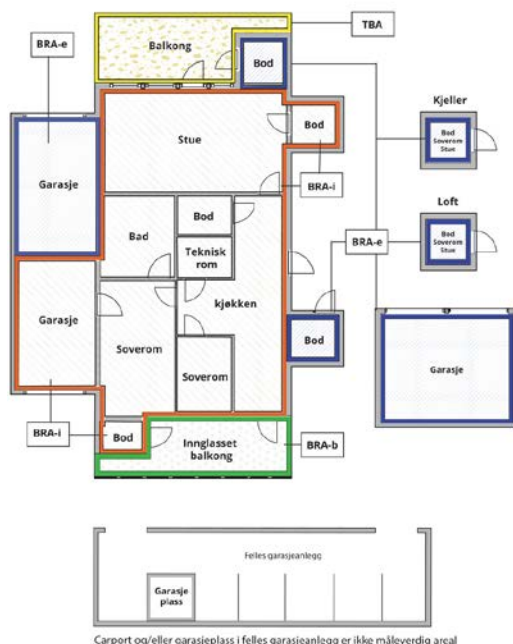
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Loftsetasje	46			46	9
3.Etasje	57	3		60	4
SUM	103	3			13
SUM BRA	106				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loftsetasje	Bod, loftstue, soverom		
3.Etasje	Gang, bad, kjøkken, soverom, stue, vaskerom	Bod i kjeller	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Leilighet	96	7

Kommentar

Leilighet

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.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
22.12.2025	Stian Hallan Iversen	Takstingeniør
	Terje Bragstad	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5006 STEINKJER	197	1313		33		IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant
Adresse Brugata 2							
Hjemmelshaver Bragstad Randi							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

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

Bebyggelsen

I kjelleren på bygget ligger et felles bodanlegg.
Taksert leilighet disponerer egen bod i denne.

Bemerkes om at boden ikke omfattes av oppdraget og er ikke nærmere vurdert for feil eller mangler.
De fleste bygningsdeler har en gjennomsnittlig levetid på 15-40 år, fortløpende vedlikehold må derfor påregnes.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	22.12.2025		Ikke gjennomgått		Nei
Forretningsførerinfo	22.12.2025		Ikke gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	22.12.2025		Gjennomgått		Nei
Energirapport	16.12.2025		Gjennomgått		Nei
Ferdigattest	08.01.1991		Gjennomgått		Nei
Tegninger	22.12.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

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

1	01.01.2026	
---	------------	--

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Fuktmåling: Måling av fukttinnhold 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

Terje Bragstad

Boligen

- ♦ Boligen selges som et dødsbo
- ♦ Selger har **ikke** kjennskap til eiendommen
- ♦ Boligen selges med fullmakt
- ♦ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Brugata 2

7715 Steinkjer

5006-197/1313/0/33

Fremtind

Meglers oppdragsnummer: 1708250312 1



Selger har ikke kjennskap til eiendommen

Selger har ikke kjennskap til eiendommen. Det kan dermed eksistere feil, skader eller andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst om i egenerklæringen. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen særlig grundig.

Generelt

1. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

2. Tilleggscommentar

Ukjent tilstand da jeg aldri har bodd i leiligheten. Har opplevd at sluker bad/vaskerom tørker ut når de ikke har vært i bruk på en stund. Dette kan føre til lukt.



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

Nabolagsprofil

Brugata 2 - Nabolaget Nordsidleiret - vurdert av 16 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Godt voksne
- Eldre



Offentlig transport

Nordsida	3 min
Linje 630, 640, 680, 690, 732	0.2 km
Steinkjer stasjon	9 min
Linje F7, R70	0.7 km
Namsos lufthavn	1 t 7 min
Trondheim Værnes	1 t 25 min

Skoler

Steinkjer skole (1-7 kl.)	10 min
342 elever, 21 klasser	0.8 km
Steinkjer Montessoriskole (1-10 kl.)	13 min
113 elever, 9 klasser	1.2 km
Egge barneskole (1-7 kl.)	24 min
314 elever, 21 klasser	2 km
Lø skole (1-7 kl.)	6 min
160 elever, 9 klasser	2.6 km
Steinkjer ungdomsskole (8-10 kl.)	15 min
499 elever, 37 klasser	1.3 km
Egge ungdomsskole (8-10 kl.)	4 min
293 elever, 17 klasser	2.4 km
Steinkjer vgs	15 min
750 elever, 44 klasser	1.3 km



Kvalitet på skolene

Veldig bra 80/100



Opplevd trygghet

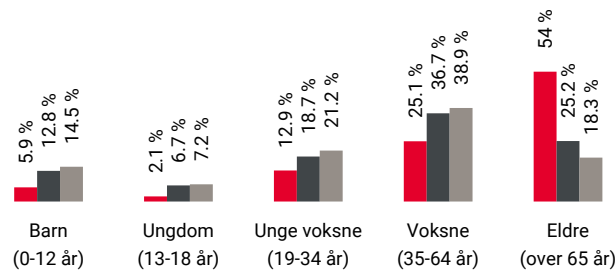
Veldig trygt 79/100



Naboskapet

Godt vennskap 68/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Steinkjer studentbarnehage (1-5 år)	12 min
16 barn	1 km
Steinkjersannan barnehage (1-5 år)	12 min
82 barn	1 km
Guldbergaunet barnehage (0-5 år)	14 min
55 barn	1.2 km

Dagligvare

Spar Sentrum Steinkjer	5 min
Spar Dampsaga	5 min
PostNord, søndagsåpent	0.4 km



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

Primære transportmidler

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

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

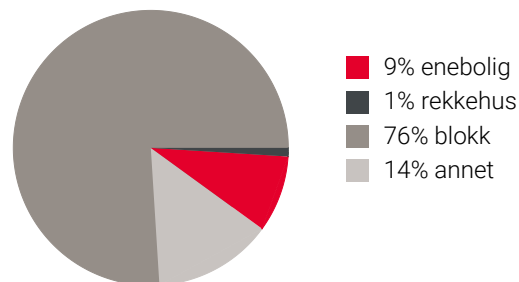
 **Kvalitet på barnehagene**
Veldig bra 81/100

 **Gateparkering**
Lett 80/100

Sport

-  Steinkjer skole ballfelt 2 11 min 
Ballspill 0.9 km
-  Løpebane 12 min 
Friidrett 1 km
-  3T-Steinkjer 9 min 
-  Care Treningssenter Steinkjer 11 min 

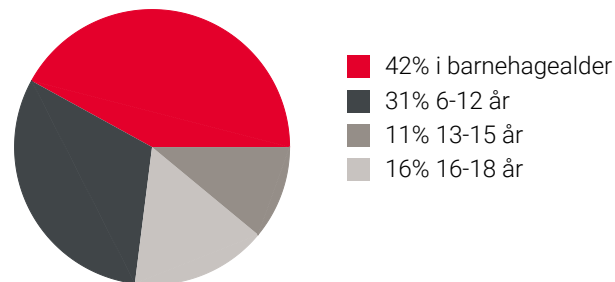
Boligmasse



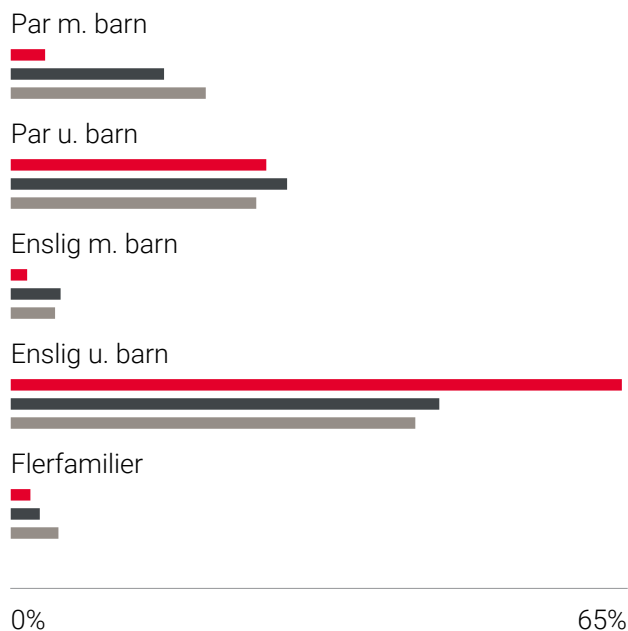
Varer/Tjenester

-  Dampsaga Senter 5 min 
-  Vitusapotek Nordstjernen - Steinkjer 5 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



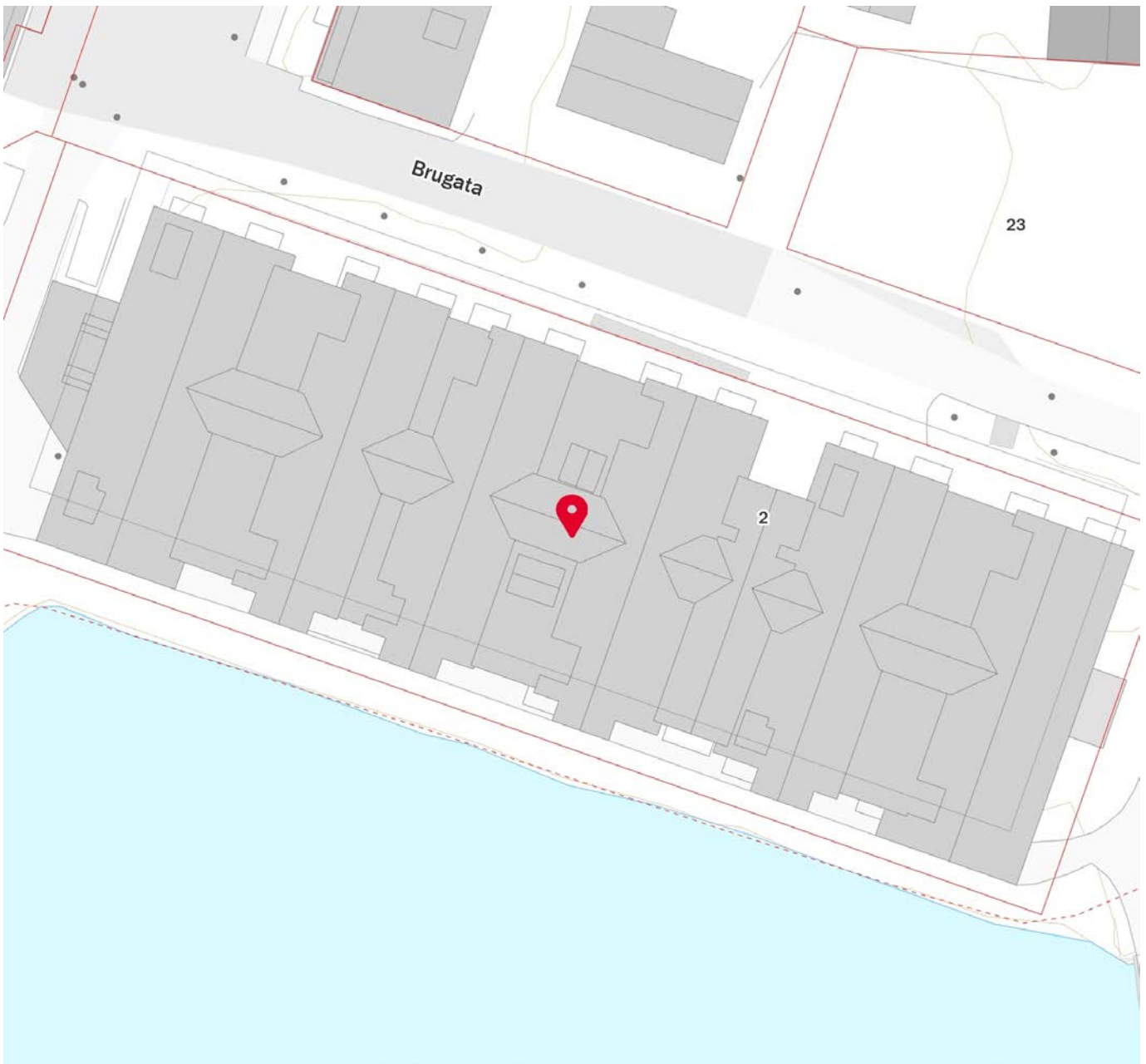
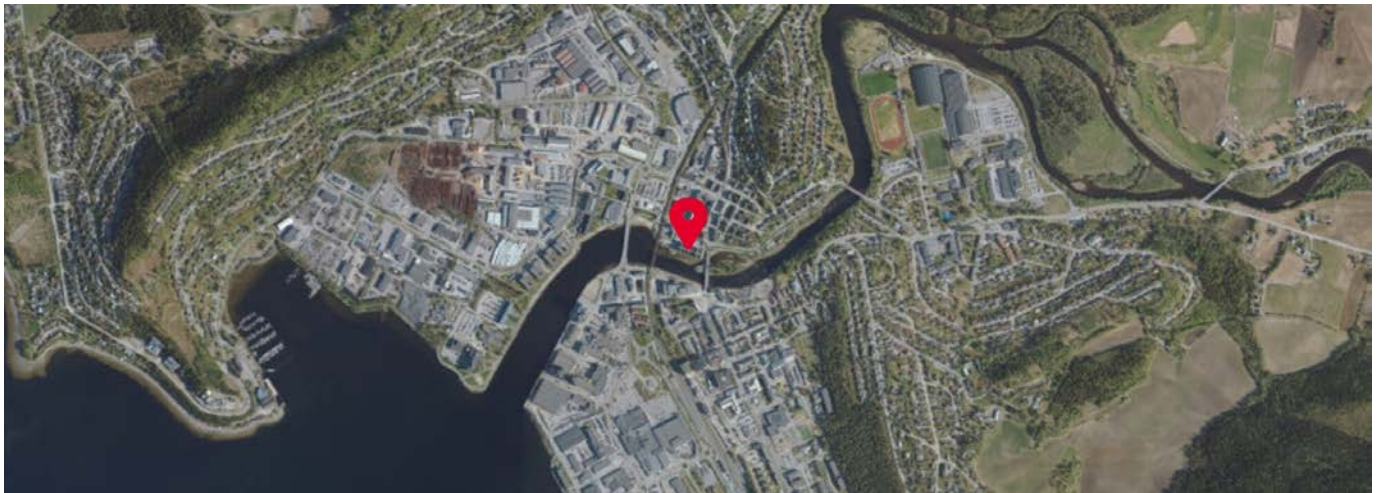
Familiesammensetning



-  Nordsidleiret
-  Steinkjer
-  Norge

Sivilstand

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



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

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot Bomidt

Dato utkjørt: 17.12.25 Side 1 av 2

Brugata 2 Sameie

Vår ref.: 232/33**Fødselsdato eier:**

Brugata 2

Type: Sameier

7715 STEINKJER

Eiere: Randi Bragstad**Organisasjonsnr:** 979 393 369**Seksjonsnr:** 33**1: Felleskostnader****Tot. innev. måned:** 4 904

Felleskostnader:	Renter på fellesgjeld	967
	Fellesutgifter boliger	3 323
Tilleggsytelser:	TV/Internett	614

2: Registrerte endringer felleskostnader**Neste endring:** 01.01.2026 **Tot. utg. i kr.:** 4 997

Felleskostnader:	Renter på fellesgjeld	967
	Fellesutgifter boliger	3 323
Tilleggsytelser:	TV/Internett	707

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	165 827	Gjeld siste årsoppg.:	166 013
Klient ajourf. lån:	13 261 124	Klient gj. s. årsoppg.:	13 733 234

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 10547-del 1, DNB Bank ASA

Serielån, 4 terminer per år.

Rentesats per 17.12.2025: 6.45% pa.

Antall terminer til innfrielse: 75

Saldo per 17.12.2025: 2 188 117

Andel av saldo: 0

Første termin: 01.12.2025Neste avdrag: 01.09.2027 (siste termin 01.09.2044)

Lånenummer: 10548, DnB NOR Finans AS

Serielån, 4 terminer per år.

Rentesats per 17.12.2025: 6.45% pa.

Antall terminer til innfrielse: 75

Saldo per 17.12.2025: 11 073 007

Andel av saldo: 165 828

Første termin: 01.12.2025Neste avdrag: 01.09.2027 (siste termin 01.09.2044)

Ut i fra dagens lånebetingelser vil neste avdrag som forfaller til betaling 01.09.2027 utgjøre ca kr 801,00 per måned for denne boligen**4: Særskilte opplysninger**

Klausuler:

Styreleder: Karin Tiltnes

Adresse: Brugata 2

Postnr/-sted: 7715 STEINKJER

Telefon: Mob.: 48202846

E-post: sl@bomidt.no

Webside: www.bomidt.no

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

5: Restanse felleskostnader pr. 17.12.2025

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

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot Bomidt

Dato utført: 17.12.25 Side 2 av 2

Brugata 2 Sameie	Vår ref.: 232/33	Fødselsdato eier:
Brugata 2	Type: Sameier	
7715 STEINKJER	Eiere: Randi Bragstad	
Organisasjonsnr: 979 393 369		

6: Ligning - 2024

Gjeld:	166 013	Andre inntekter:	125
Utgifter:	8 626		
Annen formue:	6 160		

7: Pålydende

Pålydende:	Opprinnelig innskudd:
Seksjonsnr: 33	Partialobligasjonsnr:

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr: 197/1313

Bygningstype: Blokk

Feste/eiet tomt: Eiet Tomteareal: 2974.8

9: Forsikring

Forsikret i: Fremtind Forsikring AS Polisenr: 2211712

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

SSBnr: H0301

Etasje:	Oppvarmingstype:	Strøm	
Heis:	Nei		
Parkeringsstype:	Uspesifisert parkering ()		
Systemlås:	Nei	Antall rom:	
Husdyrhold:	Se husordensregler	Oppr. antall rom:	
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	108
Fasiliteter:			

Forretningsfører avregner felleskostnader ved restansesjekk

Innkalling til ordinært årsmøte

INNKALLING

De innkalles herved til ordinært årsmøte for 2025 for Brugata 2 Sameie. Årsmøtet avholdes på Bryggestua (fellesrom), **tirsdag 24.06.2025, klokken 18:00.**

1. KONSTITUERING

1.1 Registrering av fremmøtte, stemmeberettigede og fullmakter

Antall fremmøtte, stemmeberettigede og fullmakter.

1.2 Valg av møteleder

1.3 Valg av referent

1.4 Valg av representant til å underskrive protokoll med møteleder

1.5 Godkjennelse av innkalling og dagsorden

Forslag til vedtak: Møtet erklæres lovlig innkalt og satt

2. 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 honorar var kr 31 000,- til styreleder.

4. VALG AV TILLITSVALGTE

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder: Karin Tiltnes til 2025 (Bolig)
Nestleder: Sigbjørn Vikan til 2025 (Næring)
Styremedlem: Anders Kjøren til 2025 (Ytre garasje)
Styremedlem: Ingunn Bryhni til 2026 (Bolig)
Styremedlem: Gunnar Severeide til 2026 (Indre garasje)

Varamedlem: Frank Borgsø til 2025 (Bolig)
Varamedlem: Frank Josefsen til 2026 (Bolig)

Valgkomite: Heidi Sakshaug til 2025 (Bolig)
Valgkomite: Kari Ann Aune til 2026 (Bolig)
Valgkomite: Anne Brevik til 2026 (Bolig)

4.1 Valg av styreleder

Forslag til vedtak: *Valgkomiteens innstilling:*
Karin Tiltnes gjenvelges for 1 år

4.2 Valg av styremedlem

Forslag til vedtak: *Valgkomiteens innstilling:*
Sigbjørn Vikan, styremedlem gjenvelges for 2 år
Anders Kjøren, styremedlem gjenvelges for 2 år
Ingunn Bryhni, styremedlem ikke på valg, sitter 1 år til
Gunnar Severeide, styremedlem ikke på valg, sitter 1 år til

4.3 Valg av varamedlem

Forslag til vedtak: *Valgkomiteens innstilling:*
Frank Borgsø, varamedlem gjenvelges for 2 år
Frank Josefsen, varamedlem ikke på valg, sitter 1 år til

4.4 Valg av valgkomité

Forslag til vedtak: *Valgkomiteens innstilling:*
Heidi Sakshaug gjenvelges for 2 år
Anne Brevik ikke på valg, sitter 1 år til
Kari Ann Aune ikke på valg, sitter 1 år til

5. STYRETS INFORMASJON

Forslag til vedtak: Styrets informasjon tas til etterretning

6. INNKOMNE SAKER (Ingen innkomne saker)

Disponible midler

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
A. Disponible midler IB	2 918 617	2 318 553
B. Endringer disponible midler		
Årets resultat	-12 362 281	600 064
Opptak langsiktig gjeld	19 000 000	0
Avdrag langsiktig gjeld	-5 397 761	0
B. Årets endring disponible midler	813 582	733 411
C. Disponible midler UB	4 158 574	2 918 617
Omløpsmidler	4 389 116	3 031 508
- Kortsiktig gjeld	230 541	112 892
C. Disponible midler	4 158 574	2 918 617

Resultat 2024 Brugata 2 Sameie 979393369

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader		2 191 157	1 747 628	2 191 157	1 810 674
Renter		0	0	0	952 157
TV/Internett		265 440	249 480	265 440	309 456
Andre driftsinntekter		0	23 498	0	0
Sum inntekter		2 456 597	2 020 605	2 456 597	3 072 287
Driftskostnader					
Lønnskostnader / styrehonorar	1	229 475	244 231	250 023	271 219
Revisjonshonorar		7 259	7 724	10 000	10 000
Forretningsførerhonorar		79 293	75 925	85 787	88 361
Andre forvaltningstjenester		9 475	10 975	5 000	10 000
Andre fremmede tjenester		59 307	9 260	50 000	0
Vedlikehold	2	13 477 054	312 833	1 453 500	924 875
Renhold, fellesareal		4 450	12 427	15 000	15 000
Verktøy, driftsmatriell, inventar		4 845	5 678	5 000	5 000
TV/Internett		226 706	351 092	289 609	309 456
Forsikring	3	272 478	263 349	265 000	290 785
Energi og strøm		108 085	121 811	135 000	135 000
Kontorrekvisita, trykksaker		1 700	332	1 500	1 500
Porto		3 322	2 435	1 500	2 000
Kontingenter		2 224	2 270	3 000	3 000
Andre driftsutgifter	4	30 612	28 509	36 433	38 934
Bomiljø		8 160	12 448	15 000	15 000
Sum driftskostnader		14 524 444	1 461 297	2 621 352	2 120 130
Driftsresultat		-12 067 847	559 308	-164 755	952 157
Finansinntekt og -kostnad					
Renteinntekter		88 766	41 038	0	0
Rentekostnad		383 200	282	0	952 157
Resultat av finansinntekt og -kostnad		-294 434	40 756	0	-952 157
Resultat som overføres fri egenkapital		-12 362 281	600 064	-164 755	0
Av dette overføres til fond	9	127 958	-600 064	0	0

Balanse 2024 Brugata 2 Sameie 979393369

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	5, 11	184 490	184 490
Sum anleggsmidler		184 490	184 490
Omløpsmidler			
Aksjer			
Fordringer			
Husleierestanser	6	449 474	23 098
Andre kortsiktige fordringer	7	132 528	26 788
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på bankkonti		3 807 114	2 981 622
Sum omløpsmidler		4 389 116	3 031 508
SUM EIENDELER		4 573 606	3 215 998

Balanse 2024 Brugata 2 Sameie 979393369

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Fond/ avsetninger	8, 9	2 975 149	3 103 107
Årets resultat	8	-12 234 323	0
Sum egenkapital	8	-9 259 175	3 103 107
Gjeld			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig pantegjeld	10	13 602 239	0
Sum langsiktig gjeld	11	13 602 239	0
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		2 685	0
Leverandørgjeld		98 509	90 020
Skyldig off. myndigheter		12 842	11 142
Annen kortsiktig gjeld		116 506	11 729
Sum kortsiktig gjeld		230 541	112 892
SUM GJELD		13 832 780	112 892
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		4 573 606	3 215 998

31.12.2024

Boligbyggelaget Midt

Sted: _____, dato: _____

Karin Tiltnes
Leder

Ingunn Bryhni
Styremedlem

Sigbjørn Vikan
Styremedlem

Anders Kjøren
Styremedlem

Gunnar Severeide
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Arsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og 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 innbetalt oppstartkapital føres opp som innskutt egenkapital. Resterende del av egenkapitalen føres opp som opptjent egenkapital. Egenkapital spesifiseres på innskutt og opptjent egenkapital, uavhengig av om egenkapitalen er positiv eller negativ.

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

Sameier med vedtak om ulike avsetninger i budsjett, vil så lenge resultatet gir muligheter til avsetning, ha avsetningen klassifisert som fond under egenkapita og midlene er inkludert i disponible midler. Vedtak om avsetning gjøres i årsmøte, i hht foreslåtte avsetninger

Sameiets årsregnskap er avlagt under forutsetning av fortsatt drift.

Note 1 - Lønnskostnader/honorar

	2024	2023
Lønn til ansatte	153 157	163 951
Feriepenger beregnet	16 960	19 100
Godtgjørelse til styre- og bedriftsforsamling	31 000	31 000
Arbeidsgiveravgift	25 966	27 488
Arbeidsgiveravgift av andre påløpte lønnskostnader	2 391	2 693
Sum	229 475	244 231

Selskapet er ikke pliktig å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Note 2 - Vedlikehold

	2024	2023
Sommer- og vinterkostnader	10 120	9 178
Vedlikehold boligdel	0	10 856
Vedlikehold sameiebrøk	8 705 019	0
Vedlikehold vinduer	3 529 234	0
Vedlikehold teknisk boligdel	1 204 701	180 053
Reparasjon og vedlikehold utstyr	0	2 204
Reparasjon og vedlikehold annet/Vaktmester	2 507	7 206
Løpende drifts- og serviceavtaler	10 223	64 033
Løpende serviceavtaler sameiet	15 250	39 303
Sum	13 477 054	312 833

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

Note 3 - Forsikring

	2024	2023
Forsikringsskadesaker	0	10 000
Forsikringspremie	272 478	253 349
Sum	272 478	263 349

Note 4 - Andre driftsutgifter

	2024	2023
Leie garasjeplass(sykkelbod)	21 296	20 324
Generalforsamling/styremøte	2 013	1 961
Øredifferanser	0	-13
Bank og kortgebyrer	7 303	6 237
Sum	30 612	28 509

Note 5 - Bygninger

Ikke avskrivbare.

	Tomt
Anskaffelseskost pr.01.01 :	184 490
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	184 490
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	184 490
Anskaffelsesår :	2000
Antatt levetid i år :	

Note 6 - Husleierestanser og tapsavsetninger

	2024	2023
Fordringer kunder	449 431	23 061
Restanser felleskostnader	43	37
Sum	449 474	23 098

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

Note 7 - Andre fordringer

	2024	2023
Forskuddsbetalt	132 528	26 788
Sum	132 528	26 788

Note 8 - Egenkapital/ Avsetningsfond

	Boligseksjon	Indre Garasje	Ytre Garasje	Næringsseksjc	Felles	Sum fond
IB 01.01.	2 458 757	83 777	158 670	354 422	47 481	3 103 107
Tilgang i året	23 788	34 127	103 697	190 633		352 245
Avgang i året	-432 722				-47 481	-480 203
UB 31.12	2 049 822	117 903	158 670	545 054	0	2 975 149

Sameiet har en negatiiv egenkapital på kr 9 259 175 som skyldes renovering. Jobben er finansiert med opptak av lån i DNB. Motpost er felleskostnader fremover i tid.

Note 9 - Avsetning til forpliktelser/ vedlikeholdsfond

Alt dette er knyttet til vedlikeholdsfond. Se note 8

Note 10 - Pantegjeld

Kreditor:	DNB Bank ASA
Lånenummer:	16368410547
Lånetype:	Serie
Opptaksår:	2024
Rentesats:	6.95 %
Betingelser:	p.t
Beregnet innfridd:	01.06.2044
Opprinnelig lånebeløp:	19 513 000
Lånesaldo 01.01:	0
Avdrag i perioden:	5 397 761
Opptak i perioden:	19 000 000
Lånesaldo 31.12:	13 602 239
Saldo 5 år frem i tid:	11 601 910
Andelssaldo 01.01:	0
Innbetalt IN i perioden:	5 397 761
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	0
Andelssaldo 31.12:	5 397 761
Sum pantegjeld for lån:	19 000 000

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld for enheter	1	2 956 490	2 956 490
	1	2 026 359	2 026 359
	1	542 577	542 577
	1	495 495	495 495
	1	491 740	491 740
	1	448 316	448 316
	1	445 191	445 191
	1	440 065	440 065
	1	291 502	291 502
	1	267 694	267 694
	1	255 659	255 659
	2	205 751	411 502
	3	205 750	617 250
	1	174 038	174 038
	1	171 351	171 351
	1	170 093	170 093
	5	169 989	849 945
	2	165 829	331 658
	2	162 758	325 516
	1	155 081	155 081
	2	155 080	310 160
	2	145 867	291 734
	2	118 230	236 460
	1	111 748	111 748
	5	87 521	437 605
	3	87 520	262 560
	1	84 450	84 450

Pantegjeld

Forventet månedlig økning av fellesutgifter ved første avdrag	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Forv. økning
Lån 16368410547 har første avdrag 01.09.2027 med kr 200 033	1	2 956 490	14 493
	1	2 026 359	9 933
	1	542 577	2 660
	1	495 495	2 429
	1	491 740	2 410
	1	448 316	2 198
	1	445 191	2 182
	1	440 065	2 157
	1	291 502	1 429
	1	267 694	1 312
	1	255 659	1 253
	2	205 751	1 009
	3	205 750	1 009
	1	174 038	853
	1	171 351	840
	1	170 093	834
	5	169 989	833
	2	165 829	813
	2	162 758	798
	1	155 081	760
	2	155 080	760
	2	145 867	715
	2	118 230	580
	1	111 748	548
	5	87 521	429
	3	87 520	429
	1	84 450	414

Note 11 - Pantstillelser

Lånet var opprinnelig kr 19 000 000. Av dette er kr 5 397 761 innbetalt direkte fra sameiere i 2024. Innbetalingen gjaldt renovering av vindu/dører. Sameiet har ingen pantstillelser. Lånet har felles kausjonsansvar for alle sameiere.

Resultat og balanse med noter for Brugata 2 Sameie.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Brugata 2 Sameie

Styreleder	Karin Tiltne (sign.)	12.06.2025
Styremedlem	Sigbjørn Vikan (sign.)	10.06.2025
Styremedlem	Anders Kjøren (sign.)	12.06.2025
Styremedlem	Gunnar Severeide (sign.)	11.06.2025
Styremedlem	Ingunn Bryhni (sign.)	10.06.2025

Til årsmøtet i Brugata 2 Sameie

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Brugata 2 Sameie 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 sameiets 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 sameiet 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 sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvike sameiet eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

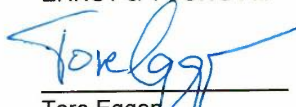
Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti 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 sameiets 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 sameiets 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 sameiet 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, 13. juni 2025
ERNST & YOUNG AS



Tore Egger
statsautorisert revisor

Regnskap Brugata Sameie 2024

	Boligdel	% andel	Indre garasje	% andel	Ytre garasje	% andel	Næring	% andel	Regnskap 2024
Driftsinntekter									
3600 - Inntekter felleskostnader	1 776 528	0,0 %	68 421	0,0 %	231 774	0,0 %	379 874	0,0 %	2 456 597
SUM DRIFTSINNTEKTER	1 776 528		68 421		231 774		379 874		2 456 597
5000 - Lønn vaktmester felles	10 533	50,1 %	1 030	4,9 %	3 847	18,3 %	5 613	26,7 %	21 024
5400 - Arbeidsgiveravgift	1 485	50,1 %	145	4,9 %	542	18,3 %	791	26,7 %	2 963
5092 - Feriepenger	1 185	50,1 %	116	4,9 %	433	18,3 %	632	26,7 %	2 365
5405 - Arbeidsgiveravgift på feriepenger	167	50,1 %	16	4,9 %	61	18,3 %	89	26,7 %	333
5330 - Godtgjørelse til styre- og bedriftsforsamling	15 531	50,1 %	1 519	4,9 %	5 673	18,3 %	8 277	26,7 %	31 000
5400 - Arbeidsgiveravgift	2 190	50,1 %	214	4,9 %	800	18,3 %	1 167	26,7 %	4 371
Lønnskostnader									
5000 - Lønn til ansatte	132 133	100,0 %	-	0,0 %	-	0,0 %	-	0,0 %	132 133
5092 - Feriepenger beregnet	14 595	100,0 %	-	0,0 %	-	0,0 %	-	0,0 %	14 595
5092 - Pålystte feriepenger over 60 år	-	100,0 %	-	0,0 %	-	0,0 %	-	0,0 %	-
5405 - Arbeidsgiveravgift på feriepenger/styrehon.	2 058	100,0 %	-	0,0 %	-	0,0 %	-	0,0 %	2 058
5400 - Arbeidsgiveravgift	18 631	100,0 %	-	0,0 %	-	0,0 %	-	0,0 %	18 631
5900 - Gaver ansatte	-	50,1 %	-	4,9 %	-	18,3 %	-	0,0 %	-
Sum Lønnskostnader	198 509		3 041		11 357		16 570		229 475
Driftskostnader									
6300 - Lene garasjeplass, sykkelbod	21 296	100,0 %	-	0,0 %	-	0,0 %	-	0,0 %	21 296,00
6340 - Strøm boligdel	108 085	100,0 %	-	0,0 %	-	0,0 %	-	0,0 %	108 084,67
6360 - Renhold, boligdel	4 450	100,0 %	-	0,0 %	-	0,0 %	-	0,0 %	4 450,00
6781 - Løpende serviceavtaler sameiet	7 640	50,1 %	747	4,9 %	2 791	18,3 %	4 072	26,7 %	15 250,07
6780 - Teknisk rådgivning / HMS	29 713	50,1 %	2 906	4,9 %	10 853	18,3 %	15 835	26,7 %	59 306,68
6395 - Snyddring / brøyting	5 070	50,1 %	496	4,9 %	1 852	18,3 %	2 702	26,7 %	10 120,00
6500 - Rekvista/andre kostnader boligdel	2 947	100,0 %	-	0,0 %	-	0,0 %	-	0,0 %	2 947,30
6550 - Rekvista/andre kostnader felles	951	50,1 %	93	4,9 %	347	18,3 %	507	26,7 %	1 891,71
6600 - Vedlikehold felles	-	50,1 %	-	4,9 %	-	18,3 %	-	26,7 %	-
6690 - Reperasjon og vedlikehold annet boligdel	2 507	100,0 %	-	0,0 %	-	0,0 %	-	0,0 %	2 507,00
6630 - Reperasjon og vedlikehold uteområde	-	100,0 %	-	0,0 %	-	0,0 %	-	0,0 %	-
6610 - Vedlikehold teknisk, boligdel	1 204 701	100,0 %	-	0,0 %	-	0,0 %	-	0,0 %	1 204 701,00
6780 - Løpende drifts- og serviceavtaler boligdel	10 223	100,0 %	-	0,0 %	-	0,0 %	-	0,0 %	10 222,65
6780 - Løpende drifts- og serviceavtaler boligdel	-	100,0 %	-	0,0 %	-	0,0 %	-	0,0 %	-
6355 - Vedlikehold garasje	-	0,0 %	-	0,0 %	-	0,0 %	-	0,0 %	-
7781 - Sos.sammenkomster/møter/gaver	8 160	100,0 %	-	0,0 %	-	0,0 %	-	0,0 %	8 160,09
6980 - Brevbånd	226 706	100,0 %	-	0,0 %	-	0,0 %	-	0,0 %	226 705,58
6701 - Revisjon	3 637	50,1 %	356	4,9 %	1 328	18,3 %	1 938	26,7 %	7 258,75
6710 - Advokatbistand	-	50,1 %	-	4,9 %	-	18,3 %	-	26,7 %	-
6710 - Forretningsførerhonorar	39 726	50,1 %	3 885	4,9 %	14 511	18,3 %	21 171	26,7 %	79 291,00
6710 - Tilleggs tjenester utøver forretn.f.kontrakt	7 100	50,1 %	-	4,9 %	-	18,3 %	2 375	26,7 %	9 475,00
-	-	50,1 %	-	4,9 %	-	18,3 %	-	26,7 %	-
6740 - Honorar konsulenttjenester	-	65,2 %	-	0,0 %	-	0,0 %	-	34,8 %	-
6800 - Kontorrekvisita / kopi	852	50,1 %	83	4,9 %	311	18,3 %	454	26,7 %	1 700,00
6940 - Porto	1 664	50,1 %	163	4,9 %	608	18,3 %	887	26,7 %	3 122,00
7400 / 7440 - Kontingenter/gaver	1 114	50,1 %	109	4,9 %	407	18,3 %	594	26,7 %	2 223,89
7420 - Gave/blomster (sameiebråk)	-	50,1 %	-	4,9 %	-	18,3 %	-	26,7 %	-
7500 - Forsikringspremie	136 511	50,1 %	13 351	4,9 %	49 863	18,3 %	72 752	26,7 %	272 479,00
7700 - Styre- og bedriftsforsamlingsmøter	1 008	50,1 %	99	4,9 %	368	18,3 %	537	26,7 %	2 012,80
7740 - Øreavrundning, avgiftsfritt	0	50,1 %	0	4,9 %	0	18,3 %	0	26,7 %	0,30
7770 - Bank og kortgebyrer	3 659	50,1 %	358	4,9 %	1 336	18,3 %	1 950	26,7 %	7 303,00
7790 - Andre kostnader	-	50,1 %	-	4,9 %	-	18,3 %	-	26,7 %	-
Sum Driftskostnader	1 827 719		22 646		84 576		125 773		2 060 715
SUM LØNN- OG DRIFTSKOSTNADER	2 026 228		25 687		95 933		142 343		2 290 191
Driftsresultat	- 249 700		42 734		135 841		237 531		166 406
Finansposter									
8050 - Annen renteinntekt	44455		4 348		16 238		23 692		88 733,00
8150 - Annen rentekostnad	227 477		15 281		57 071		83 267		383 097,02
8155 - Renter / purregebyr	-		-		-		-		-
Sum FINANSPOSTER	- 183 022		10 933		40 833		59 576		-
Totale kostnader inkludert rentekostnader	2 253 706		40 968		153 004		225 610		216 681
Vedlikeholdsfond pr 01.01.24	kr 2 458 756,75		kr 83 776,00		kr 158 669,00		kr 354 421,00		
Resultat pr 31.12.24	-kr 432 722,31		kr 31 800,64		kr 95 008,16		kr 177 955,39		kr 127 958,11
2055 - Ford felles oppløses	kr 23 788,37		kr 2 336,61		kr 8 689,16		kr 12 677,63		kr 47 481,71
Vedlikeholdsfond pr 31.12.24	kr 2 049 822,80		kr 117 903,24		kr 262 366,32		kr 545 054,02		kr 2 975 146,33

Til årsmøtet 2025 i Brugata 2 Sameie

VALGKOMITEENS FORSLAG TIL STYRE

På valg	Karin Tiltnes, styreleder	gjenvelges for 1 år
På valg	Sigbjørn Vikan, styremedlem	gjenvelges for 2 år
På valg	Anders Kjøren, styremedlem	gjenvelges for 2 år
	Ingunn Bryhni, styremedlem	ikke på valg, sitter 1 år til
	Gunnar Severeide, styremedlem	ikke på valg, sitter 1 år til
På valg	Frank Borgsø, varamedlem	gjenvelges for 2 år
	Frank Josefsen, varamedlem	ikke på valg, sitter 1 år til

FORSLAG TIL VALGKOMITE

På valg	Heidi Sakshaug	gjenvelges for 2 år
	Anne Brevik	ikke på valg, sitter 1 år til
	Kari Ann Aune	ikke på valg, sitter 1 år til

Steinkjer, 15. mai 2025

Heidi Sakshaug, Anne Brevik, Kari Ann Aune

Informasjonsaker fra styret til årsmøte

- a) Styret har mottatt innspill på ønske om endringer av sameiets vedtekter. Styre har besluttet å ta en gjennomgang av vedtektene frem mot årsmøtet 2026, knytta til formelle justeringer.
- b) Styret er positive til at flest mulig seksjonseiere skal betale ned sin andel av lån knytta til dører/vinduer, og at det nedbetales på sameiets lån krone for krone. Styret åpner ikke for at seksjonseiere kan betale ned, helt eller delvis, på sameiets lån som angår kostnader for hele sameiet. Begrunnelse: finansiering av sameiets ansvar.
- c) Styret ønsker i samarbeid med beboerforeningen å arrangere en feiring av «nye Brugata 2» til høsten.

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Brugata 2 Sameie tirsdag 24.06.2025 kl. 18:00 - Bryggestua (fellesrom).

1. KONSTITUERING

1.1 Registrering av fremmøtte, stemmeberettigede og fullmakter

Antall fremmøtte, stemmeberettigede og fullmakter.

Vedtak:

32 stemmeberettigede inklusive 1 fullmakt.

1.2 Valg av møteleder

Karin Tiltnes foreslås som møteleder

Vedtak:

Karin Tiltnes velges som møteleder.

1.3 Valg av referent

Ingunn Bryhni foreslås som referent

Vedtak:

Ingunn Bryhni velges som referent

1.4 Valg av representant til å underskrive protokoll med møteleder

Som representanter til å underskrive protokollen foreslås Johnny Hanssen og Dagfinn Hegdahl

Vedtak:

Som representanter til å underskrive protokollen velges Johnny Hanssen og Dagfinn Hegdahl

1.5 Godkjenning av innkalling og dagsorden

Møtet foreslås lovlig innkalt og satt

Vedtak:

Møtet erklæres lovlig innkalt og satt

2. ÅRSREGNSKAP OG REVISORS BERETNING

Spørsmål fra Knut Wold:

Inntekts-/utgiftsføring av TV/internett - hvorfor føres dette på denne måten?

Svar fra forretningsfører: Dette føres slik pga. at hver seksjon på dette punktet betaler likt, uavhengig av seksjonsbrøk, og forretningsfører ønsker at dette skal føres slik.

s.4 - Innkrevde fellesinntekter; hvorfor nedgan i budsjett for 2025 ifh. regnskap 2024?

Svar: Ekstraordinær innkreving i 2024 for indre og ytre garasje, denne gjentas ikke i 2025.

Hvorfor differanse på husleierestanser?

Svar: Noen fikk utsatt frist for innbetaling av dører/vinduer, derfor diff. ved nyttår.

Vedr. Note 11: Felles kausjonsansvar? Kan man risikere å måtte betale dobbelt?

Svar: I ytterste konsekvens, ja.

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 honorar var kr 31 000,- til styreleder.

Vedtak:

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

Honorar er kr 31 000,- til styreleder.

4. VALG AV TILLITSVALGTE

4.1 Valg av styreleder

Presentert av valgkomiteen v/Heidi Sakshaug:

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder: Karin Tiltnes til 2025 (Bolig)

Nestleder: Sigbjørn Vikan til 2025 (Næring)

Styremedlem: Anders Kjøren til 2025 (Ytre garasje)

Styremedlem: Ingunn Bryhni til 2026 (Bolig)

Styremedlem: Gunnar Severeide til 2026 (Indre garasje)

Varamedlem: Frank Borgsø til 2025 (Bolig)

Varamedlem: Frank Josefsen til 2026 (Bolig)

Valgkomite: Heidi Sakshaug til 2025 (Bolig)

Valgkomite: Kari Ann Aune til 2026 (Bolig)

Valgkomite: Anne Brevik til 2026 (Bolig)

Vedtak:

Valgkomiteens innstilling:

Karin Tiltnes gjenvelges for 1 år

4.2 Valg av styremedlem

Forslag til vedtak: Valgkomiteens innstilling:

Sigbjørn Vikan, styremedlem gjenvelges for 2 år

Anders Kjøren, styremedlem gjenvelges for 2 år

Ingunn Bryhni, styremedlem ikke på valg, sitter 1 år til

Gunnar Severeide, styremedlem ikke på valg, sitter 1 år til

Vedtak:

Valgkomiteens innstilling:

Sigbjørn Vikan, styremedlem gjenvelges for 2 år

Anders Kjøren, styremedlem gjenvelges for 2 år

Ingunn Bryhni, styremedlem ikke på valg, sitter 1 år til

Gunnar Severeide, styremedlem ikke på valg, sitter 1 år til

4.3 Valg av varamedlem

Forslag:

Valgkomiteens innstilling:

Frank Borgsø, varamedlem gjenvelges for 2 år

Frank Josefsen, varamedlem ikke på valg, sitter 1 år til

Vedtak:

Valgkomiteens innstilling:

Frank Borgsø, varamedlem gjenvelges for 2 år

Frank Josefsen, varamedlem ikke på valg, sitter 1 år til

4.4 Valg av valgkomité

Forslag til vedtak: Valgkomiteens innstilling:

Heidi Sakshaug gjenvelges for 2 år

Anne Brevik ikke på valg, sitter 1 år til

Kari Ann Aune ikke på valg, sitter 1 år til

Vedtak:

Valgkomiteens innstilling vedtas:

Heidi Sakshaug gjenvelges for 2 år

Anne Brevik ikke på valg, sitter 1 år til

Kari Ann Aune ikke på valg, sitter 1 år til

5. STYRETS INFORMASJON

1. Styret er positive til at flest mulig seksjonseiere skal betale ned sin andel av lån knyttet til dører/vinduer, og at det nedbetales på sameiets lån krone for krone. Styret åpner ikke for at seksjonseiere kan betale ned, helt eller delvis, på sameiets lån som angår kostnader for hele sameiet. Begrunnelse: Finansiering av sameiets ansvar.

2. Styret ønsker i samarbeid med beboerforeningen å arrangere en feiring av "nye Brugata 2" til høsten.

3. Ikke krav til årsberetning, så det utelates.

4. Det vises til styrets varsel om feil vedr. innkommet sak fra Knut Wold, samt informasjon om saken:

Kostnadsfordelingen i Brugata 2 Sameie - Felleskostnader

Det vises til utsendt skriv (datert 29. januar 2025) fra Knut Wold.

Styreleder informerte om at vi har tilgang til juristbistand hos forretningsfører, i tillegg til at sameiet har medlemskap hos Huseiernes landsforbund.

Forslag til vedtak fra styret:

Årsmøtet gir styret i oppgave å ta en gjennomgang av vedtektene og kostnadsfordeling i sameiet frem mot årsmøtet 2026, knytta til formelle justeringer.

Forslag til vedtak fra Knut Wold:

Huseiernes landsforbund engasjeres til å gjennomgå kostnadsfordelingen de siste 3-5 årene, og at de er i tråd med gjeldende regelverk.

Vedtak:

1-3.

Styrets informasjon tas til etterretning

4.

Styrets forslag ble vedtatt med to stemmer mot:

Årsmøtet gir styret i oppgave å ta en gjennomgang av vedtektene og kostnadsfordeling i sameiet frem mot årsmøtet 2026, knytta til formelle justeringer.

6. INNKOMNE SAKER (Ingen innkomne saker)

se sak 5

Vedtak:

se sak 5

Protokoll for Brugata 2 Sameie

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Karin Tiltnes (sign.)	26.06.2025
Sekretær	Ingunn Bryhni (sign.)	25.06.2025
Protokollvitne	Johnny Hanssen (sign.)	26.06.2025
Protokollvitne	Dagfinn Hegdahl (sign.)	26.06.2025

Vedtekter

for Sameiet Brugata 2 i Steinkjer

§ 1 Sameiets navn og formål.

Eiendommens navn er Sameiet Brugata 2, gnr. 197, bnr. 1313 i Steinkjer Kommune, heretter kalt sameiet, og er fordelt mellom eierne av de eierseksjoner som bebyggelsen på eiendommen er oppdelt i:

SB: Samleseksjon boliger, som består av 42 stk leiligheter.

SN: Samleseksjon næringslokaler 1.etg

GP: Garasjeseksjon privat.

GN: Garasjeseksjon næring

For hver eierseksjon er fastsatt en sameiebrøk, basert på de enkelte seksjoners innbyrdes areal.

Tomta og alle deler av bebyggelsen som ikke er i henhold til oppdelingsbegjæringen, eller omfattes av seksjoner med enerett til bruk, er fellesarealer. Det er inngått avtale mellom seksjonseierne om enerett til bruk av boder. Denne avtale er bindende for alle nåværende og fremtidige seksjonseiere, og kan ikke endres uten at seksjonseiere som berøres av endringen samtykker i det.

Hver seksjonseier har hjemmel og eksklusiv bruksrett til sin seksjon. Alle vinduer, dører og balkonger til den bruksenheten som utgjør seksjonen hører til under seksjonen.

Hver sameier plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingen, jfr lov om eierseksjoner, samt generelle ordensregler fastsatt av sameiermøtet.

Fellesarealer må ikke benyttes slik at det medfører ulemper eller urimelige hindringer for andre brukere. Både utvendige og innvendige bygningsmessige endringer skal meldes til styret.

Nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til ulempe for sameieren. Videre skal sameieren gi adgang til bruksenheten for nødvendig drift, ettersyn og vedlikehold av installasjoner, herunder hovedinntak av strøm. Vedlikehold av membran og isolasjon på takterrasser som fungerer som tak, er sameiets ansvar.

1/6

§ 2 Husordensregler for boligseksjonen

1. Ved bruk av fellesarealer må det utvises hensynsfullhet. Fellesarealene skal ikke benyttes til lagring av privat utstyr.
2. Alle utgangsdører skal holdes låst.
3. Utlufting av leiligheter skal ikke foregå ut mot felles areal.
4. Det skal være ro i leilighetene mellom kl. 23.00 og kl. 06.00.
5. Ved dyrehold i sameiet må det utvises spesielt hensyn. Det er absolutt båndtvang i fellesarealene i og rundt Brugata 2. Gjentatte, begrunnede klager fra naboer kan gi sameiet rett til å nekte dyrehold i sameiets seksjoner.
6. Alle bygningsmessige forandringer skal meldes styret skriftlig. Den enkelte seksjonseier er selv ansvarlig for at offentlige forskrifter/påbud følges, og skal redegjøre for dette overfor styret.
7. Alle beboere skal gjøre seg kjent med rømningsveier i tilfelle brann.
8. Den som åpner takvinduer for avkjøling/lufting, har også ansvar for å lukke dem igjen.

§ 3 Fellesutgifter.

Sameiere er innbyrdes ansvarlig for fellesutgiftene etter fordeling i henhold til denne paragraf. Overfor tredjemann er sameierne proratarisk ansvarlig etter sameiebrøkene, jfr. Eierseksjonslovens § 14.

§ 4 Innvendig vedlikehold

Innvendig vedlikehold av egen seksjon, samt andre rom som hører under seksjonen, påhviler fullt ut og for egen regning den enkelte sameier. Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten så langt de er synlige og lett tilgjengelige fra seksjonen. Innbygging utført av nåværende eller tidligere eier fritar ikke for vedlikeholdsplikt. Seksjonen skal være oppvarmet tilstrekkelig til å unngå at vannledninger fryser. Elektriske installasjoner/ledninger er seksjonseierens ansvar til og med egen sikringsboks.

2/6

Kommunale avgifter beregnes og avkreves av Steinkjer Kommune for hver av sameiets leilighetsseksjoner.

§ 5 Vedlikeholdsfond.

Sameiestyret har plikt til å sørge for tilfredsstillende vedlikehold av eiendommen, og til å påse at alle fellesutgifter blir dekket av sameiet, slik at man unngår at kreditorer gjør krav gjeldende mot de enkelte seksjonseiere for sameiets forpliktelser. Styret skal sørge for innkreving av forholdsmessige andeler av fellesutgiftene hos seksjonseierne. Videre skal sameiestyret sørge for at det opprettes et fond til dekning av påregnelige, fremtidige vedlikeholdsutgifter. De beløp seksjonseierne skal innbetale til vedlikeholdsfondet, fastsettes av sameiemøte og fordeles etter sameiebrøkene.

§ 6 Utvendig vedlikehold

Skifte av dører og vinduer på alle fasader er den enkelte seksjonseiers ansvar å bekoste. Utvendig maling av fasader, dører og vinduer bekostes av sameiet.

§ 7 Bygningmessige arbeider

Skifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av utvendige farger etc skal skje etter en samlet plan for bygningen og etter forutgående godkjenning av styret.

Hvis det søkes om endringer av ikke uvesentlig betydning for de øvrige sameierne, skal styret forelegge spørsmålet for sameie-/årsmøtet til avgjørelse. Inngrep i ytre fasader skal godkjennes av styret.

§ 8 Styret

Sameiestyret skal bestå av 5 medlemmer, med styreleder, nestleder og 3 styremedlemmer. I tillegg skal det velges 2 varamedlemmer. Alle velges for 2 år, unntatt styrets leder som velges særskilt - for ett år av gangen. Styret velges av sameie-/årsmøtet med alminnelig flertall.

3/6

Styret skal bestå av 2 representanter fra boligseksjonen, 1 representant fra næringsdel 1,etg, 1 representant fra garasjeseksjon næring og 1 representant fra garasjeseksjon privat(seksjon 47). Sistnevnte forutsettes også å være eier i boligseksjonen. Vararepresentantene velges blant eierne i boligseksjonen.

§ 9 Styremøtet

Styreleder kaller inn til styremøter etter behov, minimum 4 ganger i løpet av året. Vedtak treffes ved alminnelig flertall i fulltallig styre. Styremøtet ledes av styreleder eller utnevnt møteleder ved leders fravær. Styret skal føre protokoll.

§ 10 Sameie-/Årsmøtet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameie-/årsmøtet. Ordinært møte holdes hvert år innen utgangen av april. Innkalling til møtet skal sendes skriftlig minst 30 dager før angitt dato for møtet. Frist for skriftlig innlevering av saker som ønskes behandle 14 dager før møtedato. Ekstraordinært møte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når flere sameiere, som til sammen har minst 10 % av stemmene, krever det, og samtidig skriftlig oppgir hva de ønsker å behandle. Innkalling til ekstraordinært sameie-/årsmøte må skje minst en uke før møtet.

Saker som behandles på ordinært sameie-/årsmøte:

- Konstituering (dvs. godkjenne innkalling, registrering av representanter, valg av møteleder og referent og 3 representanter til å undertegne årsmøteprotokollen)
- Styrets årsberetning
- Styrets regnskap for foregående kalenderår
- Styrets budsjettforslag for inneværende kalenderår
- Valg av styrets sammensetning
- Valg av valgkomite

Hver seksjon har en - 1 - stemme, og har forslags-, tale- og stemmerett ved sameie-/årsmøtet.

Det skal føres protokoll for de saker som behandles og de vedtak som treffes. Sameie-/årsmøtet velger tre seksjonseiere til å undertegne protokollen, som deretter blir gjort tilgjengelig for alle seksjonseierne.

4/6

§ 11 Salg av seksjon

Ved salg eller utleie av en seksjon skal styret skriftlig orienteres om ny eier, eventuelt leietaker.

Ved eierskifte av en seksjon skal selger bekoste at synlig vann og kloakksystem kontrolleres av fagmann før overlevering til kjøper. Sameiet er ikke ansvarlig for kostnader ved feil i boenhetene.

§ 12 Forretningsfører

Styret kan ansette forretningsfører, gi instruks for denne, fastsette lønn, føre tilsyn med dens oppgaver og si den opp eller gi den avskjed.

§ 13 Mislighold

Hvis en sameier, tross advarsler, vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr eierseksjonslovens § 26. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks - 6 - måneder etter at pålegget er mottatt.

§ 14 Fravikelse

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av sameiet, eller er seksjonseiers oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for sameiets øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdslovens kap. 13, jfr lov om eierseksjoner § 27

§ 15 Endringer i vedtektene

Endringer i vedtektene kan besluttes av sameie-/årsmøtet med minst 2/3 av de avgitte stemmer.

5/6

§ 16 Habilitetsregler for sameie-/årsmøtet og styret

Ingen kan som sameier eller ved fullmektig delta i noen avstemming på sameie-/årsmøtet om rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar, eller om pålegg om salg eller fravikelse av egen seksjon. Heller ikke kan noen delta i avstemming om slike saker overfor tredjemann dersom man har en fremtredende, personlig eller økonomisk interesse i saken.

Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelse av noe spørsmål som vedkommende har en fremtredende, personlig eller økonomisk særinteresse i.

§ 17 Forholdet til lov om eierseksjoner m.fl.

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder lov om eierseksjoner av 23.mai 1997, nr 31.

Eventuelle tvister i forbindelse med sameierforholdet, avgjøres ved voldgift etter tvistelovens regler.

Sameier-/årsmøte 27.08.2007

6/6

HUSORDENSREGLER FOR BOLIGSEKSJONENE I SAMEIET BRUGATA 2

Formål:

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

Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i sameiet.

Seksjonseierne er ansvarlig for å etterleve reglene, og for at eventuelle egne husstandsmedlemmer, besøkende og leietakere gjøres kjent med og overholder dem.

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

Husordensregler:

1. Ved bruk av fellesarealer skal det utvises hensyn. Fellesarealene skal ikke benyttes til lagring av private eiendeler. Hvis man har kortvarige behov for lagring i forbindelse med flytting eller oppussing, skal man henvende seg til vaktmester.
2. Sykler, sparkesykler mv. skal ikke hindre adkomst ved inngangspartiet eller oppbevares i fellesarealene, men i sykkelbod eller private boder. Hvis dette ikke etterkommes, kan styret fjerne den uten varsel til eiers kostnad.
3. Utenfor private inngangsdører skal det ikke oppbevares klær, sko og avfall. Det skal heller ikke være oppbevaring av store ting der, og det som står der skal ikke være til hinder for vasking av fellesarealer, for sikkerhet eller til sjenanse for andre. Hver beboer er ansvarlig for renhold utenfor egen inngang.
4. Alle utgangsdører skal holdes låst, og nødutgangene i 2. og 3. etasje skal ikke benyttes annet enn ved brann og uforutsette hendelser.
5. Utlufting av leiligheter skal ikke foregå ut mot felles areal.
6. Beboerne i sameiet oppfordres til å begrense aktiviteter som kan være til sjenanse for naboene. Det skal være ro i sameiet mellom kl. 23-07 på hverdager, og mellom kl. 17-11 på helgedager og helligdager.

Ved spesielle anledninger som medfører ekstra støy, som f.eks. fester eller oppussing, skal beboerne i tilstøtende leiligheter varsles i god tid i forveien.

7. Ved dyrehold i sameiet må det utvises særlig hensyn. Det er absolutt båndtvang i fellesarealene i og rundt Brugata 2. Gjentatte og begrunnede klager fra naboer kan gi sameiet rett til å nekte dyrehold i sameiets seksjoner.

8. Alle bygningsmessige forandringer som har betydning for sameiet (estetisk eller funksjonelt) skal meldes skriftlig til – og godkjennes av styret i god tid før arbeidet planlegges utført. Den enkelte seksjonseier er ansvarlig for at offentlige forskrifter/påbud følges.

9. Boligdelen i Brugata 2 har felles ventilasjonsanlegg med et sentralt avtrekk. Ved skifte av kjøkkenventilator, skal det kun brukes oppsett med spjeld for lukking/åpning for avtrekk over komfyr, uten motor. Motorer i ventilasjonsvifter kan forstyrre balansen i fellesanlegg.

10. Den som åpner takvinduer i fellesarealet for avkjøling/lufting, har også ansvar for å lukke dem igjen.

11. Alle beboere skal gjøre seg kjent med rømningsveier i tilfelle brann og ulykker. Da vil heisen stå, og trapper må benyttes.

12. Grilling er tillatt, men kun med gass- eller elektrisk grill på balkonger. Den som griller må ta hensyn til brannfaren, og sørge for at naboer ikke sjeneres. Det er ikke tillatt med kull- eller vedfyrte enheter som f.eks. kull/engangsgill, pizzaovn, bålpanne mv.

13. Bruk av skjøteledninger til lading av el-bil er ikke tillatt. Ved montering av el-billader skal styret underrettes i god tid før arbeidet planlegges utført.

Vedtatt på årsmøtet 19.06.2024



KOMMUNALE EIENDOMSGEBYR FOR EIENDOM:

Gnr: 197

Bnr: 1313

Snr: 33

Adresse: Brugata 2

VANNAVGIFT - FAST	Kr.	1 453,00		
Forbruksgebyr måler	Kr.	0,00	Basert på siste års forbruk	0 m3
Forbruksgebyr stipulert	Kr.	0,00	Basert på reg. bruksareal	0 m2
AVLØPSAVGIFT - FAST	Kr.	1 535,00		
Forbruksgebyr måler	Kr.	0,00	Basert på siste års forbruk	0 m3
Forbruksgebyr stipulert	Kr.	0,00	Basert på reg. bruksareal	0 m2
SEPTIKTØMMING:	Kr.	0,00		
SUM eks. mva.	Kr.	2 988,00		
15% mva.	Kr.	448,20		
SUM inkl. mva.		3 436,20		
Fra 01.07.2025 er det 15% mva på vann, avløp og slamtømming.				
RENOVASJONSAVGIFT:	Kr.	2 980,00		
SUM eks. mva.	Kr.	2 980,00		
25% mva.	Kr.	745,00		
SUM inkl. mva.		3 725,00		
EIENDOMSSKATT:	Kr.	6 898,00	Det beregnes ikke mva. av eiendomsskatt	
FESTEAVGIFT:	Kr.	0,00	Det beregnes ikke mva. av festeavgift	
Sum pr. år		Kr.	14 059,20	
Vannmålerstand pr 01.01.2025:			0 m3	
Totalt utfakt. forskudd 2025:			0 m3	

Forbruket av vann og avløp går over felles vannmåler for boligsameiet.



STEINKJER KOMMUNE
TEKNISK AVDELING
BYGGESAKS- OG BOLIGKONTORET

Brugata a/s v/adv. John Sandvik
Postboks 1080
7701 STEINKJER

Vår ref.
8900832/L42/OY/OY

Reg.nr.
91000083

Dato
08.01.91

FERDIGATTEST FOR BRUGATA - 197/1313

Ved kontroll på ovennevnte sted den 03.01.90 har bygningskontrollen konstatert at det anmeldte byggearbeidet er fullført.

Med dette bekreftes at bygningsarbeidet er lovmessig utført overensstemmende med den meddelte byggetillatelse datert 27.04.89 og 27.11.90.

Bygningskontrollen har følgende merknader:

Det lages og opphenges en veiledning/anvisningstablå for manuell styring av røykluker.

Det må utarbeides en intern rutine for låsing/friggjøring av automatiske skyvedører og port, slik at disse står i frigjort stilling når forretningene er åpne. Dette for at de skal kunne gå i åpen stilling ved en eventuell utløsning av brannalarmen.

Med hilsen

Hallgrím Bremset
Hallgrím Bremset
bygn.sjef

Ola Ystad
Ola Ystad
avd.ing.

Gjenpart: Ryjord Nord a/s, Skolegata 16, Steinkjer
Arnstad, Heggenhougen og Hage, Kongens gate 28, her
A/S Anlegg, pb. 1055, 7701 Steinkjer
Stensrud og Danielsen, Vestre Rosten 81, 7075 Tiller

Postadresse:
Postboks 1115
7701 STEINKJER

Kontoradresse:
Brannstasjonen. Ølvegt. 2
Steinkjer

Telefon: 077-69000
Telefax: 077-64250

**Saksopplysninger:**

Planstatus: Reguleringsplan for Nordsia bydel
Steinkjer kommunes forskrift om vedtekt til Pbl. § 107
Planformål: Bolig/Forretning
Søknader om ansvarsrett: Svenil AS
Kontrollplaner: nei

Saksvurdering:

Svenil AS har sentral godkjenning, og gis ansvarsrett for alle funksjoner, som omsøkt. Omprofileringen vurderes å være i samsvar med kommunens egen forskrift om vedtekt til plan- og bygningslovens § 107.

Øvrige opplysninger:

Tillatelse til oppsetting av skilt kan bare gis inntil videre eller for et begrenset tidsrom.

For behandling av søknaden skal det betales gebyr for saksbehandling og godkjenning av ansvarsrett, jfr. gjeldende betalingsregulativ og vedlagte fakturagrunnlag. Beløpet bes innbetalt til Økonomiavdelingen i Steinkjer kommune med vedlagte giroblankett.

Vedtaket kan påklages, jfr. Forvaltningslovens § 28.

Saken refereres i førstkommende møte i Hovedutvalg for teknisk sektor.

Med hilsen

Geir Gilde
bygnings- og oppmålingssjef

Wenche Wolff Hatling
avd.arkitekt

Fakturagrunnlag/giroblankett til:
NKL Hamskifteprosjektet v/Tom Arild Olsen
Postboks 21 Haugenstua, 0915 Oslo



STEINKJER KOMMUNE
TEKNISK ETAT
BYGGESAKS- OG OPPMÅLINGSAVDELINGEN

Brugarasjen AS
v/adv. Egil Setten Svein Jarlsgt. 11
7700 STEINKJER

Vår ref.
9302514/L42/HB

Reg.nr.
93012416

Dato
13.08.93

**MELDING OM ARBEID ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVENS § 84 PÅ
EIENDOMMEN BRUGATA 2, GNR.197 / BNR.1313.**

Det vises til melding vedrørende gangvei med rekkverk langs
"Brygga", mottatt av byggesaks- og oppmålingsavdelingen den
21.07.93.

Det byggearbeidet som er meldt er i overenstemmelse med
bebyggelsesplanen for området, sist revidert 11.05.93.

Overflaten på steinplastringen må få en jevnest mulig overflate,
minimum like tett og presis utførelse som på plastringen ovenfor
brua.

Den utførelsen for rekkverket som er foreslått kan ikke
godkjennes. Det må monteres stolper som harmonerer bedre med den
bymessige sammenhengen de blir stående i. Det må nyttes stolper
av korrosjonsbehandlet stål eller aluminium i stedet for de
foreslåtte trestolpene.

Ut over dette har byggesaks- og oppmålingsavdelingen ingen
merknad til det arbeid som er meldt.

Arbeidet skal gjennomføres i tråd med plan- og bygningslovens og
byggeforskriftenes bestemmelser.

Naboer/gjenboere har frist på 14 dager etter underskrift eller
nabovarsel er avsendt rekommandert, med å avgi uttalelse.
Fristen er nå utløpt uten at det har innkommet merknader av noe
slag. Arbeidet kan derfor påbegynnes.

Adresse: Kompetansesenteret

**Seilmakergt. 2
7700 STEINKJER**

**Telefon: 077-69000
Telefax: 077-45534**



STEINKJER KOMMUNE

./.

Beløpet bes innbetalt til Økonomiavdelingen i Steinkjer kommune med vedlagte postgiroblankett.

For kontroll av byggearbeidet skal det gis beskjed hit ved igangsetting.

Saken refereres i førstkommende møte i hovedutvalg for teknisk sektor.

Med hilsen

Hallgrim Bremset

Hallgrim Bremset
byggnings- og oppmålingssjef

Ola Ystad
avd.ing.

Vedlegg.

Kopi: Letnes arkitektkontor as, Verdal

Kontoradr.:
Ogndalsv. 2
7700 STEINKJER

Postadr.:
Postboks 102
7701 STEINKJER

Telefon: 74169000
Telefax: 74145534



STEINKJER KOMMUNE
TEKNISK ETAT
BYGNINGS- OG OPPMÅLINGS-AVDELINGEN

Brugata sameie/Samvirkelaget Steinkjer
Sjøfartsgata 2

7700 STEINKJER

Vår ref.
9502679/L42/OY

Reg.nr.
95016637

Dato
10.10.95

**BYGGETILLATELSE ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN FOR
EIENDOMMEN BRUGATA 2, GNR. 197, BNR. 1313**

Deres søknad mottatt: 24.08.95

Arb. art: Ominnredning og takoverbygg Byggets art: Forretning

Vedtak:

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 93 (byggetillatelse) og kommunestyrets vedtak av 08.02.95 - sak 04/95 (delegasjon av myndighet) godkjennes søknad om byggetillatelse under følgende forutsetninger:

- ./.
- Vedlagte skjema "Ansvarsrett" må returneres i undertegnet stand før byggestart. Jfr. pbl. § 98.
 - Ominnredningen får konsekvenser for de tidligere etablerte rømningsvegene. Det forutsettes at nødvendig rømningsbredde opprettholdes og at rømningsvegene merkes i h.t. forskriftene.
 - Vi skal varsles for godkjenning av arbeidene.

Merknader/orientering:

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

Bygningen, eller del av den, må ikke tas i bruk til annet formål enn det denne tillatelse forutsetter, jfr. pbl. § 93.

For behandling av søknaden skal det betales et saksbehandlingsgebyr. Jfr. gjeldende betalingsregulativ og vedlagte ordreseddel nr. 6271.

Kontoradr.:
Ogndalsv. 2
7700 STEINKJER

Postadr.:
Postboks 102
7701 STEINKJER

Telefon: 74169000
Telefax: 74145534



STEINKJER KOMMUNE

Merknader/orientering:

Sanitæranlegget skal anmeldes til drifts- og vedlikeholdskontoret av autorisert rørlegger før byggestart.

De bes gi beskjed når byggearbeidet skal igansettes for kontroll. Vedlagt oversendes skjema "Ansvarsrett for byggearbeid". Sistnevnte skjema bes returnert i undertegnet stand før byggestart.

Saken refereres i førstkommende bygningsrådsmøte.

Vedtaket kan påklages i medhold til plan- og bygningslovens § 28, jfr. vedlagt orientering om klage og klagebehandling.

Dette dokumentet er ikke å betrakte som byggetillatelse. Byggetillatelsesdokument og godkjente tegninger skal avhentes ved ekspedisjonen, BRANNSTASJONEN, mot framvisning av kvittering for betalt gebyr kr. 485.212,-.

Beløpet bes innbetalt til kenmeren i Steinkjer med vedlagte postgiroblankett, eller til bankgirokonto 4410 06 00444, innen en - 1 måned fra dags dato.

Dokumentene må være avhentet og gebyr betalt før byggearbeidet lovlig kan starte i henhold til byggesaks- og boligkontorets godkjenning.

Med hilsen

Ulf Rossen
bygningssjef


Ola Ystad
avd.ing.

Gjenpart: Nord-Trøndelag fylkeskommune
v/Nærings- og sysselsettingsstyre
Fylkets hus

Vedlegg.



STEINKJER KOMMUNE

- Forretningsdel (1.etasje) oppføres i b.b.kl. 1.
- Boligdel (2.,3. og 4. etasje) oppføres i b.b.kl. 2.
- Det skal være ventilert sluse mellom parkeringsdel og trapperom. Dører i sluse skal være spesielt tette-sluttende, jfr. BF kap. 34:432.
- Hver leilighet er egen branncelle. Oppføres minimum i B60-konstruksjon, dør til korridor B30 og vindu mot korridor F30.
- Trapperom (egen branncelle) skilles fra forretningslokale og garasje med bygningsdeler A120. BF kap. 30:41.
- Søppelrom i 1. etasje skal oppføres i brannteknisk klasse A60. Luker i søppelsjakt skal være ubrennbare. Jfr. BF kap. 30:41 og 30:662.
- Det skal benyttes ubrennbar isolasjon. Jfr. BF kap. 30:54.
- Trapperommene skal ha brannventilasjon. Jfr. BF kap. 30:781.
- Innvendig overflate og kledning skal være henholdsvis In2 og K1. For rømningsveger er kravene In1 og K1-A. Jfr. BF kap. 30:42.
- Det plasseres brannslange og pulverapparat ved hver inngang til trapperommene i alle etasjer.
- Alle boenheter skal ha brannslukkingsutstyr som kan benyttes i alle rom. Alle boenheter skal ha røykvarsler(e) som plasseres slik at alarmstyrken, målt i soverom, er minst 60 db (A) når mellomliggende dører er lukket. Jfr. B.F. kap. 31:4.
- Plassering av ildsted og feieluke skal være i h.h.t. byggeforskriftens kap. 49.
- 1. etasje (forretningsareal) skal sprinkles. Jfr. BF kap. 35:1.
- Rømningsveger i forretningslokale skal dimensjoneres i henhold til byggeforskriftens kap. 35:3.
- Det skal være ledelys, markeringslys over dør til rømningsveg samt henvisningsskilt i forretningslokalet. Jfr. BF kap. 35:4 og 30:77.
- Forretningslokalet skal ha brannslanger og håndslukkingsapparater slik at lokalene dekkes helt. Jfr. BF kap. 35:5.
- Det skal installeres brannalarmanlegg i forretningslokalet. Jfr. BF kap. 35:6.
- Tomteareal/fyllinger skal gis "parkmessig" behandling. Jfr. reguleringsbestemmelsenes § 5.3.
- Heis skal anmeldes spesielt.
- Eventuell innredning/inndeling av forretningslokalet skal anmeldes hit når (hvis) det blir aktuelt.
- Frikjøpsbeløp for parkering innbetales til kommunens trafikkfond før byggestart. Frikjøpsbeløp blir:

46 plasser à kr. 27.500,- = kr. 1.265.000,-.
- Når innredning av forretningslokalet er klart skal dette anmeldes til Arbeidstilsynet.



STEINKJER KOMMUNE
TEKNISK AVDELING
BYGGESAKS- OG BOLIGKONTORET

Brugata A/S
Postboks 1080
7701 STEINKJER

Vår ref.
8901208/L42/OY/kbs
832

Reg.nr.
89002619

Dato
27.04.89

VEDR. DERES SØKNAD OM BYGGETILLATELSE ETTER PLAN- OG
BYGNINGSLOVEN AV 14.06.1985, NR. 77, FOR EIENDOMMEN "BRUGATA"
" GNR. 197 BNR. 1313

Deres søknad mottatt: 03.10.88.

Arb. art: Nybygg Byggets art: Bolig/forretning Bto.gr.areal:
2016 m²

Det er tenkt benyttet tømmermannskledning på "bryggene" for å
gjenspeile den gamle bryggestilen. Med hjemmel i plan- og
bygningslovens § 7 gis dispensasjon fra byggeforskriftens kap.
30:42 slik at tømmermannskledning kan benyttes utvendig på
"bryggene".

Bygget utløser i h.h.t. vedtekt til plan- og bygningslovens
§ 69.4 krav om dekning av nødvendig parkeringsareal, eventuell
underdekning kan frikjøpes med beløp fastsatt av kommunestyret
i sak 133/87. Det er i dette tilfelle en underdekning på 46
plasser.

Vedtak:

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 93 (byggetillatelse) og
kommunestyrets vedtak av 29.06.88 - sak 200/88 (delegasjon av
myndighet) godkjennes søknad om byggetillatelse under følgende
forutsetninger:

- Byggemeldingen gir ikke detaljerte opplysninger om
utnyttelsen av forretningsarealet. Hvis det etableres
detaljhandel som krever en investering på over 5 mill.
kroner rammes tiltaket av etableringslovens bestemmelser. Det
må i tilfelle fremmes søknad som stiles til:

Nord-Trøndelag fylkeskommune
v/Nærings- og sysselsettingsstyret
Fylkets hus

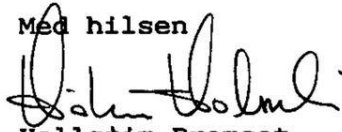
./. Viser forøvrig til vedlagte veiledningsbrosjyrer når det
gjelder etableringsloven.



STEINKJER KOMMUNE

- Det skal være brannalarmanlegg i hele lokalet. Jfr. BF. kap. 35:6
- Det skal i tillegg til brannslanger være utplassert håndslukkingsapparat i samråd med brannsjefen. Jfr. BF. kap. 35:5.
- Slagretning på dør avmerket med rødt på vedlagte utsnitt av plantegning må snues.
- Merknader fra arbeidstilsynet skal tas til følge.

Med hilsen


Hallgrím Bremset
bygn.sjef


Ola Ystad
avd.ing.

Gjenpart: Stensrud og Danielsen, Vestre Rosten 81, 7075 Tiller
Arnstad, Heggenhougen & Hage, Kongens gate 28, her

Vedlegg.



STEINKJER KOMMUNE
TEKNISK AVDELING
BYGGESAKS- OG BOLIGKONTORET

Brugata 2 A/S
v/Adv. Sandvik og Setten
Kongensgt. 19
7700 STEINKJER

Vår ref.
8900832/L42/OY/OY

Reg.nr.
90007249

Dato
27.11.90

**GODKJENT PLANER FOR INNREDNING AV FORRETNINGSLOKALE PÅ
EIENDOMMEN BRUGATA 2, GNR. 197, BNR. 1313**

Deres søknad mottatt: 22.08.90 og 15.11.90

Arb. art: innredning Byggets art: forretningslokale
Bto.gr.areal: ca.2000 m²

Viser til byggetillatelse for hele bygget utstedt 27.04.89.

Bruksareal for hele forretningslokalet er ca 1850 m².
Byggeforskriftenes kap. 35:1 stiller krav om sprinkling av
anlegget når arealet overstiger 1800 m².

Byggherre har søkt om dispensasjon fra dette kravet med
begrunnelse i den beskjedne overskridelsen (3 %) samt nærhet
til brannstasjonen.

Byggesaks- og boligkontoret finner i dette tilfelle å kunne
godta en løsning uten sprinkling ut fra de forannevnte grunner.

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 7 og kommunestyrets
delegasjonsvedtak av 29.06.88 - sak 200/88 - gis dispensasjon
fra byggeforskriftenes krav om sprinkling.

Vedtak:

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 93 (byggetillatelse) og
kommunestyrets vedtak av 29.06.88 - sak 200/88 (delegasjon av
myndighet) godkjennes innredningsplaner for forretningslokale
under følgende forutsetninger:

- Alle rømningsveger skal ha en minimumsbredde på 1.2 m, og de
skal kunne åpnes innenfra med et grep. Jfr. BF. kap. 35:3.
- Det skal være ledelys, markeringslys over dør og
henvisningsskilt til rømningsveger. Jfr. BF. kap. 35:4.

Postadresse:
Postboks 1115
7701 STEINKJER

Kontoradresse:
Brannstasjonen, ølvegt. 2
Steinkjer

Telefon: 077-69000
Telefax: 077-64250

Brugata 2 Sameie
Att. Sjøbjørn Vikan Brugata 2
7715 STEINKJER

Vår ref:
2010/2661-31264/2010/SLWO

Arkiv
197/1313

Deres ref:

Dato:
25.11.2010

Ferdigattest for utskifting av heis - Brugata 2

Kommunen har mottatt anmodning om ferdigattest fra ansvarlig søker for ovennevnte tiltak. Ansvarlig søker bekrefter at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat i samsvar med gitte tillatelse datert 25.11.10, og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 99 nr. 1 utstedes med dette ferdigattest.

Med hilsen

Geir Gilde
enhetsleder utbygging

Stian Lein Wodahl
avd.arkitekt

Kopi til:
Kone ASv/ Astor Røen

0884 OSLO

MEGLEROPPLYSNINGER

Gårdsnr:	197	Bruksnr:	1313	Festenr:	0	Seksjonsnr:	33
Adresse:	Brugata 2, 7715 STEINKJER						
Dato:	17.12.2025	Målnummer:					

4210 FEIL OG MANGLER PÅ ELEKTRISKE ANLEGG

	Ja	Nei
Foreligger det pålegg vedrørende elektriske anlegg	☐	☒
I tilfelle ja, hvilke?		
Dato for siste kontroll av anlegget:	11.03.2014	
Merknader:		



Steinkjer kommune

Adresse: Seviceboks 2530, 7729 Steinkjer

Telefon: 74 16 90 00

Utskriftsdato: 24.02.2025

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Steinkjer kommune

Kommunenr.	5006	Gårdsnr.	197	Bruksnr.	1313	Festenr.		Seksjonsnr.	26
Adresse	Brugata 2, 7715 STEINKJER								

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

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

Plantyper med treff

☑ Kommunedelplaner

☑ Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

❗ Kommuneplaner

❗ Kommunedelplaner under arbeid

❗ Reguleringsplaner over bakken

❗ Reguleringsplaner bunn

❗ Bebyggelsesplaner

❗ Bebyggelsesplaner under bakken

❗ Kommuneplaner under arbeid

❗ Reguleringsplaner under bakken

❗ Reguleringsplaner under arbeid

❗ Reguleringsplaner under arbeid i nærheten

❗ Bebyggelsesplaner over bakken

❗ Midlertidige forbud

Kommunedelplaner

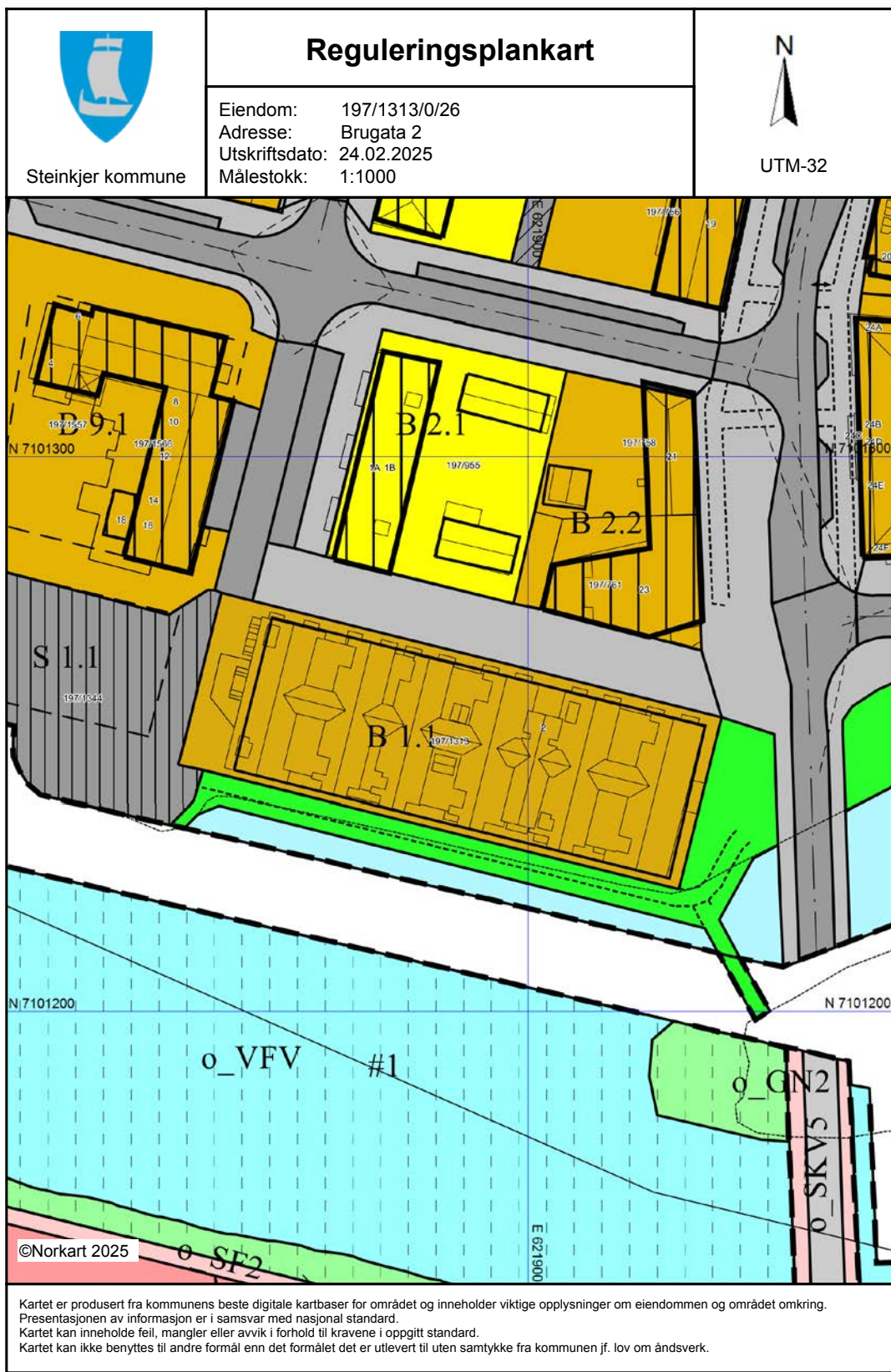
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	50042018002		
Navn	Kommunedelplan Sentrum		
Plantype	Kommunedelplan		
Status	Endelig vedtatt arealplan		
Ikrafttredelse	25.10.2018		
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/5006/dokumenter/1473/2018001_bestemmelser.pdf		
Delarealer	Delareal	1 215 m ²	
	KPHensynsonenavn	H320_1	
	KPFare	Flomfare	
Delareal	Delareal	2 975 m ²	
	KPHensynsonenavn	1702370	
	KPDetaljering	Reguleringsplan skal fortsatt gjelde	
Delareal	Delareal	2 975 m ²	
	BestemmelseOmrådenavn	Bykjerne	
	KPBestemmelseHjemmel	byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav	

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	50041702370
Navn	Nordsia bydel
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	03.09.2008
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/5006/dokumenter/260/1702370_best.pdf
Delarealer	Delareal 12 m ²
	Formål Offentlig friområde
	Delareal 2 960 m ²
	Formål Byggeområde
	Feltnavn B 1.1
	Delareal 1 m ²
	Formål Gatetun



Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

	Regulerings- og bebyggelsesplan - arealbruks
	Område for boliger med tilhørende anlegg
	Hotell med tilhørende anlegg
	Kjøreveg
	Annen veggrunn
	Gang-/sykkelveg
	Gangveg
	Gatetun
	Parkeringsplass
	Jernbane
	Frionråder
	Park
	Frionråde i sjø og vassdrag
	Privat veg
	Felles avkjørsel
	Annet kombinert formål
	Grense for bevaringsområde
	Bevaring av bygninger

Reguleringsplan PBL 2008

	Sikringsonegrense
	Angitthensyngrense
	Bestemmelsegrense
	Bestemmelsegrense for midlertidig bygg- og
	Tjenesteyting
	Kjøreveg
	Fortau
	Torg
	Annen veggrunn - tekniske anlegg
	Annen veggrunn - grøntareal
	Annen banegrund - tekniske anlegg
	Parkering
	Frionråde
	Vegetasjonsskjerm
	Friluftsområde i sjø og vassdrag
	Sikringsone - Frisikt
	Angitthensyngrense - Bevaring kulturmiljø
	Bestemmelseområde
	Bestemmelseområde-Midlertidig bygg- og an

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

	Regulerings- og bebyggelsesplanområde
	Planens begrensning
	Formålsgrænse
	Bygg, kulturminner mm. som skal bevaras
	Byggegrense
	Byggelinje
	Planlagt bebyggelse
	Bebyggelse som inngår i planen
	Bebyggelse som forutsettes fjernet
	Regulert senterlinje
	Frisiktslinje
	Regulert kant kjørebane
	Regulert kjørefelt
	Regulert parkeringsfelt
	Regulert fotgjengerfelt
	Målelinje/Avstandslinje
	Avkjørsel
Abc	Påskrift feltnavn
Abc	Påskrift bredde
Abc	Påskrift kotehøyde



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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



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: Brugata 2
7715 STEINKJER

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Anders Borgsø

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

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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