

An aerial photograph of a town, likely Steinkjer, Norway. In the foreground, there are several multi-story apartment buildings with red-tiled roofs and large glass skylights. A river flows through the middle of the town, with a bridge crossing it. In the background, there are rolling hills and mountains covered in green forest. The sky is clear and blue.

aktiv.

Brugata 2, 7715 STEINKJER

**Lekker selveierleilighet med
sentral beliggenhet | Bad fra 2021
| God planløsning | Balkong og
heis i bygget**



Eiendomsmegler

Tomas Høin

Mobil 481 45 822

E-post tomas.hoin@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Steinkjer

Torggata 2, 7713 Steinkjer. TLF. 474 79 990

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 075 000,-
Fellesgjeld: Kr 169 989,-
Omkostn.: Kr 57 450,-
Total ink omk.: Kr 2 302 439,-
Felleskostn.: Kr 3 360,-
Selger: Elisabeth Helland
Sakariassen

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 1990
BRA-i/BRA Total 56/59 kvm
Tomtstr.: 2974.8 m²
Soverom: 1
Gnr./bnr. Gnr. 197, bnr. 1313
Snr. 26
Oppdragsnr.: 1708250041

Din ny bolig?

Velkommen til Brugata 2 - en lekker 2-roms selveierleilighet på Brygga med en god planløsning.

Dette er en fin selveierleilighet med en attraktiv og sentral beliggenhet i Steinkjer sentrum. Her bor man sentralt på Steinkjer, med dagligvare, kulturhus, apotek og restauranter like ved. Leiligheten ligger fint til i byggets 3. etasje med balkong og sportsbod i kjeller.

Kvaliteter verdt å merke seg:

- Sentral beliggenhet
- God planløsning
- Oppusset bad fra 2021
- Balkong og sportsbod
- Heis i bygget

Velkommen til en trivelig visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Plantegning	26
Tilstandsrapport	28
Egenerklæring	44
Energiattest	50
Nabolagsprofil	56
Boligopplysninger fra forretningsfører	59
Kommunale avgifter	61
Innkalling til årsmøter 19.06.2024	62
Protokoll fra årsmøte 19.06.2024	77
Vedtekter for sameiet	81
Husordensregler for sameiet	87
Vedtak fra kommunen	89
Reguleringsplankart	99
Planopplysninger	101
Budskjema	109

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 56 m²

BRA - e: 3 m²

BRA totalt: 59 m²

TBA: 4 m²

Bruksareal fordelt på etasje

3. etasje

BRA-i: 56 m²

BRA-e: 3 m²

TBA fordelt på etasje

3. etasje

4 m²

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Ekstern bod er tatt med som BRA-e i ny arealstandard, men er ikke medtatt i gammel arealstandard.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

2974.8 m²

Tomtebeskrivelse

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

Beliggenhet

Leiligheten har en sentral beliggenhet på Brygga på Nordsia i Steinkjer sentrum. Herfra er det gangavstand til butikker, kjøpesenter, elvepromenaden m.m. Like over brua ligger Steinkjers nye storstue Kulturhuset, her har man bibliotek, café, kino m.m.

Adkomst

Lett, bakkefri adkomst, det vil bli skiltet frem til leiligheten ved visning.

Bebyggelsen

Blokk-bolig

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

Tommy Berg v/Norconsult

Type tekst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Leilighet oppført i en etasje. Grunnmuren er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon i tre, og er utvendig kledd med fasadeplater og stående tømmermannskledning. Taket har saltakkonstruksjon og er tekket med metallplater. Etasjeskille er antatt et betongdekke. Vindu med 3-lags isolerglass.

Informasjon er hentet fra Tilstandsrapport utført av Norconsult v/Tommy Berg, datert 10.03.2025. For nærmere informasjon om hver enkelt bygningsdel henvises til nevnte Tilstandsrapport.

Sammendrag selgers egenerklæring

Pkt. 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader? Ja

Beskrivelse: Kun ift. varmtvannsbereder på boden. Forrige eiers gamle varmtvannsbereder (fra 2004) fikk vannlekkasje sommeren 2023. Jeg oppdaget vann ut over gulvet ved hjemkomst. Lekkasjen ble lokalisert til overtykksventil på bereder som er etablert på boden. Lekkasjevann hadde trengt under parkett i tilstøtende rom (gangen). Medførte forsikringssak for Sameiet Brugata 2, fikk lagt ny parkett av Recover på stue, entré og kjøkken. Måtte betale egenandel selv samt kostnad for ny varmtvannsbereder. Denne ble installert på boden juli 2023.

Pkt. 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller? Ja

Beskrivelse: Ved veldig store nedbørsmengder har vann kommet opp fra sluk i kjelleretasjen på sameiet. Ble utbedret høsten 2024.

Pkt. 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade? Ja

Beskrivelse: Pga. slitasje over tid siden bygningen (sameiet) ble bygget medførte det noe utettheter i taket på bygningen. Fuglesang & Dahl gjorde utbedringer og la nytt tak høsten 2024.

Innhold

3. etasje:

Gang, soverom, bad, stue og kjøkken. Bod.

Standard

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG2:

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering:

Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk.

Rekkverkshøyden er målt til 90 cm. Dette er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm, men tilfredsstillende krav på oppføringstidspunktet. Ingen tiltak er påkrevd.

Balkongen er dekket med sinkplater.

Tekkingen med overganger er ikke kontrollert pga. terrassebord.

Anbefalte tiltak:

En kontroll av sinktekkingen og oppbrett av denne bør utføres når det er mulig.

Tiltak på grunn av alder og slitasje på tekkingen kan ikke utelukkes.

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering:

Det registreres målt totalavvik på mellom 15 mm og 30 mm på gang. Avviket er målt til 15 mm.

Det registreres mindre avvik opp til 13 mm på stue.

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

Anbefalte tiltak:

Forholdet anbefales overvåket over tid for å se om det er stabilt eller om det er under utvikling.

Avløpsrør

Oppsummering:

Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt. Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.

Gjenstående innvendige avløpsrør fra byggeår har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer.

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.

Anbefalte tiltak:

Jevnlige kontroller av anlegget anbefales på grunn av anleggets alder.

Vannledninger

Oppsummering:

Vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer. Stoppekran er plassert på bod.

Anbefalte tiltak:

Det er ikke registrert behov for umiddelbare tiltak.

Vannledninger bør jevnlig kontrolleres for å tidligst mulig oppdage eventuelle avvik som kan oppstå pga. alder.

For å få TG-1 må vannledninger skiftes.

Ventilasjon

Oppsummering:

Det mangler tilluft på stue/kjøkken ut over muligheten til å åpne vindu.

Anbefalte tiltak:

Det bør etableres ventilering av stue/kjøkken ut over muligheten til å åpne vindu.

Forhold som har fått TG3:

Ingen.

Informasjon er hentet fra Tilstandsrapport utført av Norconsult v/Tommy Berg, datert 10.03.2025. For nærmere informasjon om hver enkelt bygningsdel henvises til nevnte Tilstandsrapport.

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

2019

Nytt kompositt terrassegulv - utført som egeninnsats. Opplyst av eier. Pusset og malte kjøkkenskapsfronter og nye skapdørhåndtak på kjøkkeninnredning - utført som egeninnsats. Opplyst av eier. Ny stikkontakt mellom balkongdør og kjøkkenvindu - utført av NTE elektro. Opplyst av eier. Samsvarserklæring foreligger.

2020

Ny dør til bod og soverom - utført som egeninnsats. Opplyst av eier.

2021

Totalrenoverte bad, inklusive ny dør - arbeid utført av Fuglesang Dahl. Opplyst av eier. Nye varmekabler med termostat og downlights på badet ifm totalrenovering - arbeid utført av E-NOR. Opplyst av eier.

2022

Nye taklamper på stue, kjøkken soverom og gang - arbeid utført av Elvis Elektro. Opplyst av eier.

2023

Ny varmtvannsbereder - arbeid utført av S-rør. Opplyst av eier. Ny parkett på stue, kjøkken og gang - arbeid utført av Recover. Opplyst av eier.

2024

Malt balkonggjerdet ifb. nye vinduer og balkongdør og ny taktekking på hele sameiet august 2024. Arbeid utført av Fuglesang & Dahl. Opplyst av eier.

Parkering

Det medfølger ingen spesifisert p-plass for leiligheten. Det kan være muligheter for leie av parkeringsplass både inn- og utvendig. Eier av næringsseksjonen i 1.etg Sigbjørn Vikan kan kontaktes vedrørende dette.

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.

Energi

Oppvarming

Elektrisk.

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

Rød

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 2 075 000

Kommunale avgifter

Kr 17 015

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 248 316

Formuesverdi primær år

2023

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel kommunale avgifter, 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

57/7212

Felleskostnader inkluderer

Kr 3 360,- pr. måned inkluderer renter på fellesgjeld, drift, renhold fellesareal, bygningsforsikring og energi i fellesareal.

Kostnadene er fordelt som følger:

Renteutgifter fellesgjeld: kr 992,-

Driftsutgifter: kr 1 754,-

Tilleggsytelser:

TV/Internett: kr. 614,-

Felleskostnader pr. mnd

Kr 3 360

Felleskostnader etter avdragsfri periode

Ut i fra dagens lånebetingelser vil neste avdrag som forfaller til betaling 01.09.2027 utgjøre ca kr 833,00 per måned for denne boligen.

Andel Fellesgjeld

Kr 169 989

Andel fellesgjeld år

2025

Fellesgjeld pr. dato

24.02.2025

Kommentar fellesgjeld

Långiver: DNB Bank ASA

Serielån, 4 terminer per år.

Rentesats per 24.02.2025: 6.95% pa.

Antall terminer til innfrielse: 78

Saldo per 24.02.2025: kr. 13 602 239,-

Andel av saldo: kr. 169 989,-

Første termin: 01.09.2024. Neste avdrag: 01.09.2027 (siste termin 01.06.2044)

Ut i fra dagens lånebetingelser vil neste avdrag som forfaller til betaling 01.09.2027 utgjøre ca kr 833,00 per måned for denne boligen.

Andel fellesformue

Kr 3 111

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 Restanser

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 197, bruksnummer 1313, seksjonsnummer 26 i Steinkjer kommune.

Offentligrettslig pålegg

Rapport fra det lokale eltilsyn datert 17.03.2014 har følgende anmerkning:
Kjøkken Benkarmatur manglet deksel, jfr. FEL §20.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

5006/197/1313/26:

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:26 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: 26

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 57/7212

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/andelseier.

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

2 075 000 (Prisantydning)

169 989 (Andel av fellesgjeld)

2 244 989 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

56 100 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

10 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

57 450 (Omkostninger totalt)

68 350 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

71 150 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

2 302 439 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 313 339 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 316 139 (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 57 450

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.

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 MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av

forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglervederlag

Det er avtalt fastpris kr. 37.900,- for gjennomføring av salgsoppdraget.

I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

- 1 875 Gebyr for betalingsutsettelse
- 4 500 Kommunale opplysninger
- 16 500 Markedspakke
- 5 900 Oppgjørshonorar
- 2 500 Søk eiendomsregister og elektronisk signering
- 1 875 Vederlag overtakelse
- 1 875 Visninger per stk.
- 545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet
- 3 000 Utlegg fotograf
- 4 880 Utlegg opplysninger forretningsfører avg pliktig
- 260 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter (avg. fritt) pr stk

Totalt kr: 72 925

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr 25.000,- for utført arbeid.

Oppdragsansvarlig

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

Ansvarlig megler

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

Boli Eiendomsmegling AS, Torggata 2
7713 Steinkjer
Tlf: 474 79 990

Salgsoppgavedato

11.04.2025

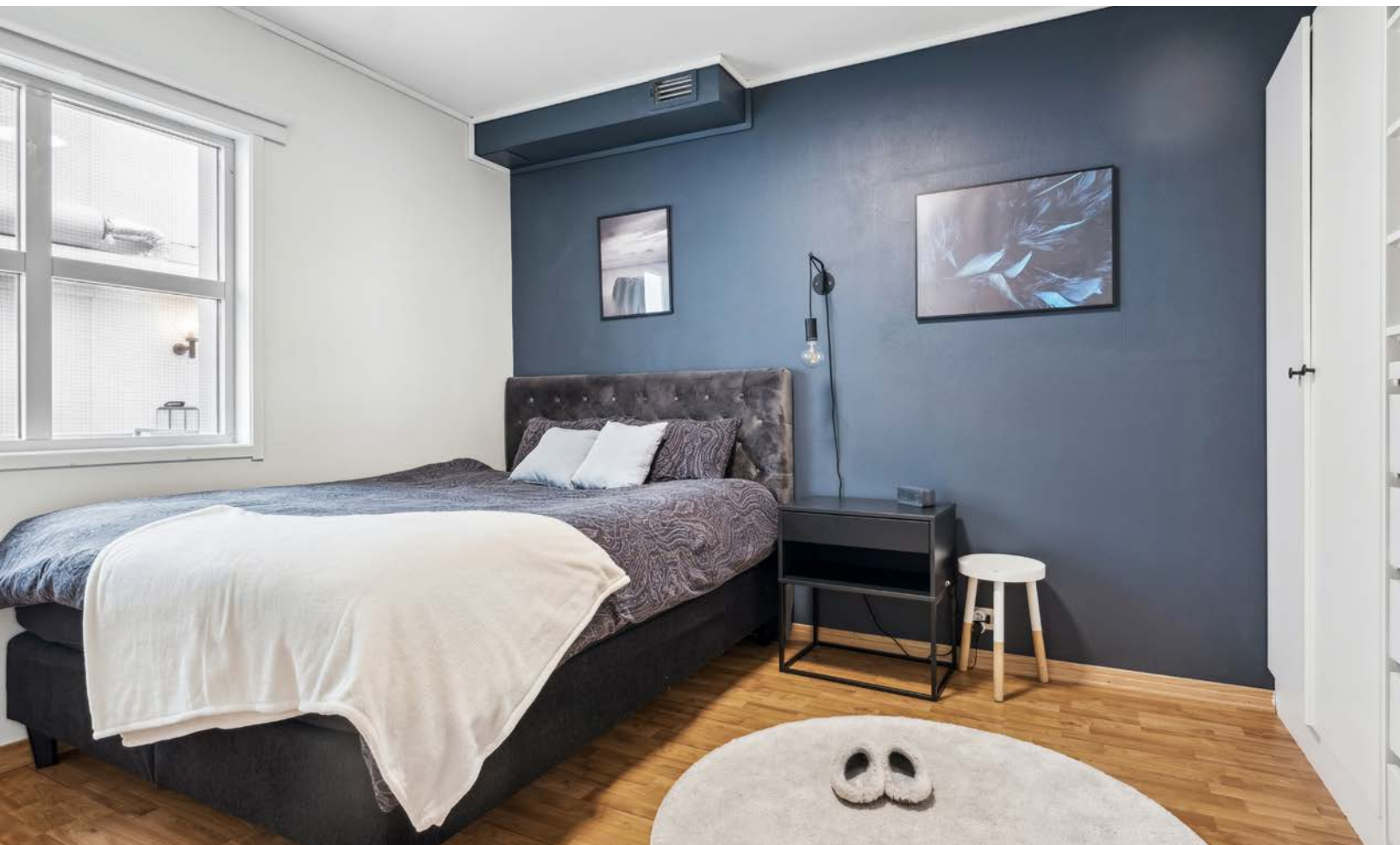


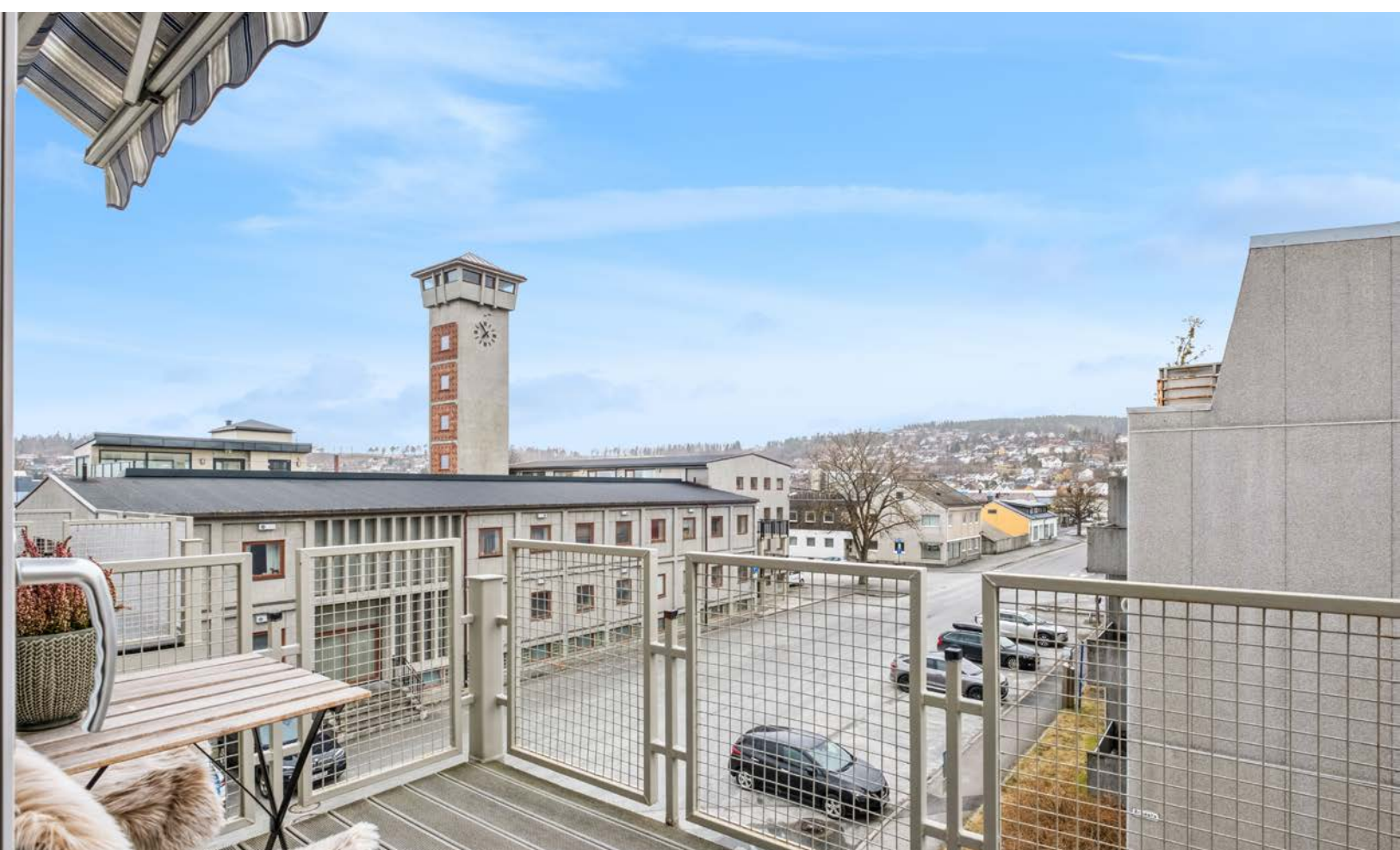






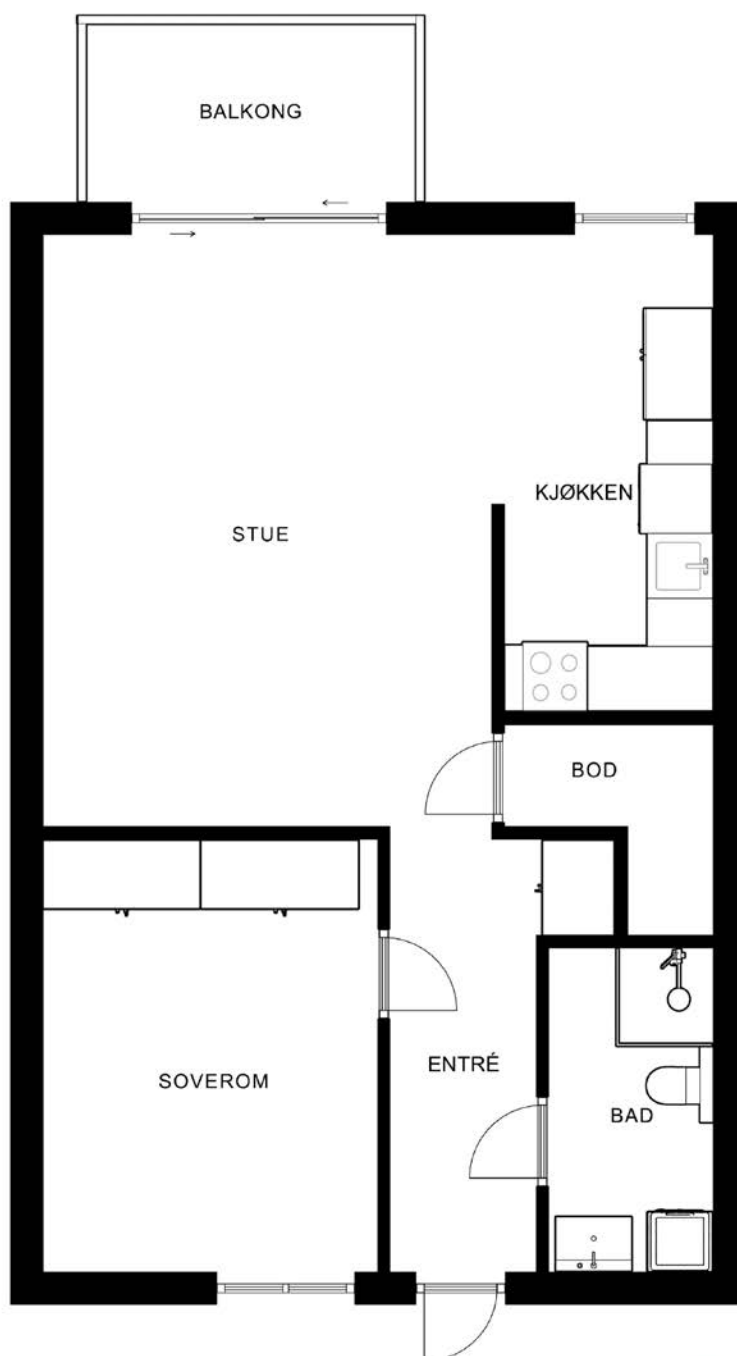








Plantegning



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

Brugata 2 7715 STEINKJER

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 1990

BRA: 59 m²

BRA-i: 56 m²



Samlet vurdering

TG-0

2

TG-1

8

TG-2

5

TG-3

0

TG-IU

0

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: 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.

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate 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.

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Takstrappen

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/27892>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG2

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk.

Rekkverkshøyden er målt til 90 cm. Dette er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm, men tilfredsstillende krav på oppføringstidspunktet. Ingen tiltak er påkrevd.

Balkongen er dekket med sinkplater.

Tekkingen med overganger er ikke kontrollert pga. terrassebord.

Anbefalte tiltak

En kontroll av sinktekkingen og oppbrett av denne bør utføres når det er mulig.

Tiltak på grunn av alder og slitasje på tekkingen kan ikke utelukkes.

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Det registreres målt totalavvik på mellom 15 mm og 30 mm på gang. Avviket er målt til 15 mm.

Det registreres mindre avvik opp til 13 mm på stue.

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

Anbefalte tiltak

Forholdet anbefales overvåket over tid for å se om det er stabilt eller om det er under utvikling.

Avløpsrør

Oppsummering

Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt.

Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.

Gjenstående innvendige avløpsrør fra byggeår har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer.

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.

Anbefalte tiltak

Jevnlige kontroller av anlegget anbefales på grunn av anleggets alder.

Vannledninger

Oppsummering

Vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.

Stoppekran er plassert på bod.

Anbefalte tiltak

Det er ikke registrert behov for umiddelbare tiltak.

Vannledninger bør jevnlig kontrolleres for å tidligst mulig oppdage eventuelle avvik som kan oppstå pga alder.

For å få TG-1 må vannledninger skiftes.

Ventilasjon

Oppsummering

Det mangler tilluft på stue/kjøkken ut over muligheten til å åpne vindu.

Anbefalte tiltak

Det bør etableres ventilering av stue/kjøkken ut over muligheten til å åpne vindu.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
10.3.2025

Rapportdato
13.3.2025

Hjemmelshavere

Navn: Elisabeth Helland Sakariassen

Tilstede ved inspeksjon: Ja

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? Ja

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: Tommy Berg Telefon: 41301188
Firma: Norconsult Norge AS Epost: tommy.berg@norconsult.com
Adresse: Kongens gate 27, 7713 Steinkjer



Om bygningssakkyndig:

Takstfullmektig

Egne premisser:

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

Det skal settes et anslag på på utbedringskostnader for alle TG 3 i rapporten.

Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Det gjøres oppmerksom på at rapporten er utarbeidet i tråd med forskriftens krav til tilstandsrapporter for leiligheter, da dette er bestilt av selger/ megler. Den bygningssakkyndige har ikke på selvstendig grunnlag vurdert om objektet skal vurderes som leilighet eller bolig, men forholdt seg til mottatt bestilling fra selger/

megler. Dette innebærer at det da ikke er vurdert de bygningsdeler som ellers ville vært undersøkt dersom det hadde vært vurdert som bolig. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, kjeller og loft.

Informasjon om boligen

Adresse: Brugata 2, 7715 Steinkjer

Kommunenr: 5006 Gårdsnr: 197 Bruksnr: 1313 Festenr:

Seksjonsnr: 26 Andelsnr:

Byggeår: 1990 - Hentet fra tidligere tilstandsrapport på samme bygg.

Boligtype: Leilighet

Generell beskrivelse av boligen:

Leilighetskompleks beliggende i Steinkjer sentrum, med kort veg til alle funksjoner. Utsikt mot Steinkjer elva og Sørslia sentrum. Sameiet består av 42 leiligheter over 3 og delvis 4 etasjer, næringslokaler i 1. etasje og parkering i underetasje. Adkomst til leiligheten via felles trappeoppgang og heis samt innvendig svalgang. Porttelefon ved hoveddør.

Leilighet oppført i 1 etasje. Grunnmuren er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon i tre, og er utvendig kledd med fasadeplater og stående tømmermannskledning. Taket har saltakkonstruksjon og er tekket med metallplater. Etasjeskille er antatt et betongdekke. Vindu med 3-lags isolerglass.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2019	Nytt kompositt terrassegulv - utført som egeninnsats. Opplyst av eier. Pusset og malte kjøkkenskapsfronter og nye skapdørhåndtak på kjøkkeninnredning - utført som	Ja

	egeninnsats. Opplyst av eier. Ny stikkontakt mellom balkongdør og kjøkkenvindu - utført av NTE elektro. Opplyst av eier. Samsvarserklæring foreligger.	
2020	Ny dør til bod og soverom - utført som egeninnsats. Opplyst av eier.	Nei
2021	Totalrenoverte bad, inklusive ny dør - arbeid utført av Fuglesang Dahl. Opplyst av eier. Nye varmekabler med termostatt og downlights på badet ifm totalrenovering - arbeid utført av E-NOR. Opplyst av eier.	Ja
2022	Nye taklamper på stue, kjøkken soverom og gang - arbeid utført av Elvis Elektro. Opplyst av eier.	Ja
2023	Ny varmtvannsbereider - arbeid utført av S-rør. Opplyst av eier. Ny parkett på stue, kjøkken og gang - arbeid utført av Recover. Opplyst av eier.	Ja
2024	Malt balkonggjerdet ifb. nye vinduer og balkongdør og ny takteking på hele sameiet august 2024. Arbeid utført av Fuglesang & Dahl. Opplyst av eier.	Ja

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggt teknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong	BRA-b	Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: <https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html>

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelser er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
3. etasje	59	56	3	0	4
Totalt m²	59	56	3	0	4

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
3. etasje	56	53	3	Gang, soverom, bad, stue og kjøkken.	Bod.
Totalt m²	56	53	3		

Kommentar til arealberegning

Ekstern bod er tatt med som BRA-e i ny arealstandard, men er ikke medtatt i gammel arealstandard.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong
Benevnelsen "Balkong" benyttes også for veranda og altan.	
Det er etablert en balkong som er opphengt på husveggen og opplagret på stållamme.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det ble lagt nye terrassebord av kompositt. Opplyst av eier.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Ja
Er balkong / terrassen tekket?	Ja
Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg og dør?	Ikke kontrollerbart
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	
TG-2	
Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk.	
Rekkverkshøyden er målt til 90 cm. Dette er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm, men tilfredsstiller krav på oppføringstidspunktet. Ingen tiltak er påkrevd.	
Balkongen er tekket med sinkplater.	
Tekkingen med overganger er ikke kontrollert pga. terrassebord.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
En kontroll av sinktekkingen og oppbrett av denne bør utføres når det er mulig.	
Tiltak på grunn av alder og slitasje på tekkingen kan ikke utelukkes.	

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Innvendige slette dører.	
Vindu med 2-lags glass.	
Vindu med 3-lags glass.	
Ytterdør i malt utførelse.	
Heve skyvdrør på stue.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Kjøkkenvindu og balkongdør ble skiftet i 2024 i regi av sameiet. Opplyst av eier.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	TG-1
Det ble på befaringen registrert at det ikke er oppbrett/tetting på endene av vindusbeslag. Eier opplyste om at Fuglesang Dahl har vært der i ettertid og utbedret dette.	

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Betongdekke
Etasjeskille i betong.	
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-2
Det registreres målt totalavvik på mellom 15 mm og 30 mm på gang. Avviket er målt til 15 mm.	
Det registreres mindre avvik opp til 13 mm på stue.	
Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Forholdet anbefales overvåket over tid for å se om det er stabilt eller om det er under utvikling.	

6.4 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av overflater og innredning	TG-1

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
Oppsummering av avtrekk	TG-1
Avtrekket ble testet med papir, og det er sug i avtrekket.	

6.5 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Det er utstedt ferdigattest datert 1/8-1991.	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukningsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.6 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Synlige avløpsrør er av plast.	
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Avløpsrør under servant på badet ble skiftet ifm renovering av bad i 2021.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent

Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av avløpsrør	TG-2
Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt. Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp. Gjenstående innvendige avløpsrør fra byggeår har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer. Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Jevnlige kontroller av anlegget anbefales på grunn av anleggets alder.	

6.7 Vannledninger

Type anlegg	Kobber
Synlige vannledninger er av kobber.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
Oppsummering av vannledninger	TG-2
Vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer. Stoppekran er plassert på bod.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det er ikke registrert behov for umiddelbare tiltak.

Vannledninger bør jevnlig kontrolleres for å tidligst mulig oppdage eventuelle avvik som kan oppstå pga alder.

For å få TG-1 må vannledninger skiftes.

6.8 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år

Ja

Oppsummering av elektrisk

TG-0

Det er foretatt en elkontroll bolig, NEK 405-2 i den 12/3-25.

Kontrollen ble utført etter at undertegnede var på befaring, og eier har oversendt rapporten fra el-kontrollen. Kontrollen var uten avvik.

6.9 Varmtvannsbereder

Plassering bereder

Bod

Fundament

Plassert på gulv

Årstall

2023

Størrelse

194 liter.

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?

Nei

Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?

Nei

Er det tegn til lekkasjer fra bereder?

Nei

Er bereder over 20 år?

Nei

Oppsummering av varmtvannsbereder

TG-1

Bereder er plassert i rom uten sluk, men det er etablert vannstoppsystem i tilknytning til bereder og det er etablert rør fra trykkventil til rom med sluk.

6.10 Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Det er etablert mekanisk avtrekk på badet og en tilluftsventil på soverommet.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Oppsummering av ventilasjon	TG-2
Det mangler tilluft på stue/kjøkken ut over muligheten til å åpne vindu.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det bør etableres ventilering av stue/kjøkken ut over muligheten til å åpne vindu.	

6.11 Våtrom

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv og vegg.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Badet er opplyst totalrenovert i 2021. Arbeid utført av Fuglesang Dahl AS.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)
Oppsummering av overflater	TG-1

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei

Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørforinger eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-1

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Det er etablert servantskap, klosett med innebygd sistene, opplegg til vaskemaskin og innfellbare dusjvegger.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sistene til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sistene?	Annen godkjent løsning
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei
Oppsummering av fukt	TG-0
Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende bod. Det er brukt metallsvill, så piggmåling i trevirke var ikke mulig, men det var ingen synlige tegn på fukt i konstruksjonen.	
Det ble i tillegg foretatt fuktsøk med kapasitiv fuktmåler i og rundt våtsoner på badet uten at det viste tegn til fukt.	
Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Ja
Det er fremlagt kontrakt på arbeidet med enkle beskrivelser av hva som skulle utføres.	

6.12 Rom under terreng

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.13 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.14 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.15 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.16 Trapp

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.17 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.18 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke relevant

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Steinkjer	
Oppdragsnr.	
1708250041	

Selger 1 navn
Elisabeth Helland Sakariassen

Gateadresse	
Brugata 2	

Poststed	Postnr
STEINKJER	7715

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 1708250041

Spørsmål for alle typer eiendommer

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Kun ift. varmtvannsbereder på boden. Forrige eiers gamle varmtvannsbereder (fra 2004) fikk vannlekkasje sommeren 2023. Jeg oppdaget vann ut over gulvet ved hjemkomst. Lekkasjen ble lokalisert til overtrykksventil på bereder som er etablert på boden. Lekkasjevann hadde trengt under parkett i tilstøtende rom (gangen). Medførte forsikringssak for Sameiet Brugata 2, fikk lagt ny parkett av Recover på stue, entré og kjøkken. Måtte betale egenandel selv samt kostnad for ny varmtvannsbereder. Denne ble installert på boden juli 2023.

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Totalrenovering av badet juni 2021

Arbeid utført av

Fuglesang & Dahl, S-RØR, E-Nor

Filer

[Flis.pdf](#)

[S-Ror.pdf](#)

[Tak Maling.pdf](#)

[5NELFO_Samsvarserklæring.pdf](#)

[4NELFO_Sluttkontroll_R1.pdf](#)

[3NELFO_Risikovurdering_R1.pdf](#)

[2Varme__Nexans.pdf](#)

[1NELFO_Sjekkliste_smittevern.pdf](#)

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Gammelt gulv og gammel membran ble fjernet og lagt nytt

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Ifb. totalrenovering av bad juni 2021

Arbeid utført av

S-RØR

Filer

[S-Ror.pdf](#)

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Ved veldig store nedbørmengder har vann kommet opp fra sluk i kjelleretasjen på sameiet. Ble utbedret høsten 2024.

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Pga slitasje over tid siden bygningen (sameiet) ble bygget medførte det noe utettheter i taket på bygningen. Fuglesang & Dahl gjorde utbedringer og la nytt tak høsten 2024.

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☒ Nei ☐ Ja

- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	- E-NOR: nye varmekabler på gulv og spotter i taket ifb. totalrenovering av bad 2021 - NTE Elektro: ny stikkontakt ved kjøkkenvindu juni 2021 - Elvis Elektro: nye taklamper oktober 2022
Arbeid utført av	E-NOR, NTE Elektro, Elvis Elektro

Filer

12325 - Bytte av 4stk taklamper.pdf

5NELFO_Samsvarserklæring.pdf

4NELFO_Sluttkontroll_R1.pdf

20250225_074137.jpg

- 11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☒ Ja

- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☒ Nei ☐ Ja

- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☒ Nei ☐ Ja

- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Nytt tak og maling av gelender på balkong og noe av fasaden høsten 2024, på hele sameiet
Arbeid utført av	Fuglesang & Dahl

- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei ☐ Ja

- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☒ Nei ☐ Ja

- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☒ Nei ☐ Ja

- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

- 21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☒ Nei ☐ Ja

- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

- 25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
☒ Nei ☐ Ja
- 26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
☒ Nei ☐ Ja
- 27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 28 Kjenner du til om det er/har vært skjeeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
☒ Nei ☐ Ja

Dokumenter

[Dok. BRUGATA 2.pdf](#)[20250225_074111.jpg](#)[20250225_074137.jpg](#)[12325 - Bytte av 4stk taklamper.pdf](#)[image3aa071c3-76e0-4f76-83f2-bfc0c3df1a0d.jpeg](#)[image2da15380-030c-41a6-ba46-518d4e8e6e40.jpeg](#)[image8da68563-8f86-4045-9f9e-894d80d5fe7d.jpeg](#)[image043f5dae-7ab8-451f-b7bb-9ba4d6da5a12.jpeg](#)[image67ad7be3-9419-4f33-9899-15d3992c6d0a.jpeg](#)[Flis.pdf](#)[S-Ror.pdf](#)[Tak Maling.pdf](#)[5NELFO_Samsvarserklæring.pdf](#)[4NELFO_Sluttkontroll_R1.pdf](#)[3NELFO_Risikovurdering_R1.pdf](#)[2Varme__Nexans.pdf](#)[1NELFO_Sjekkliste_smittevern.pdf](#)

Document reference: 1708250041

Tilleggs kommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☒ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1708250041

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Elisabeth Helland Sakariassen	8f6c5a6c0ca85573b8fc480 1ff9e870d7f4f015c	05.03.2025 07:20:11 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

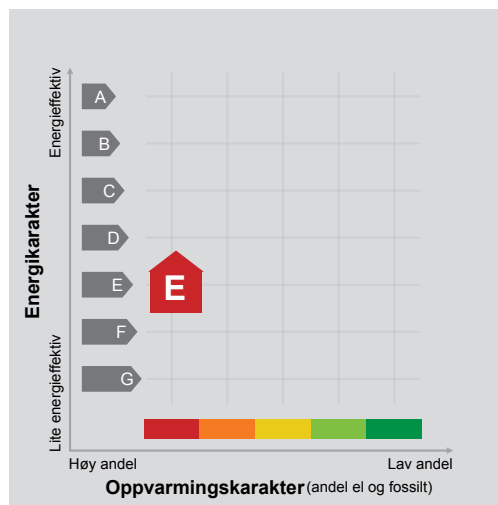
Document reference: 1708250041

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party.
Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://www.nets.eu/developer>

ENERGIATTEST



Adresse	Brugata 2
Postnummer	7715
Sted	STEINKJER
Kommunenavn	Steinkjer
Gårdsnummer	197
Bruksnummer	1313
Seksjonsnummer	26
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	10801850
Bruksenhetsnummer	H0315
Merkenummer	Energiattest-2025-89736
Dato	10.03.2025



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

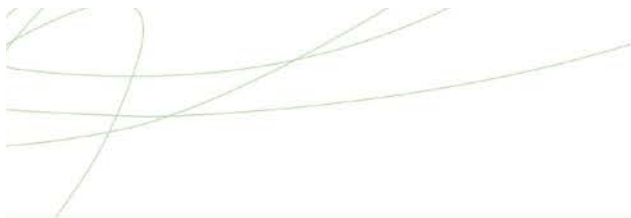
Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk 7 494 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene. Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

7 494 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm ³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- **Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg**
- **Følg med på energibruken i boligen**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

- **Redusér innetemperaturen**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.





Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1990
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	56
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk
Ventilasjon	Mekanisk avtrekk

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se <https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.





Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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

(<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>). Klikk på tittel for energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.





Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 2: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 3: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 4: Montere urbryter på motorvarmer

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

Brukertiltak

Tiltak 5: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 6: Redusér innnetemperaturen

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

Tiltak 7: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 9: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 10: Tiltak utendørs

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

Tiltak 11: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 12: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 13: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 14: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 15: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 17: Montering tetningslister

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 18: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

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

Tiltak 19: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

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

Nabolagsprofil

Brugata 2 - Nabolaget Nordsidleiret - vurdert av 15 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Godt voksne
- Eldre



Offentlig transport

Nordsida	1 min
Linje 630, 640, 680, 690, 732	0.1 km
Steinkjer stasjon	10 min
Linje F7, R70	0.7 km
Namsos lufthavn	1 t 6 min
Trondheim Værnes	1 t 20 min

Skoler

Steinkjer skole (1-7 kl.)	10 min
345 elever, 23 klasser	0.7 km
Steinkjer Montessoriskole (1-10 kl.)	19 min
114 elever, 8 klasser	1.4 km
Egge barneskole (1-7 kl.)	4 min
326 elever, 20 klasser	2.1 km
Steinkjer ungdomsskole (8-10 kl.)	14 min
498 elever, 38 klasser	1.1 km
Steinkjer vgs	14 min
750 elever, 44 klasser	1.1 km

Ladepunkt for el-bil

Steinkjer Supercharger	6 min
Steinkjer kommune lading	6 min



Kvalitet på skolene

Veldig bra 78/100



Opplevd trygghet

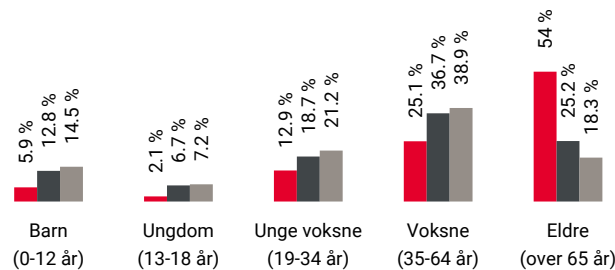
Veldig trygt 77/100



Naboskapet

Godt vennskap 68/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Steinkjer studentbarnehage (1-5 år)	13 min
16 barn	1 km
Steinkjersannan barnehage (1-5 år)	13 min
82 barn	1 km
Guldbergaunet barnehage (0-5 år)	15 min
55 barn	1.2 km

Dagligvare

Spar Sentrum Steinkjer	5 min
Rema 1000 Nordsia	6 min
Post i butikk	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. Egen bil
-  3. Gående

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

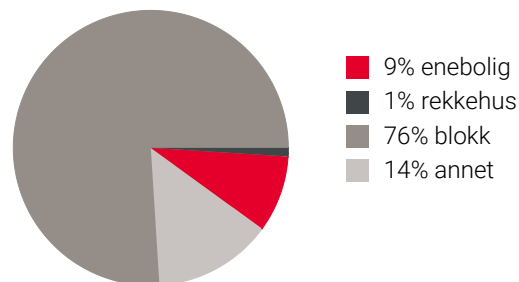
 **Kvalitet på barnehagene**
Veldig bra 80/100

 **Gateparkering**
Lett 80/100

Sport

-  Steinkjer skole ballfelt 2 10 min 
Ballspill 0.7 km
-  Guldbergaunet friidrettsanlegg 12 min 
Fotball, friidrett 1 km
-  3T-Steinkjer 11 min 
-  Motus Treningssenter 14 min 

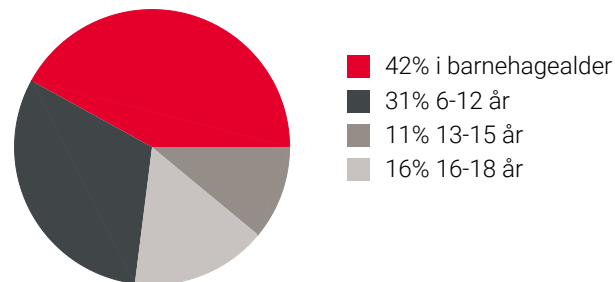
Boligmasse



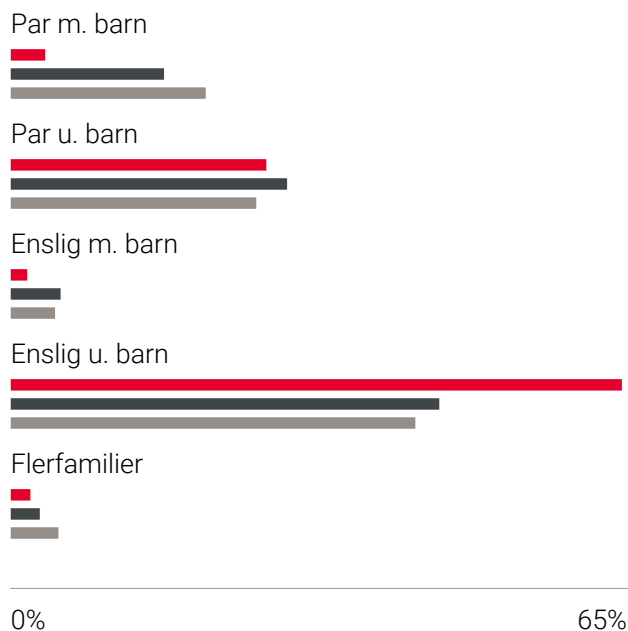
Varer/Tjenester

-  Dampsaga Senter 8 min 
-  Vitusapotek Nordstjernen - Steinkjer 4 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



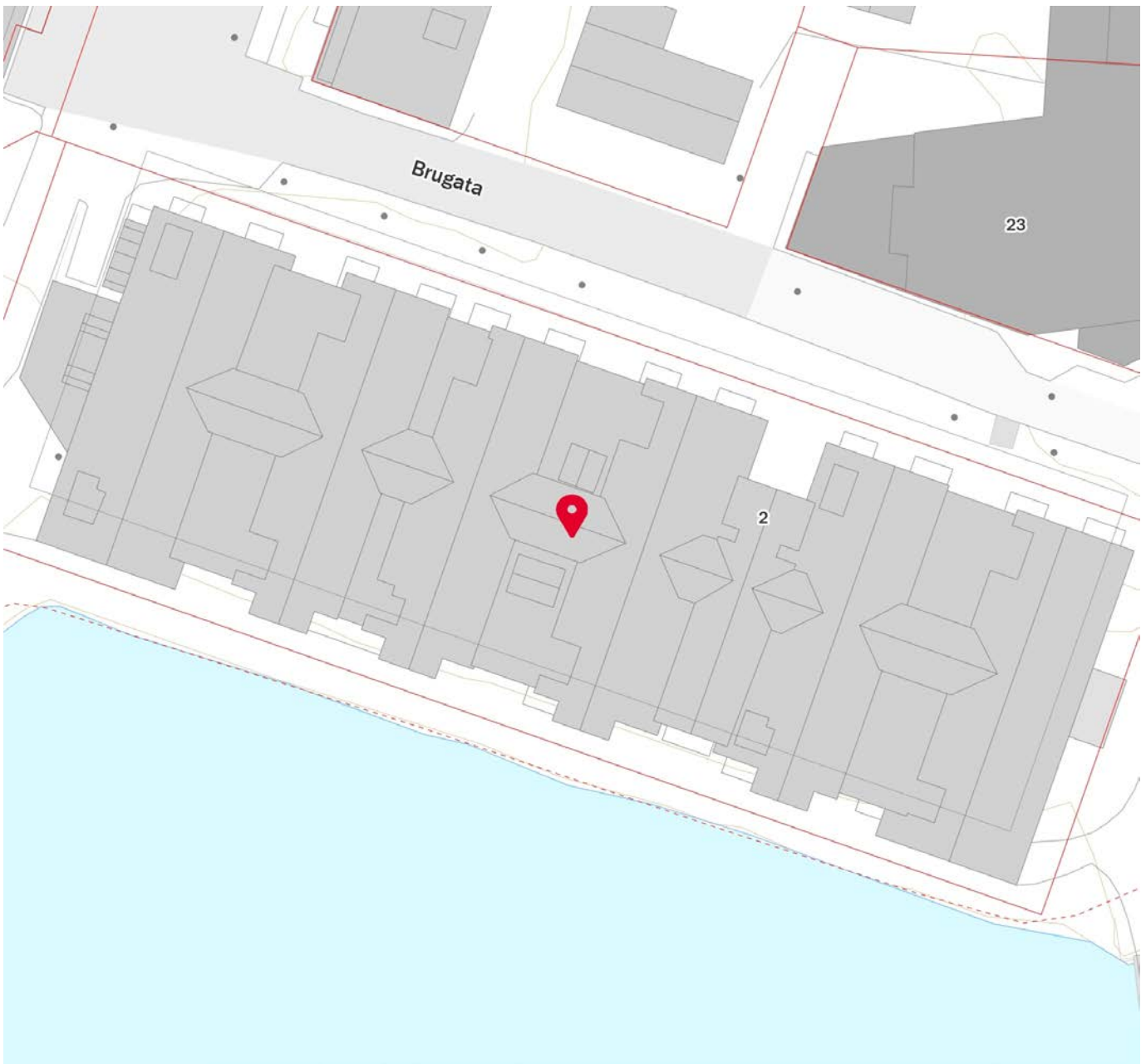
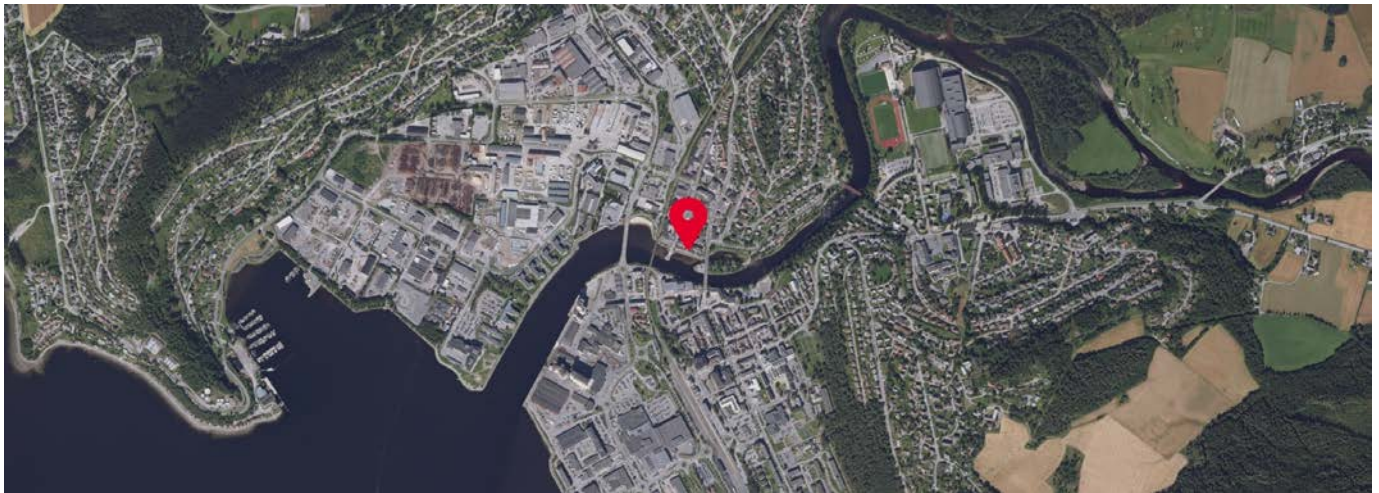
Familiesammensetning



-  Nordsidleiret
-  Steinkjer
-  Norge

Sivilstand

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



Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot Bomidt

Dato utkjørt: 24.02.25 Side 1 av 2

Brugata 2 Sameie	Vår ref.:	232/26	Fødselsdato eier:
Brugata 2	Type:	Sameier	
7715 STEINKJER	Eiere:	Elisabeth Helland Sakariassen	
Organisasjonsnr: 979 393 369	Seksjonsnr:	26	

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned:	3 360	
Felleskostnader:	Renter på fellesgjeld	992
	Fellesutgifter boliger	1 754
Tilleggsytelser:	TV/Internett	614

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	169 989	Gjeld siste årsoppg.:	171 038
Klient ajourf. lån:	19 000 000	Klient gj. s. årsoppg.:	13 733 234

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 16368410547, DNB Bank ASA

Serielån, 4 terminer per år.

Rentesats per 24.02.2025: 6.95% pa.

Antall terminer til innfrielse: 78

Saldo per 24.02.2025: 13 602 239

Andel av saldo: 169 989

Første termin: 01.09.2024Neste avdrag: 01.09.2027 (siste termin 01.06.2044)

Ut i fra dagens lånebetingelser vil neste avdrag som forfaller til betaling 01.09.2027 utgjøre ca kr 833,00 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
Webseite: www.bomidt.no

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

5: Restanse felleskostnader pr. 24.02.2025

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

6: Ligning - 2024

Annen formue:	35 111	Gjeld:	171 038	Andre inntekter:	711
		Utgifter:	3 573		

7: Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:
Seksjonsnr: 26		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: H0315

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot Bomidt

Dato utkjørt: 24.02.25 Side 2 av 2

Brugata 2 Sameie

Vår ref.: 232/26**Fødselsdato eier:**

Brugata 2

Type: Sameier

7715 STEINKJER

Eiere: Elisabeth Helland Sakariassen**Organisasjonsnr:** 979 393 369**10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger**

Etasje:

Oppvarmingstype: Strøm

Heis: Nei

Parkeringstype: Uspesifisert parkering ()

Systemlås: Nei

Antall rom:

Husdyrhold: Se husordensregler

Oppr. antall rom:

Livsløp standard: Nei

Kategori: 57

Fasiliteter:

Forretningsfører avregner felleskostnader ved restansesjekk



KOMMUNALE EIENDOMSGEBYR FOR EIENDOM:

Gnr: 197

Bnr: 1313

Snr: 26

Adresse: Brugata 2

VANNAVGIFT - FAST	Kr.	1 453,00		
Forbruksgebyr måler	Kr.	0,00	Basert på siste års forbruk	0 m3
Forbruksgebyr stipulert	Kr.	1 792,65	Basert på reg. bruksareal	57 m2
AVLØPSAVGIFT - FAST	Kr.	1 535,00		
Forbruksgebyr måler	Kr.	0,00	Basert på siste års forbruk	0 m3
Forbruksgebyr stipulert	Kr.	2 460,69	Basert på reg. bruksareal	57 m2
SEPTIKTØMMING:	Kr.	0,00		
RENOVASJONSAVGIFT:	Kr.	2 980,00		
	Kr.			
	SUM eks. mva.	Kr. 10 221,34		
	25% mva.	Kr. 2 555,34		
	SUM inkl. mva.	Kr. 12 776,68		
EIENDOMSSKATT:	Kr.	4 239,00	Det beregnes ikke mva. av eiendomsskatt	
FESTEAVGIFT:	Kr.	0,00	Det beregnes ikke mva. av festeavgift	
	Sum pr. år	Kr. 17 015,68		

Vannmålerstand pr 01.01.2025:

0 m3

Totalt utfakt. forskudd 2025:

0 m3

Innkalling til ordinært årsmøte

INNKALLING

De innkalles herved til ordinært årsmøte for 2023 for Brugata 2 Sameie. Årsmøte avholdes på Bryggestua (fellesrom) **onsdag 19.06.2024, klokken 19:00.**

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 årsmøte frem til i dag

Fjorårets honorar var kr 31 000,- til styreleder.

4. VALG AV TILLITSVALGTE

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder: Karin Tiltne til 2024 (Bolig)

Nestleder: Sigbjørn Viken til 2025 (Næring)

Styremedlem: Anders Kjøren til 2024 (Ytre garasje)

Styremedlem: Ingunn Bryhni til 2024 (Bolig)

Styremedlem: Gunnar Severeide til 2024 (Indre garasje)

Varamedlem: Frank Borgsø til 2025 (Bolig)

Varamedlem: Irene Alte Øien til 2024 (Bolig)

Valgkomite: Heidi Sakshaug til 2024 (Bolig)

Valgkomite: Synnøve Neergård til 2024 (Bolig)

Valgkomite: Jan Odd Skoglund til 2024 (Bolig)

4.1 Valg av styreleder

Forslag til vedtak: Valgkomiteens innstilling: Karin Tiltne *gj.v.* til 2025 (Bolig).

4.2 Valg av styremedlem

Forslag til vedtak: *Valgkomiteens innstilling: Sigbjørn Vikan gj.s. til 2025 (Næring)*
Valgkomiteens innstilling: Anders Kjøren gj.v til 2025 (Ytre garasje)
Valgkomiteens innstilling: Ingunn Bryhni gj.v til 2026 (Bolig)
Valgkomiteens innstilling: Gunnar Severeide gj.v til 2026 (Indre garasje)

4.3 Valg av varamedlem

Forslag til vedtak: *Valgkomiteens innstilling: Frank Borgsø gj.s til 2025 (Bolig)*
Valgkomiteens innstilling: Frank Josefsen ny til 2026 (Bolig)

4.4 Valg av valgkomité

Forslag til vedtak: Heidi Sakshaug gj.s til 2025 (Bolig)
Kari Ann Aune ny til 2026 (Bolig)
Anne Brevik ny til 2026 (Bolig)

5. INNKOMNE SAKER

5.1 Nye husordensregler

Styret ønsker å fremme forslag til nye husordensregler for boligseksjonene. Forslaget ligger som vedlegg i innkallingen.

Forslag til vedtak: Fremlagte husordensregler vedtas

5.2 Informasjon om renoveringsprosjektet

Styret orienterer muntlig om status i prosjektet.

Forslag til vedtak: Saken tas til orientering

Disponible midler

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
A. Disponible midler IB	2 318 553	2 035 754
B. Endringer disponible midler i rets resultat	600 064	282 799
B. i rets endring disponible midler	600 064	282 799
C. Disponible midler UB	2 918 617	2 318 553
Omløpsmidler	3 031 508	2 411 728
- Kortsiktig gjeld	112 892	93 176
C. Disponible midler	2 918 617	2 318 553

Resultat 2023 Brugata 2 Sameie 979393369

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader		1 747 628	1 290 409	1 539 711	2 338 463
TV/Internett		249 480	0	249 480	282 240
Andre driftsinntekter		23 498	151 680	207 000	0
Sum inntekter		2 020 605	1 442 089	1 996 191	2 620 703
Driftskostnader					
Lønnskostnader / styrehonorar	1	244 231	205 951	237 732	250 023
Revisjonshonorar		7 724	16 063	10 000	10 000
Forretningsførerhonorar		75 925	74 000	80 000	85 787
Andre forvaltnings tjenester		10 975	33 288	5 000	5 000
Andre fremmede tjenester		9 260	4 406	50 000	50 000
Vedlikehold	2	312 833	171 366	855 602	1 453 500
Renhold, fellesareal		12 427	6 993	5 000	15 000
Verktøy, driftsmateriell, inventar		5 678	9 489	5 000	5 000
TV/Internett		351 092	255 923	256 985	288 960
Forsikring	3	263 349	258 129	250 000	265 000
Energi og strøm		121 811	91 003	135 000	135 000
Kontorrekvisita, trykksaker		332	213	2 500	1 500
Porto		2 435	0	0	1 500
Kontingenter		2 270	3 300	500	3 000
Andre driftsutgifter	4	28 509	25 728	34 152	36 433
Bomiljø		12 448	8 284	15 000	15 000
Sum driftskostnader		1 461 297	1 164 134	1 942 471	2 620 703
Driftsresultat		559 308	277 955	53 720	0
Finansinntekt og -kostnad					
Renteinntekter		41 038	4 850	0	0
Rentekostnad		282	7	0	0
Resultat av finansinntekt og -kostnad		40 756	4 844	0	0
Resultat som overføres fri egenkapital		600 064	282 799	53 720	0
Av dette overføres til fond	9	-600 064	-282 799	0	0

Balanse 2023 Brugata 2 Sameie 979393369

	Note	2023	2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	5	184 490	184 490
Sum anleggsmidler		184 490	184 490
Omløpsmidler			
Aksjer			
Fordringer			
Husleierestanser	6	23 098	4 765
Andre kortsiktige fordringer	7	26 788	248 542
Bankinnskudd og kontanter			
Innest ³ ende p ³ bankkonti		2 981 622	2 158 421
Sum omløpsmidler		3 031 508	2 411 728
SUM EIENDELER		3 215 998	2 596 218

Balanse 2023 Brugata 2 Sameie 979393369

	Note	2023	2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Fond/ avsetninger	8, 9	3 103 107	2 503 043
Sum egenkapital	8	3 103 107	2 503 043
Gjeld			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		0	1 035
Leverandørgjeld		90 020	42 584
Skyldig off. myndigheter		11 142	9 753
Annen kortsiktig gjeld		11 729	39 803
Sum kortsiktig gjeld		112 892	93 176
SUM GJELD		112 892	93 176
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 215 998	2 596 218

31.12.2023

Boligbyggelaget Midt

Sted: _____, dato: _____

Karin Tiltres
Leder

Ingunn Bryhni
Styremedlem

Sigbjørn Vikan
Styremedlem

Anders Kjøren
Styremedlem

Gunnar Severeide
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

i regnskapet 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. Styrrelsen på de disponible midlene kan bl.a. benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre styrrelsen 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 egenkapital og midlene er inkludert i disponible midler. Vedtak om avsetning gjøres i årsmøte, i henhold til foreslåtte avsetninger.

Sameiets regnskap er avlagt under forutsetning av fortsatt drift.

Note 1 - Lønnskostnader/honorar

	2023	2022
Lønn til ansatte	163 951	26 392
Tidslønn	0	116 630
Feriepenger	0	11 896
Pålyst feriepenge over 60 år	0	2 683
Feriepenger beregnet	19 100	3 299
Andre lønnsperiodiseringer	0	-48 378
Godtgjørelse til styre- og bedriftsforsamling	31 000	62 000
Arbeidsgiveravgift	27 488	28 908
Arbeidsgiveravgift av pålyst ferielønn	0	2 056
Arbeidsgiveravgift av andre pålyst lønnskostnader	2 693	465
Sum	244 231	205 951

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

Note 2 - Vedlikehold

	2023	2022
Sommer- og vinterkostnader	9 178	6 461
Vedlikehold boligdel	10 856	26 361
Vedlikehold teknisk boligdel	180 053	27 740
Reparasjon og vedlikehold utstyr	2 204	0
Reparasjon og vedlikehold uteområde	0	2 018
Reparasjon og vedlikehold annet/Vaktmester	7 206	14 765
Løpende drifts- og serviceavtaler	64 033	79 605
Løpende serviceavtaler sameiet	39 303	14 416
Sum	312 833	171 366

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

Note 3 - Forsikring

	2023	2022
Forsikringsskadesaker	10 000	0
Forsikringspremie	253 349	258 129
Sum	263 349	258 129

Note 4 - Andre driftsutgifter

	2023	2022
Leie garasjeplass(sykkelbod)	20 324	19 080
Generalforsamling/styremøte	1 961	0
Øredifferanser	-13	7
Bank og kortgebyrer	6 237	6 641
Sum	28 509	25 728

Note 5 - Bygninger

Ikke avskrivbare.

	Tomt
Anskaffelseskost pr.01.01 :	184 490
i rets tilgang :	0
i rets 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 :	

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

Note 6 - Husleierestanser og tapsavsetninger

	2023	2022
Fordringer kunder	23 061	0
Restanser felleskostnader	37	4 765
Sum	23 098	4 765

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

Note 7 - Andre fordringer

	2023	2022
Periodisering på inntekt	0	151 680
Forskuddsbetalt	26 788	96 862
Sum	26 788	248 542

Note 8 - Egenkapital/ Avsetningsfond

	Boligseksjon	Indre Garasje	Ytre Garasje	NJ ringsseksjon	Felles
IB 01.01.	2 226 614	48 153	73 139	148 412	6 725
Tilgang i år	232 143	35 624	85 530	206 010	40 756
Avgang i år					
UB 31.12	2 458 757	83 777	158 670	354 422	47 481

Note 9 - Avsetning til forpliktelser/vedlikeholdsfond

Alt dette er knyttet til vedlikeholdsfond. Se note 8

Resultat og balanse med noter for Brugata 2 Sameie.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Brugata 2 Sameie

Styreleder	Karin Tiltne (sign.)	30.04.2024
Styremedlem	Ingunn Bryhni (sign.)	23.04.2024
Styremedlem	Gunnar Severeide (sign.)	25.04.2024
Styremedlem	Sigbjørn Vikan (sign.)	23.04.2024
Styremedlem	Anders Kjøren (sign.)	30.04.2024

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Brugata 2 Sameie

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Brugata 2 Sameie som består av balanse per 31. desember 2023, 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 oppfylder årsregnskapet gjeldende lovkrav og gir et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023 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 uavhengighetsstandarter) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen (styret) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller 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 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 skyldes misligheter eller feil og 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 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 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 modifierer 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 omfanget av og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom revisjonen.

Steinkjer, 30. april 2024
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Tore Eggen
statsautorisert revisor

PENNEO

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

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

Eggen, Tore

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-1237630

IP: 147.161.xxx.xxx

2024-04-30 13:58:29 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: LS8D-Q5VSV-7HYK6-4PL1H-1YJ3K-AX172

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>

Fordeling regnskap Sameie Brugata 2023

Driftsinntekter	Boligdel		Indre garasje		Ytre garasje		Næring		Reposkap 2023	
	%andel	%andel	%andel	%andel	%andel	%andel	%andel	%andel		
3600 - Inntekter felleskostnader	1 177 573	0,0 %	38 842	0,0 %	97 548	0,0 %	225 748	0,0 %	1 539 711	
3606 - TV/Internett	249 480	-	-	-	-	-	-	-	249 480	
3600 - Inntekter felleskostnader - tillegg vedlikehold	-	-	20 417	-	76 250	-	111 250	-	207 917	
3900 - Annen driftsinntekt	23 498	-	-	-	-	-	-	-	23 498	
SUM DRIFTSINNTEKTER	1 450 551	-	59 259	-	173 798	-	336 998	-	2 020 605	
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 %	2 864	
5092 - Feriepenger beregnet	1 074	50,1 %	105	4,9 %	392	18,3 %	573	26,7 %	2 144	
5405 - Arbeidsgiveravgift pål. Feriepenger	151	50,1 %	15	4,9 %	55	18,3 %	81	26,7 %	302	
5330 - Godtgjørelse til styre- og bedriftsforamling	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	142 927	100,0 %	-	0,0 %	-	0,0 %	-	0,0 %	142 927	
5092 - Feriepenger beregnet	14 579	100,0 %	-	0,0 %	-	0,0 %	-	0,0 %	14 579	
5093 - Pløppte feriepenger over 60 år	2 377	100,0 %	-	0,0 %	-	0,0 %	-	0,0 %	2 377	
5405 - Arbeidsgiveravgift pål. feriepenger	2 391	100,0 %	-	0,0 %	-	0,0 %	-	0,0 %	2 391	
5400 - Arbeidsgiveravgift	20 153	100,0 %	-	0,0 %	-	0,0 %	-	0,0 %	20 153	
5900 - Gaver ansatte	-	50,1 %	-	4,9 %	-	18,3 %	-	0,0 %	-	
Sum Lønnskostnader	213 391	-	3 029	-	11 311	-	16 502	-	244 232	
Driftskostnader										
6300 - Leie garasjeplass, sykkelbod	20 324	100,0 %	-	0,0 %	-	0,0 %	-	0,0 %	20 324,00	
6340 - Strøm boligdel	121 811	100,0 %	-	0,0 %	-	0,0 %	-	0,0 %	121 810,57	
6360 - Rehoid, boligdel	12 427	100,0 %	-	0,0 %	-	0,0 %	-	0,0 %	12 426,60	
6781 - Løpende serviceavtaler sameiet	-	50,1 %	-	4,9 %	-	18,3 %	-	26,7 %	-	
6781 - Løpende serviceavtaler sameiet	19 691	50,1 %	1 926	4,9 %	7 192	18,3 %	10 494	26,7 %	39 303,25	
6395 - Snydding / brøyting	4 598	50,1 %	450	4,9 %	1 679	18,3 %	2 450	26,7 %	9 177,50	
6550/6500 - Rekvizita/andre kostnader boligdel	5 678	100,0 %	-	0,0 %	-	0,0 %	-	0,0 %	5 678,40	
6600 - Vedlikehold felles	-	50,1 %	-	4,9 %	-	18,3 %	-	26,7 %	-	
6600 - Vedlikehold felles	5 439	50,1 %	532	4,9 %	1 987	18,3 %	2 899	26,7 %	10 856,40	
6620 - Vedlikehold næring	-	0,0 %	-	0,0 %	-	0,0 %	2 204	100,0 %	2 203,85	
6690 - Reparasjon og vedlikehold annet boligdel	7 206	100,0 %	-	0,0 %	-	0,0 %	-	0,0 %	7 205,75	
6630 - Reparasjon og vedlikehold utområde	-	100,0 %	-	0,0 %	-	0,0 %	-	0,0 %	-	
6610 - Vedlikehold teknisk, boligdel	180 053	100,0 %	-	0,0 %	-	0,0 %	-	0,0 %	180 052,91	
6730 - Teknisk rådgivning / HMS	9 260	100,0 %	-	0,0 %	-	0,0 %	-	0,0 %	9 260,00	
6780 - Løpende drifts - og serviceavtaler boligdel	64 033	100,0 %	-	0,0 %	-	0,0 %	-	0,0 %	64 033,25	
6355 - Vedlikehold garasjer	-	0,0 %	-	0,0 %	-	0,0 %	-	0,0 %	-	
6695 - Forsikringskodesaker	10 000	100,0 %	-	0,0 %	-	0,0 %	-	0,0 %	10 000,00	
7781 - Sos.sammenkomster/møter/gaver	12 448	100,0 %	-	0,0 %	-	0,0 %	-	0,0 %	12 447,72	
6980 - Kabel-TV	351 092	100,0 %	-	0,0 %	-	0,0 %	-	0,0 %	351 092,16	
6701 - Revisjon	3 870	50,1 %	378	4,9 %	1 413	18,3 %	2 062	26,7 %	7 723,75	
6710 - Advokatbistand	-	50,1 %	-	4,9 %	-	18,3 %	-	26,7 %	-	
6710 - Forrettingsførerhonorar	38 038	50,1 %	3 720	4,9 %	13 894	18,3 %	20 772	26,7 %	75 924,68	
6790 - Andre konsulenttjenester	5 498	50,1 %	538	4,9 %	2 008	18,3 %	2 930	26,7 %	10 975,00	
6800 - Kontorrekvisita	166	65,2 %	-	0,0 %	-	0,0 %	-	34,8 %	332,30	
6940 - Porto	1 220	50,1 %	119	4,9 %	446	18,3 %	650	26,7 %	2 435,00	
7400/7440 - Kontingenter/gaver	1 137	50,1 %	111	4,9 %	415	18,3 %	606	26,7 %	2 269,55	
7420 Gave/blomster (sameiebrøk)	-	50,1 %	-	4,9 %	-	18,3 %	-	26,7 %	-	
7500 - Forsikringspremie	126 928	50,1 %	12 414	4,9 %	46 363	18,3 %	67 444	26,7 %	253 349,00	
7700 - Styre- og bedriftsforamling/møter	982	50,1 %	96	4,9 %	359	18,3 %	524	26,7 %	1 961,00	
7740 - Ørnavrunding, avgiftstett	7	50,1 %	1	4,9 %	2	18,3 %	4	26,7 %	13,23	
7770 - Bank og krigsgebyr	3 124	50,1 %	306	4,9 %	1 141	18,3 %	1 665	26,7 %	6 238,50	
7790 - Andre kostnader	-	50,1 %	-	4,9 %	-	18,3 %	-	26,7 %	-	
Sum Driftskostnader	1 005 017	-	20 606	-	76 957	-	114 486	-	1 217 066	
SUM LØNNS- OG DRIFTSKOSTNADER	1 218 408	-	23 635	-	88 265	-	130 988	-	1 461 298	
Driftsresultat	232 143	-	35 624	-	85 550	-	206 010	-	559 308	
Finansposter										
8050 - Annen renteinntekt	-	-	-	-	-	-	-	-	40 760,92	
8055 - Andre renteinntekter	-	-	-	-	-	-	-	-	276,20	
8150 - Annen rentekostnad	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
8155 - Renter / purregbyr	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Sum FINANSPOSTER	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
RESULTAT ETTER FINANSPOSTER	-	-	-	-	-	-	-	-	600 063,24	
Vedlikeholdsfond pr 01.01.23	kr	2 226 614,04	kr	48 152,75	kr	73 139,33	kr	148 411,66	6 775,22	
Resultat pr 31.12.23	kr	232 142,71	kr	35 624,16	kr	85 550,35	kr	206 010,20	40 755,43	
Vedlikeholdsfond pr 31.12.23	kr	2 458 756,75	kr	83 776,91	kr	158 669,68	kr	354 421,86	47 580,65	

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 borettslaget 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. Det eksisterer et fungerende tilfluktsrom i kjelleren i Brugata. Seksjonseiere plikter å sette seg inn i retningslinjene for bruk av disse.

13. 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/engangsg grill, pizzaovn, bålpanne mv.

14. 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.

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Brugata 2 Sameie onsdag 19.06.2024 kl. 19:00 - Avholdt på Bryggestua (fellesrom).

1. KONSTITUERING

1.1 Registrering av fremmøtte, stemmeberettigede og fullmakter

Antall fremmøtte, stemmeberettigede og fullmakter.

Vedtak:

29 stemmeberettigede inklusive to fullmakter.

1.2 Valg av møteleder

Vedtak:

Karin Tiltnes velges som møteleder.

1.3 Valg av referent

Vedtak:

Ingunn Bryhni velges som referent.

1.4 Valg av representant til å underskrive protokoll med møteleder

Vedtak:

Som representanter til å underskrive protokollen velges Steinar Trana og Anne Birgit Horsberg.

1.5 Godkjennelse av innkalling og dagsorden

Vedtak:

Møtet erklæres lovlig innkalt og satt

2. ÅRSREGNSKAP OG REVISORS BERETNING

Vedtak:

Knut Wold fremmer nytt forslag:

Sameiet skal kun ha fire fond; bolig, næring, indre garasje og ytre garasje. Forslaget ble vedtatt.

Årsregnskapet ble enstemmig vedtatt og revisors beretning tas til etterretning.

Spørsmål om føring av inntekt TV/internett pålydende 249 480 sjekkes med forretningsfører og styret informerer seksjonseiere når vi har fått svar.

3. GODTGJØRELSE TIL TILLITSVALGTE

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

Fjorårets honorar var kr 31 000,- til styreleder.

Vedtak:

Styreleder mottar kr 31 000,- i honnorar.

4. VALG AV TILLITSVALGTE

4.1 Valg av styreleder

Vedtak:

Karin Tiltnes gj.v. til 2025 (Bolig).

4.2 Valg av styremedlem

Vedtak:

Sigbjørn Vikan gj.s. til 2025 (Næring)

Anders Kjøren gj.v til 2025 (Ytre garasje)

Ingunn Bryhni gj.v til 2026 (Bolig)

Gunnar Severeide gj.v til 2026 (Indre garasje)

4.3 Valg av varamedlem

Vedtak:

Frank Borgsø gj.s til 2025 (Bolig)

Frank Josefsen ny til 2026 (Bolig)

4.4 Valg av valgkomité

Vedtak:

Heidi Sakshaug gj.s til 2025 (Bolig)

Kari Ann Aune ny til 2026 (Bolig)

Anne Brevik ny til 2026 (Bolig)

5. INNKOMNE SAKER

5.1 Nye husordensregler

Styret ønsker å fremme forslag til nye husordensregler for boligseksjonene. Forslaget ligger som vedlegg i innkallingen.

Vedtak:

Fremlagte husordensregler vedtas med følgende endringer:

pkt. 6: Første setning: borettslag endres til Sameie

pkt. 12: fjernes

Det påskrives under husordensreglene at disse er vedtatt på årsmøtet 19.06.2024

5.2 Informasjon om renoveringsprosjektet

Styret orienterer muntlig om status i prosjektet.

Vedtak:

Styrets informasjon tas til orientering.

Protokoll for Brugata 2 Sameie

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Karin Tiltnes (sign.)	11.07.2024
Sekretær	Ingunn Bryhni (sign.)	11.07.2024
Protokollvitne	Anne Birgit Horsberg (sign.)	11.07.2024
Protokollvitne	Steinar Trana (sign.)	12.07.2024

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 Bygningsmessige 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



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.



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 førstkommande 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, 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.
- Sjøppelrom 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

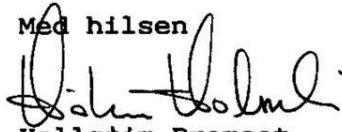
./. Viser forøvrig til vedlagte veiledningsbrosjyrer når det
gjelder etableringsloven.



STEINKJER KOMMUNE

- Det skal være brannalarmanlegg i hele lokalet. Jfr. BF. kap. 35:6
- Det skal i tillegg til brannslanger være utplassert håndsløkkingsapparat 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



Steinkjer kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 197/1313/0/26
Adresse: Brugata 2
Utskriftsdato: 24.02.2025
Målestokk: 1:1000



UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard. Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring

Reguleringsplan/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
	Formålsgrense
	Bygg, kulturminner mm. som skal bevares
	Byggegrense
	Byggelinje
	Planlagt bebyggelse
	Bebyggelse som inngår i planen
	Bebyggelse som forutsettes fjernet
	Regulert senterlinje
	Frisiktslinje
	Regulert kant kjørebane
	Regulert kjørefelt
	Regulert parkeringsfelt
	Regulert fotgjengerfelt
	Målelinje/Avstandslinje
	Avkjørsel
Abc	Påskrift feltnavn
Abc	Påskrift bredde
Abc	Påskrift kotehøyde



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



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 tuneren/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, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside,
telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.

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.

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.



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. januar 2014, i forbindelse med ikraftttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. 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 avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. 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.
8. 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 fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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 også 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: Tomas Høin

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

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre