

Tilstandsrapport

 Leilighet
 Brugata 2, 7715 STEINKJER
 STEINKJER kommune
 gnr. 197, bnr. 1313, snr. 11

Sum areal alle bygg: BRA: 57 m² BRA-i: 54 m²



TAKST

midt

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

Befaringsdato: 19.06.2026

Rapportdato: 23.06.2026

Oppdragsnr.: 22588-1178

Referansenummer: XG8401

Autorisert foretak: Takst Midt AS

Sertifisert Takstingeniør: Stian Hallan Iversen



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

Norsk takst

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



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

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

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

Takst Midt AS

Takst Midt AS ble etablert i 2019.

Takstgruppen består i dag av totalt 5 personer.

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

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

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

Vårt kontor ligger i sentrum av Verdal.

Rapportansvarlig

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

Medansvarlig

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



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Taksert objekt er en leilighet beliggende i et leilighetsbygg oppført i 3 etasjer med kjeller og loftsetasje. Inspisert leilighet ligger i 2.etg. Inngang via felles trappoppgang med heis, ytterdør mot felles innvendig gang. Ugang til balkong fra stue. Parkeringsareal i underetasjen. Næringsareal i 1.etg.

HOVEDKONKLUSJON:

Normalt vedlikeholdt leilighet. Imidlertid har fortsatt enkelte bygningsdeler og overflater preg av normal alder og bruksslitasje. De fleste bygningsdeler har en gjennomsnittlig levetid på 15-40 år, fortløpende vedlikehold må derfor påregnes.

For videre info. henvises det til rapportens enkeltpunkter.

Leilighet - Byggeår: 1991

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Oppvarming med strøm.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

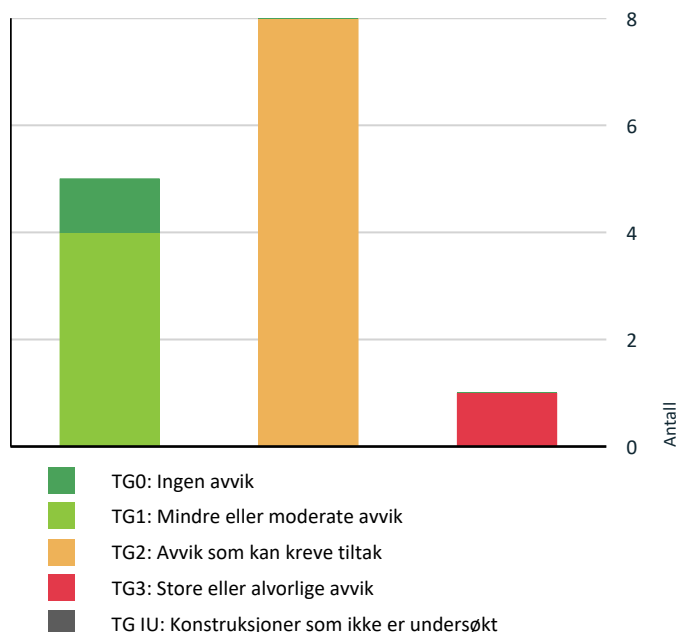
[Gå til side](#)

Leilighet

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

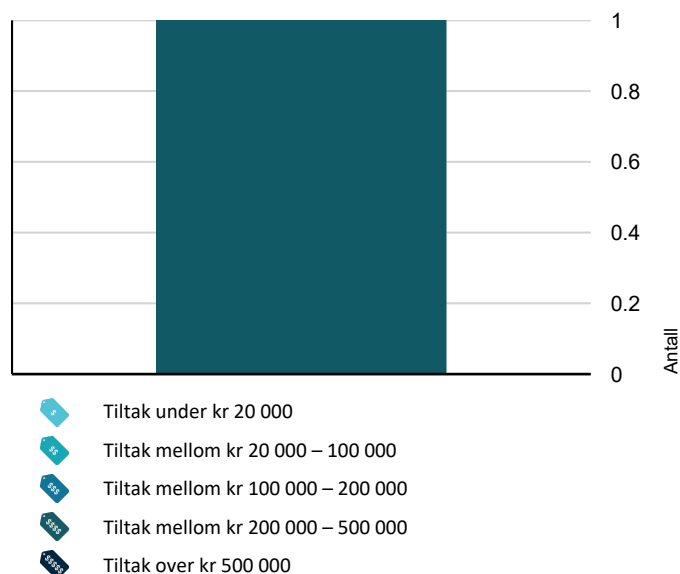
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling. Rapporten omfatter ikke bygningsdeler som utvendige overflater, tilstøtende konstruksjoner, evt. utvendig bod og taktekkning etc. i all hovedsak begrenset til innvendig kontroll.

Det er et borettslag/sameie som trolig ivaretar vedlikehold og kostnader på fellesareal og overflater. Etterspør selger/leder i borettslaget/sameie vedrørende dette og om det foreligger en utarbeidet vedlikeholdsplan som tilsier noe om kostander som må kunne forventes og ha innvirkning for denne leiligheten/andelen.

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

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

! Kjøkken > 2.Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Sammendrag av boligens tilstand

- ⚠ Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller [Gå til side](#) ikke utført med radonsperre.
- ⚠ Det er mangler/skader på håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- ⚠ Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

LEILIGHET



Byggeår
1991

Kommentar

Byggeår er basert på opplysninger i ferdigattest.

Standard

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

UTVENDIG

Vinduer

Beskrivelse

Boligen har vinduer med isolerglass som er datostemplet 2024 og 1989.

Vindu fra 1989 vender mot innvendig gang mellom boenheter og er ikke utsatt for værpåkjenninger.

Dører

Beskrivelse

Utadslående ytterdør fra byggeår, mot felles gang mellom boenheter.

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

Registrert normal bruksslitasje på karm og terskel til ytterdør.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Altan ut fra stue oppbygd med stålkonstruksjo, tilfarere og spaltegulv av terrassebord. Dels overlagt med plastfliser. Rekkverk av metall.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert værslitasjer på terrassebord.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Løpende vedlikehold.

INNENDIG

Overflater

Beskrivelse

Gulv: Laminat og vinylbelegg.

Vegger: Malt strie, MDF panel, malte glatte plater og malt tapet.

Tilstandsrapport

Himlinger: Malt betong og malte glatte plater.
Registrert normal bruksslitasje med hensyn til alder.

Vurdering av avvik:

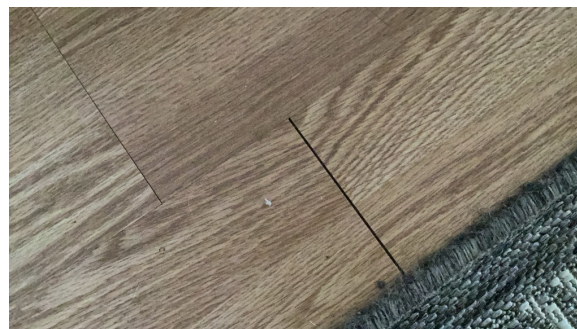
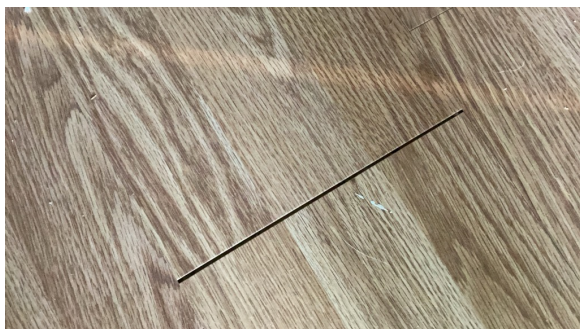
- Det er avvik:

Det er registrert glipper i laminat i gang.
Hakk/sår og bruksmerker på vegg i bod.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Løpende vedlikehold og lokal utbedring.



TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av betongdekke.

Vurdering av avvik:

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

Tilfeldig kontroll av horisontalplanet på gulv viser et avvik på 16mm.

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte glatte dører.

Dør til soverom har behov for mindre justering.

VÅTROM

2.ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Bad fra byggeår. Servantinnredning er av nyere dato.

Rommet har gulv med gulvvarme.

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

Innredet med gulvmontert WC, dusjkabinett, opplegg for vaskemaskin og en servantinnredning.

Mekanisk avtrekk, tilluftspalte i dør.

Stålsluk i gulv.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

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

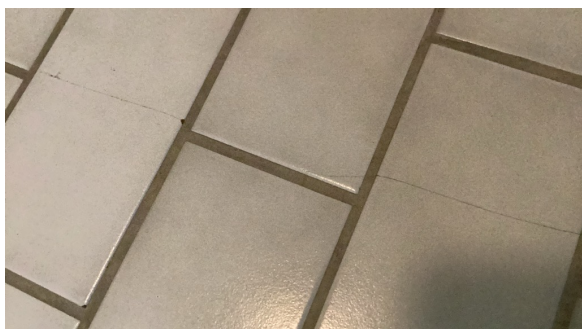
Våtrommet har passert forventet levetid. Det er registrert sprekk i gulvfliser. Tilnærmet flatt gulv på store deler av gulvet, gulv mot dør heller ned mot døråpning. Gulv i området WC og opplegg for vaskemaskin har mottfall fra sluk inn mot vegg.

Registrert defekt hengsel på baderomsinnredning.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



2.ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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



KJØKKEN

2.ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med folierte skrog og profilerte fronter.

Benkeplater med vask.

Integrerte hvitevarer.

Det er registrert normal bruksslitasje med hensyn til alder.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.

Konsekvens/tiltak

- Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.

Tilstandsrapport

2.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

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

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Synlig del av vanninntak på bod, synlige innvendige vannledninger i kobber.

Innvendig stoppekran er plassert på inntaket. Bemerktes om at rør i all hovedsak ligger skjult inne i konstruksjoner og ikke er besikket utover enkel funksjonstesting.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast. Bemerktes om at avløpsrør i all hovedsak ligger skjult inne i vegger/ gulv og ikke er besikket utover enkel funksjonstesting.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

Det er mekanisk tilluftsventilasjon på soverom.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Manglende veggventil eller vindusventil på stue.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Tilstandsrapport

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder er plassert på bod, denne rommer liter 200 og er fra nyere dato.

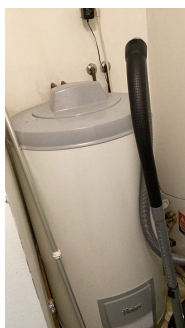
Vurdering av avvik:

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

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

Konsekvens/tiltak

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



Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap er plassert i bod.

Skapet inneholder automatsikringer og måler.

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

Nei

Spørsmål til eier

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

Ukjent

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

Ukjent

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

Nei

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Tilstandsrapport

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

9. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja

Generell kommentar

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



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

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



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er mangler/skader på håndslukkerutstyr iht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Brannslukker er over 10 år og mangler tiårs service.

Konsekvens/tiltak

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

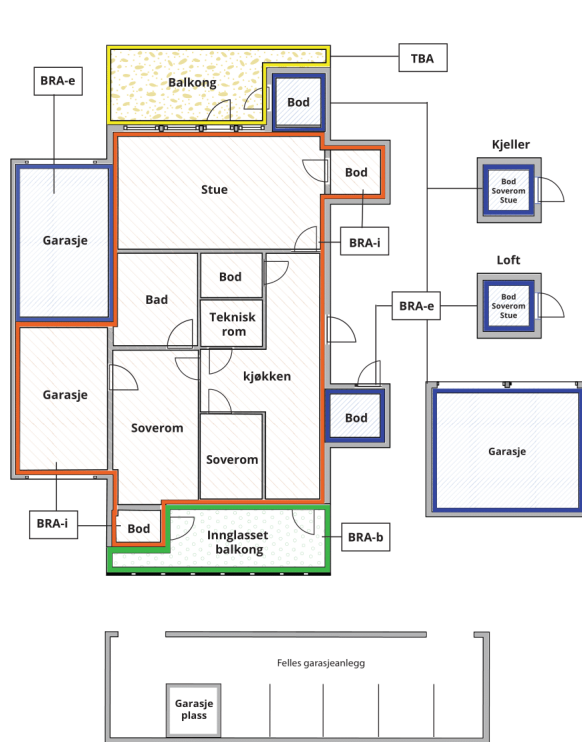
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

$$BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b$$

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2.Etasje	54	3		57	4
SUM	54	3			4
SUM BRA	57				

Romfordeling

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

Kommentar

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Utskifting av vindu, og verrandadør.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
19.6.2026	Tord Minsaas	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5006 STEINKJER	197	1313		11		IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet
Adresse							
Brugata 2							
Hjemmelshaver							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

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

Bebyggelsen

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

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ferdigattest	08.01.1991		Gjennomgått		Nei
Egenerklæring	04.06.2026		Gjennomgått		Nei
Energirapport	23.06.2026		Gjennomgått		Nei
Infoland.no	23.06.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Tegninger	05.09.1988		Gjennomgått		Nei
Planskisse	23.06.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	23.06.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel

rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/XG8401>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Egenerklæring

Brugata 2, 7715 STEINKJER

04 Jun 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Brugata 2	Brugata 2	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

1. juni 2023

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Bodd i boligen siden 1. juni 2023

Har du kjennskap til feil /t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Gjensidige Forsikring ASA-49

Informasjon om selger

Selger

Munkvold, Nikolai

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.



Våtrom

- 1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

- 3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 4 I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?
☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 4.1.1 Navn på arbeid
Nytt arbeid
- 4.1.2 Årstall
2024
- 4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?
☒ Faglært ☐ Ufaglært
- 4.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte
Utskifting av vindu, og verrandadør.
- 4.1.5 Hvilket firma utførte jobben?
Fuglesang dahl AS
- 4.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?
☒ Ja ☐ Nei

Kjeller

- 5 Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 6 Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?
☒ Ja ☐ Nei
- 7 Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til



8 Er det utført arbeid med drenering?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

11 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17 Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?



☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 Har det vært skadedyr i leiligheten?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24 Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?

☐ Ja ☒ Nei

25 Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

☐ Ja ☒ Nei

27 Er det utført radonmåling?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28 Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29 Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

30 Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger



31 Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 87750974

Egenerklæringsskjema

Name

Nikolai Munkvold

Date

2026-06-04

Identification



Nikolai Munkvold



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

Egenerklæringsskjema

Signed by:

Nikolai Munkvold

04/06-2026
16:02:16

BankID OIDC
High



Adresse

Brugata 2, 7715 STEINKJER

Dato for energimerking

23.06.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-315043

Bygningstype

Boligblokker

Byggningsnummer

10801850

Gårdsnummer

197

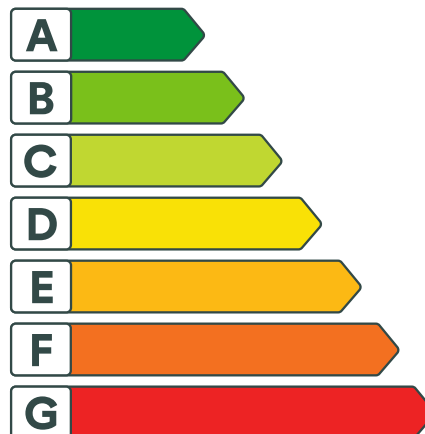
Bruksnummer

1313

Seksjonsnummer

11

Bruksenhetsnummer

H0221


Energikarakteren

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



Boliginformasjon

Byggeår

1991

Bygningstype

Leilighet

Bruksareal

54,0 m²

Oppvarmet bruksareal

54,0 m²

Oppvarmet etasje

1

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Elektrisitet

Ventilasjon

Periodisk avtrekk


Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

156,66 kWh/m²
Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

190,95 kWh/m²

Totalt levert pr. år

10 311 kWh



Brugata 2, 7715 STEINKJER



Detaljering

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



Brugata 2, 7715 STEINKJER



Tiltak

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 2: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 3: 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 utendørs

Tiltak 4: 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 5: 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 6: 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 7: Montere urbryter på motorvarmer

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 8: Montering tetningslister

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 9: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 10: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Brukertiltak

Tiltak 11: 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 12: 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 13: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 14: 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 15: 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 16: 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 17: 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 18: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 19: 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 20: Vask med fulle maskiner

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



Om grunnlaget for energimerket

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

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



Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>

A1) SKILTER UTVENDIG, BRYGGA PROFILSKILT

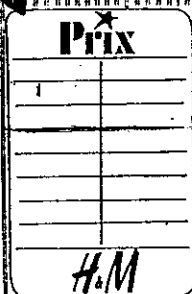
A2) SKILTER UTVENDIG, LYSSKILT "/FIRMA LOGO

Foran utt kongens gate



200

A2



300

300

A1



BRYGGA

350

150

420

A

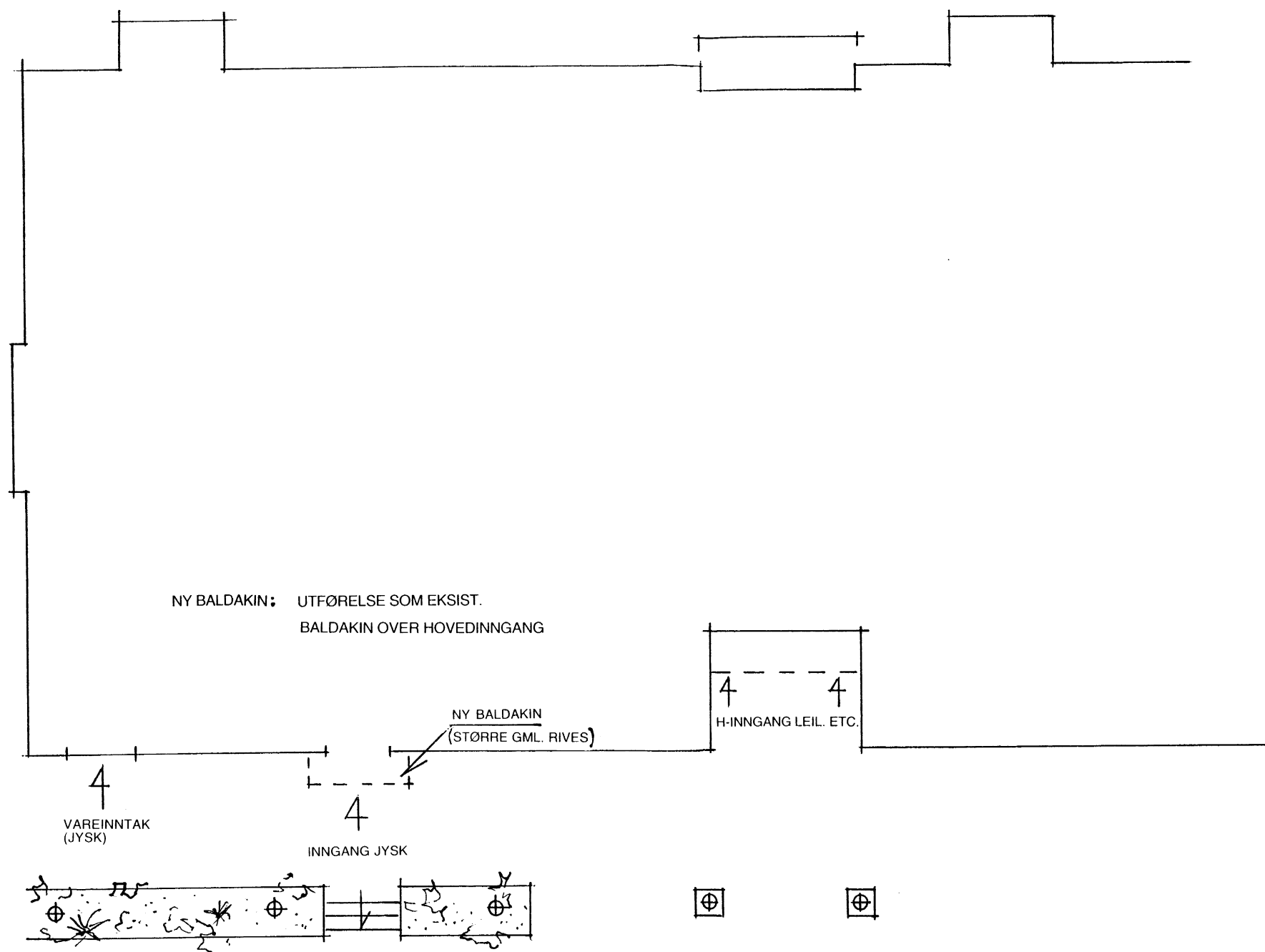
B

C

D

1:100

Tegning i str. 1:100



Uttatt søknadsplikt
Reviderte tegninger

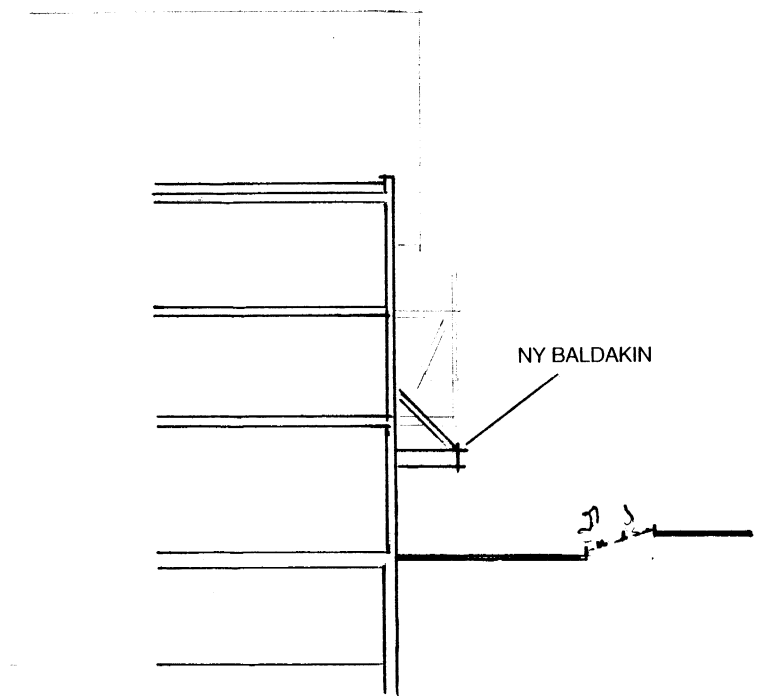
23.01.04 Odd Vengstad



Lyngstad Arkitekter AS

Jakob Weidemanns gate 8
7713 Steinkjer
Tlf 74134400 Fax 74134407

TEGN/INN/HOLD PLAN			MÅL 1:200	
PROSJEKT INNGANGSPARTI BRYGGA (BRUGATA, STEINKJER)				
DATO 20.01.2004	SIGN. TS	PROSJEKT NR 2004.05	TEGN. NR. 101	REV.



Unntatt spknaasplukt
Reviderte tegningen

23.01.04 Oda Lengstaa

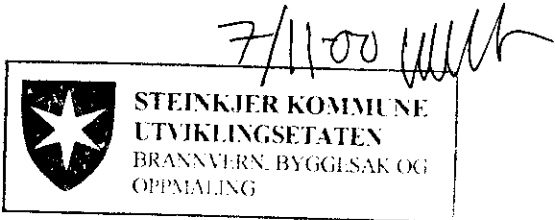
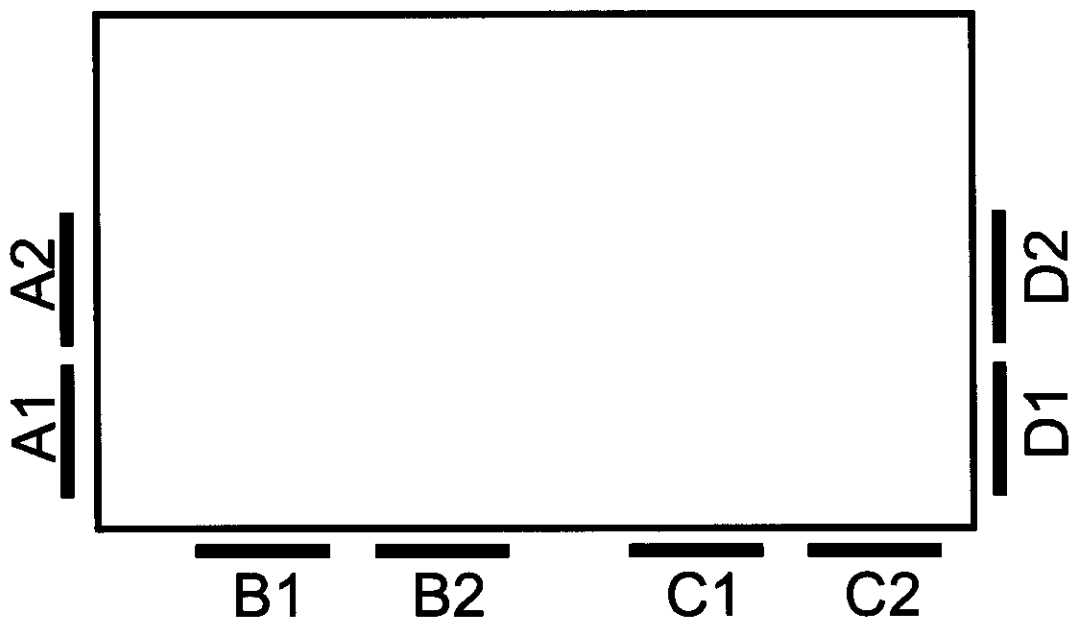


Lyngstad Arkitekter AS

Jakob Weidemanns gate 8
7713 Steinkjer
Tlf 74134400 Fax 74134407

TEGNINNHOLD		FASADE SNITT		MÅL
PROSJEKT		INNGANGSPARTI BRYGGA (BRUGATA, STEINKJER)		1:200
DATO	SIGN.	PROSJEKT NR.	TEGN. NR.	REV.
20.01.2004	TS	2004.05	102	

Situasjonsplan



Antall	Skilt nr.	Art. Nr.	Benevnelse	Tekst
	A1, D1	175100	COOP prix 900 5-5	
		175200	COOP prix 1200 5-5	
	B1, C1	175300	COOP prix 600 0-0	
		175400	COOP prix 900 01-01	
		175500	COOP prix 1200 01-01	
	B2, C2	176200	COOP tld 600/0	
	A2, D2	176300	COOP tld 900/0	
		176400	COOP tld 1200/0	

				Butikknavn: Prix Brygge / Brugata
	1	05.10.00		
	0	07.09.00		
	Rev	Dato	Tegnet av: BAH	Sted : Steinkjer

FØR:



ETTER:



			 Butikknavn: Prix Brygge STEINKJER KOMMUNE UTVIKLINGSETATEN BRANNVERN, FORGJESAK OG OPPMÅLING 7/11-99 Sted : Steinkjer
	1	05.10.00	
	0	07.09.00	
	Rev	Dato	
			Tegnet av: BAH

FØR:



ETTER:

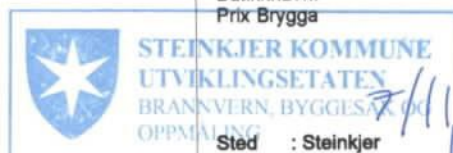


coop

1	05.10.00
0	07.09.00

Rev	Dato
-----	------

Tegnet av: BAH



Butikknavn:
Prix Brygga

Sted : Steinkjer

[Handwritten signature]

FØR:



ETTER:



			 Butikknavn Prix Brygga STEINKJER KOMMUNE UTVALGTSETATEN BRANNVERN, BYGGESAK OG OPPMÅLING 7/11/00 Sted : Steinkjer
	1	05.10.00	
	0	07.09.00	
	Rev	Dato	
Tegnet av: BAH			

FØR:



ETTER:



coop

1	05.10.00
0	07.09.00

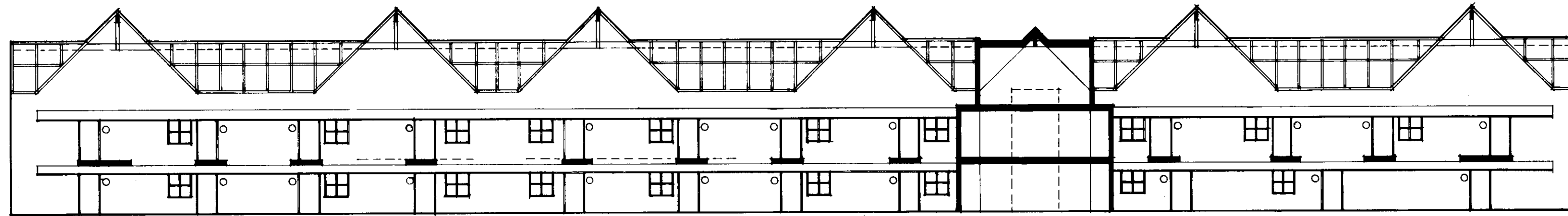
Rev	Dato	Tegnet av: BAH
-----	------	----------------



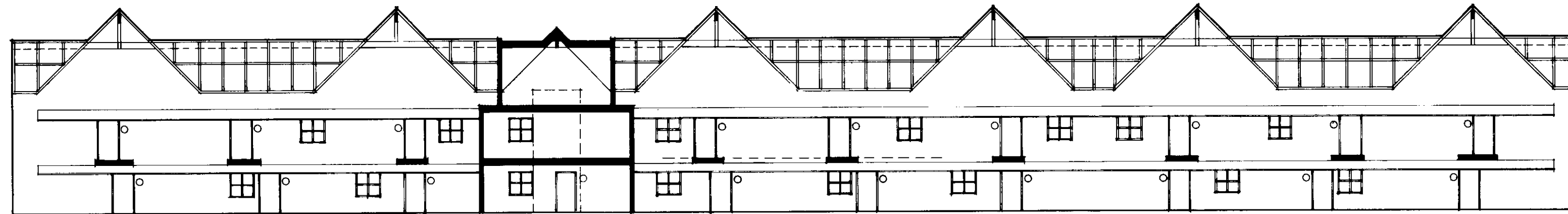
Butikknavn:
Prix Brygga
STEINKJER KOMMUNE
UTVIKLINGSETATEN
BRANNVERN, BYGGESAK OG
OPPMÅLING

Sted : Steinkjer

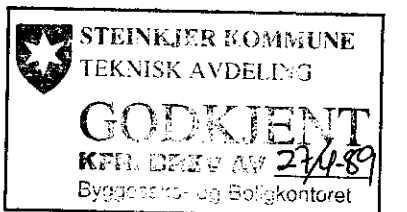
7/11 00
[Signature]



OPPRISS MOT INTERNGATE FOR DEL MOT BRUGATA



OPPRISS MOT INTERNGATE FOR DEL MOT STEINKJER



10.4.1989	Fjernet dører løst
22.9.88	ANBUD / BYGGEMELDING
	PÅFØRT VINDUER I VAKTM. LEIL.

REVISJONER Δ

PROSJEKT BRUGATA A/S STEINKJER
FORRETNING OG BOLIGBYGG

TEGN. NR. 85.22.102

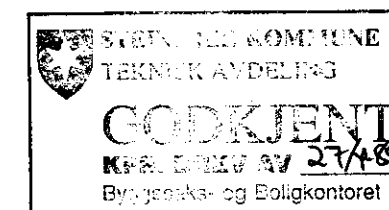
TEKST OPPRISS INNVENDIG GATE

MÅL 1:200
DATO 19.9.88



ARNSTAD - HEGGENHOUGEN - HAGE - A/S
ARKITEKTER MNAL-NPA STEINKJER
HAMNEGT 20 POSTBOKS 87 TELEFON 077 61188





o.k.

	ANBUD / BYGGEMELDING
23.9.88	PÅFØRT NABOER OG RAMPE

REVISJONER △

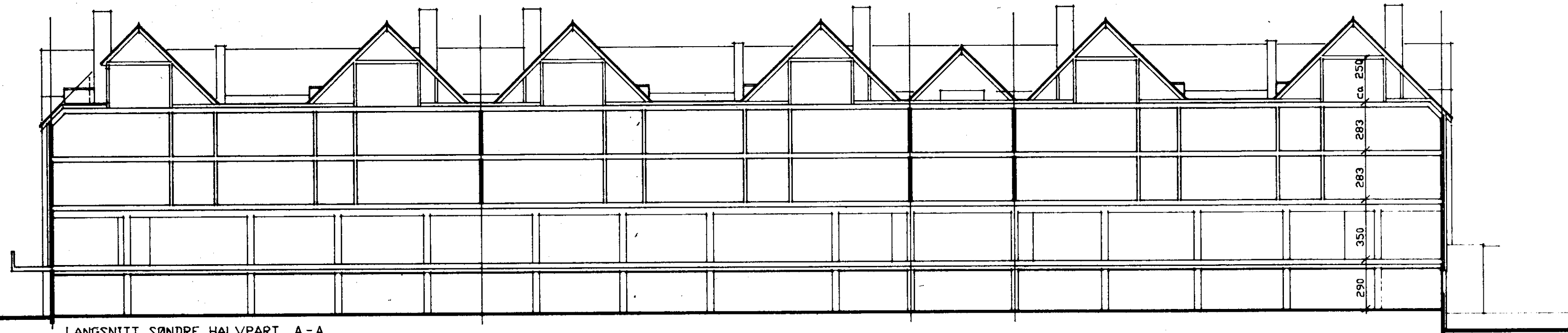
PROSJEKT BRUGATA A/S STEINKJER FORRETNING OG BOLIGBYGG TEGN. NR. 85.22.104

TEKST SITUASJONSPLAN MÅL 1:1000 DATO 21.9.88

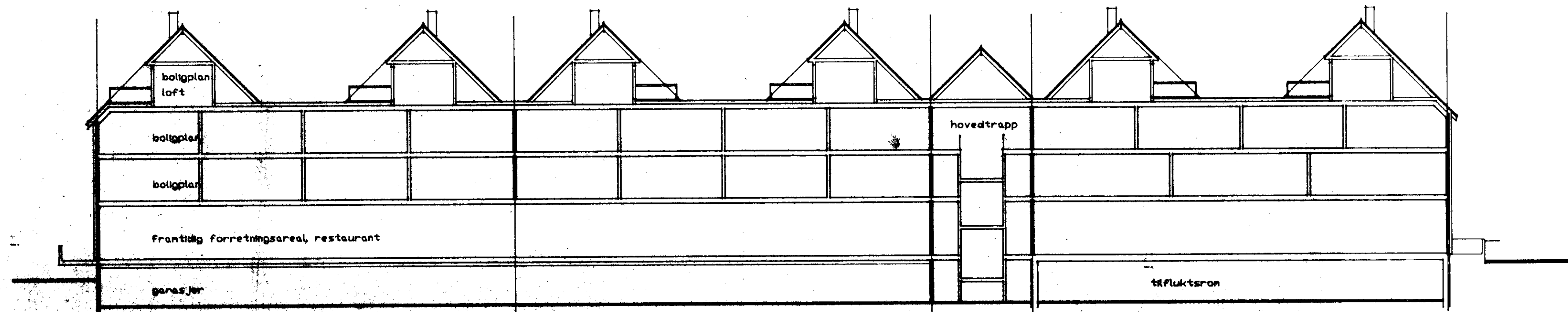


ARNSTAD - HEGGENHOUGEN - HAGE - A/S
ARKITEKTER MNAL-NPA STEINKJER
HAMNEGT 20 POSTBOKS 87 TELEFON 077 - 61 188

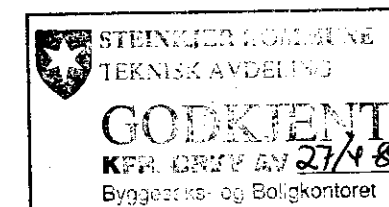




LANGSNITT SØNDRE HALVPART, A-A



LANGSNITT NØRDRE HALVPART, B-B



	ANBUD / BYGGEMELDING	OK
22.9.88	KORRIGERT I HENHOLD TIL GJELDENE PLANER.	

REVISJONER Δ

SISTE REVISJON

PROSJEKT

BRUGATA A/S STEINKJER
FORRETNING OG BOLIGBYGG

TEGN. NR.

85.22.098

TEKST

SNITT

MÅL

1 : 200

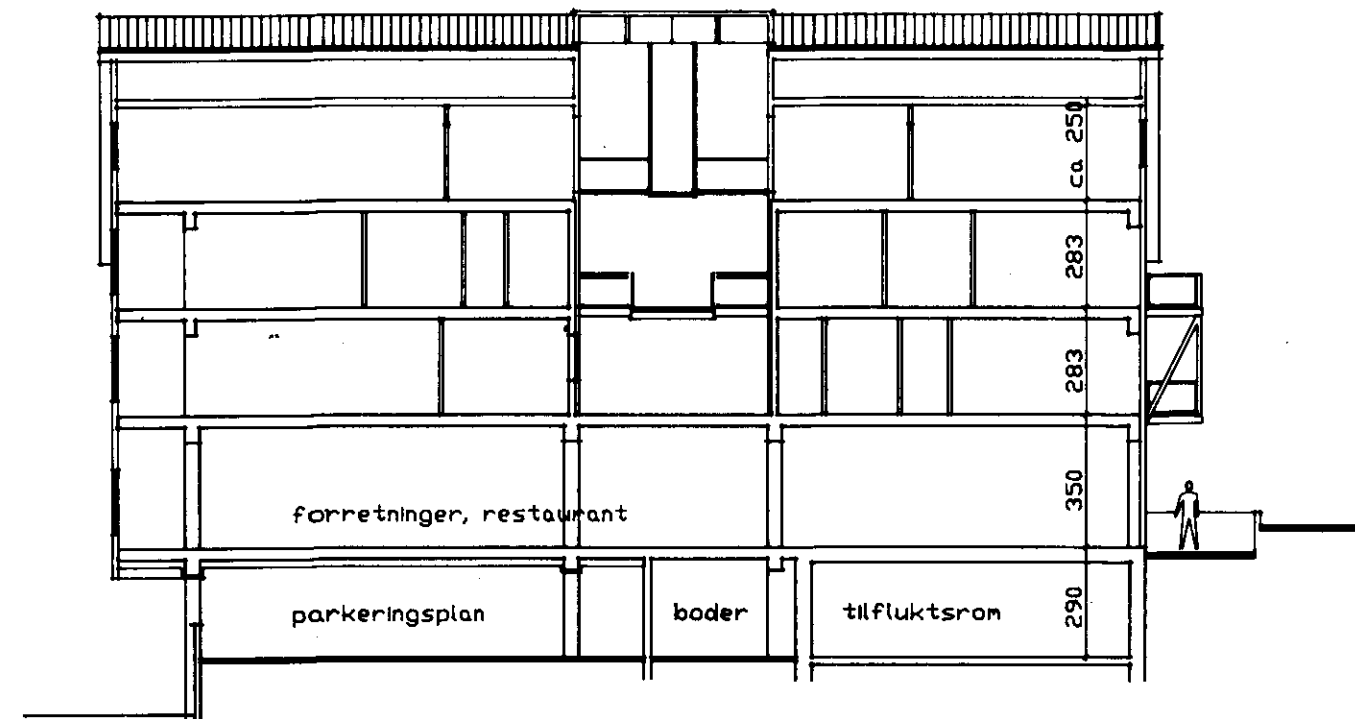
DATO

6.9.1988

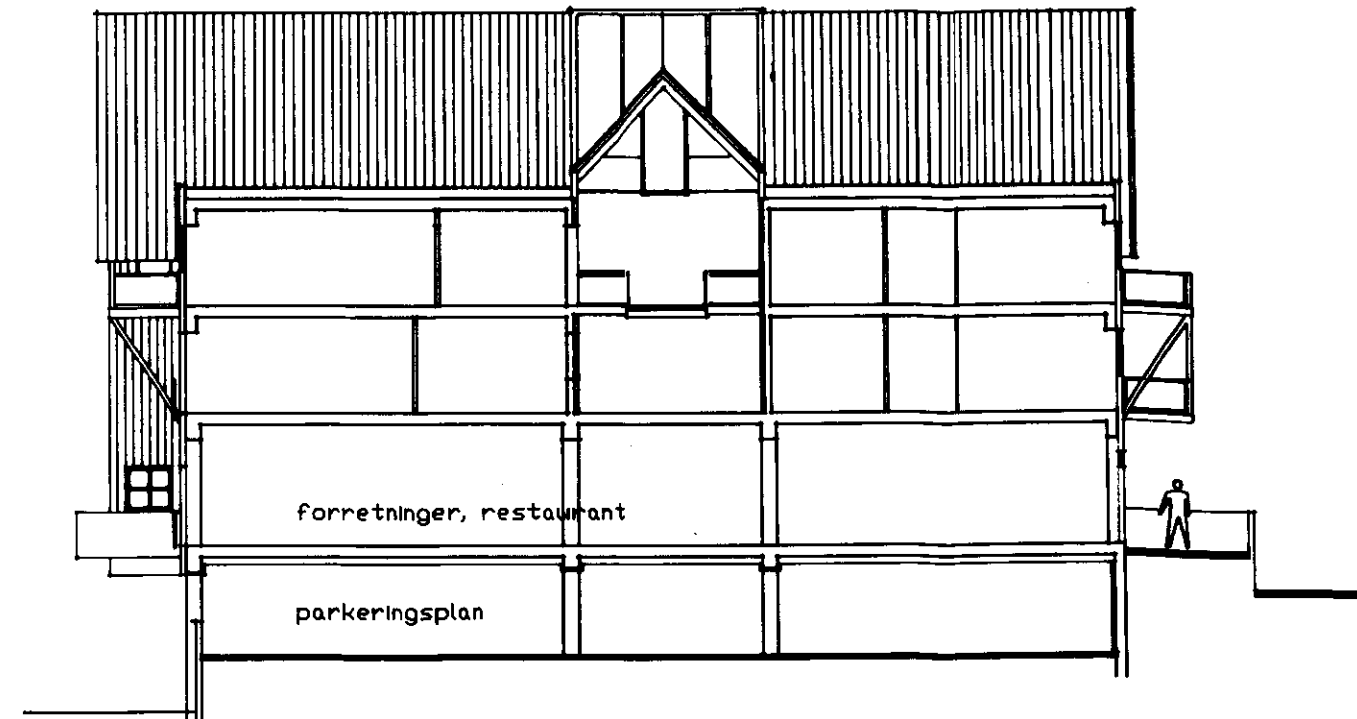


ARNSTAD - HEGGENHOUGEN - HAGE - A/S
ARKITEKTER MNAL-NPA STEINKJER
HAMNEGT. 20 POSTBOKS 67 TELEFON 077 - 61 188

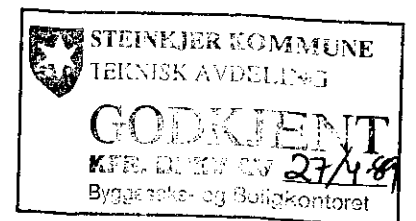




SNITT C - C



SNITT D - D



ANBUD/BYGGEMELDING 6.4
20.9.88 KORRIGERT I HENHOLD TIL GJELDENE PLANER.

REVISJONER Δ

SIKKRE REVISJON

PROSJEKT

BRUGATA A/S STEINKJER
FORRETNING OG BOLIGBYGG

TEGN. NR.

85.22.090

TEKST

SNITT

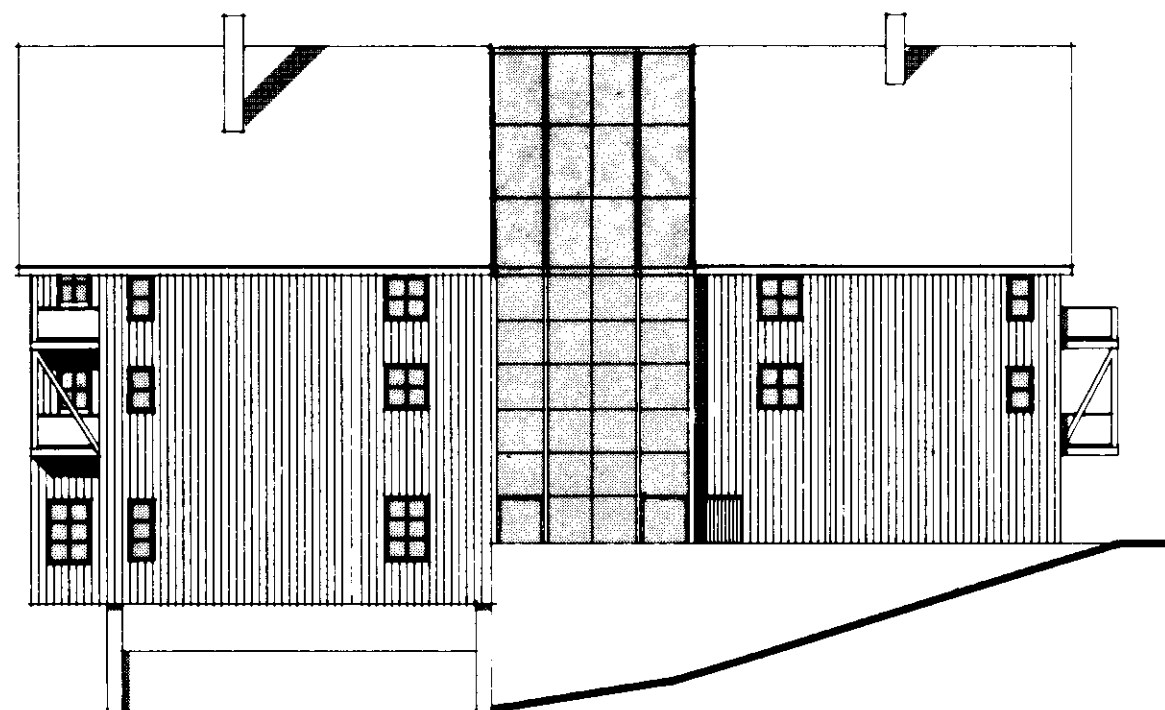
MÅL
DATO

1 : 200
9.8.88

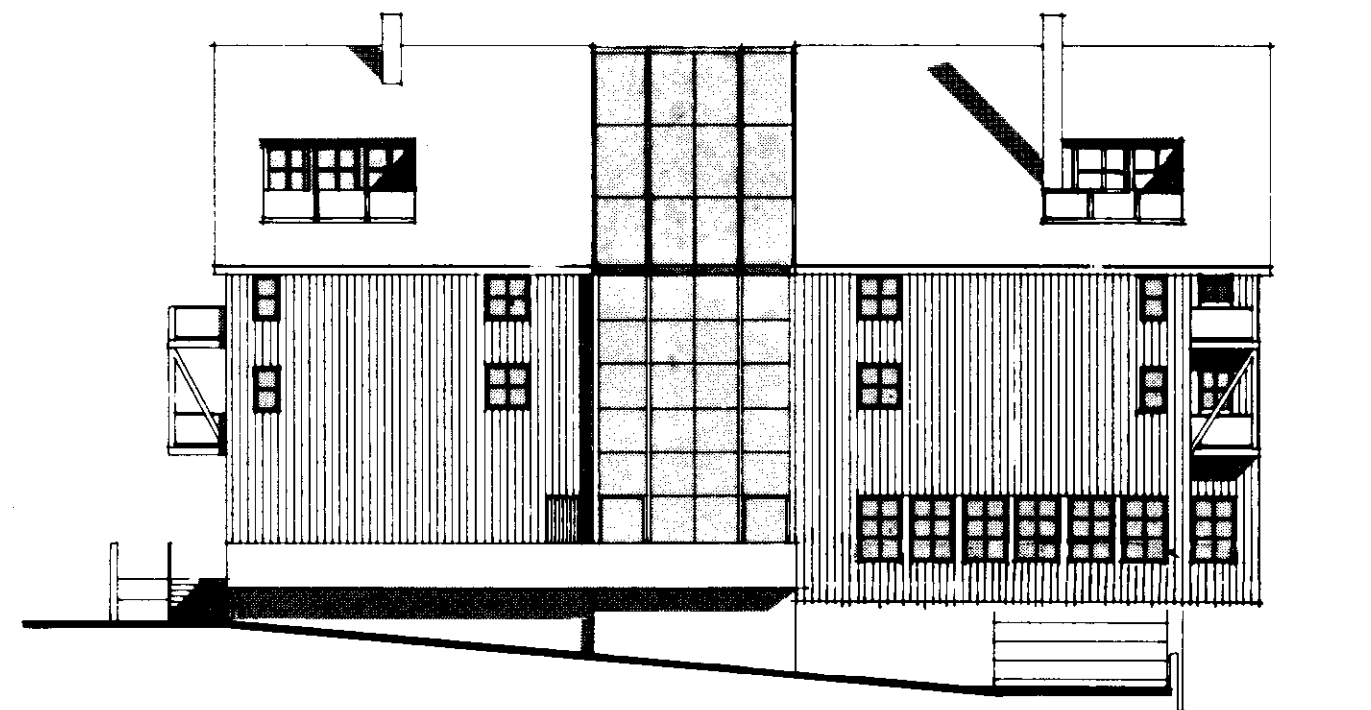


ARNSTAD - HEGGENHOUGEN - HAGE - A/S
ARKITEKTER MNAL-NPA STEINKJER
HAMNEGT. 20 POSTBOKS 67 TELEFON 677 - 61 188

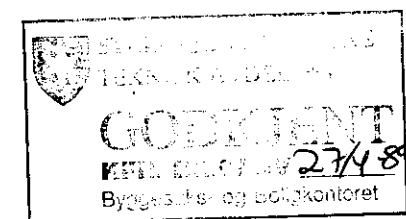




FASADE MOT SØRØST



FASADE MOT NORDVEST



O.K.

9.3.1989	Endret glassvegg, takterrasser og utv. terrasse mot vest.
ANBUD / BYGGEMELDING	

REVISJONER Δ

SISTE REVISJON

PROSJEKT

BRUGATA A/S STEINKJER
FORRETNING OG BOLIGBYGG

TEGN NR

85.22.101

TEKST

FASADER

MÅL

1 : 200

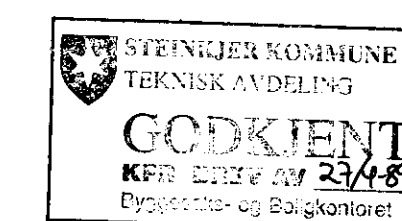
DATO

16.9.88



ARNSTAD - HEGGENHOUGEN - HAGE - A/S
ARKITEKTER MNAL-NPA STEINKJER
HAMNEGT 20 POSTBOKS 67 TELEFON 077 61188





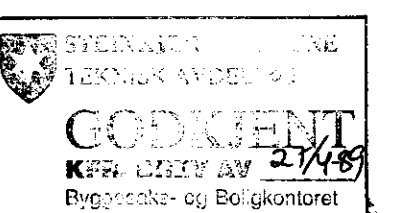
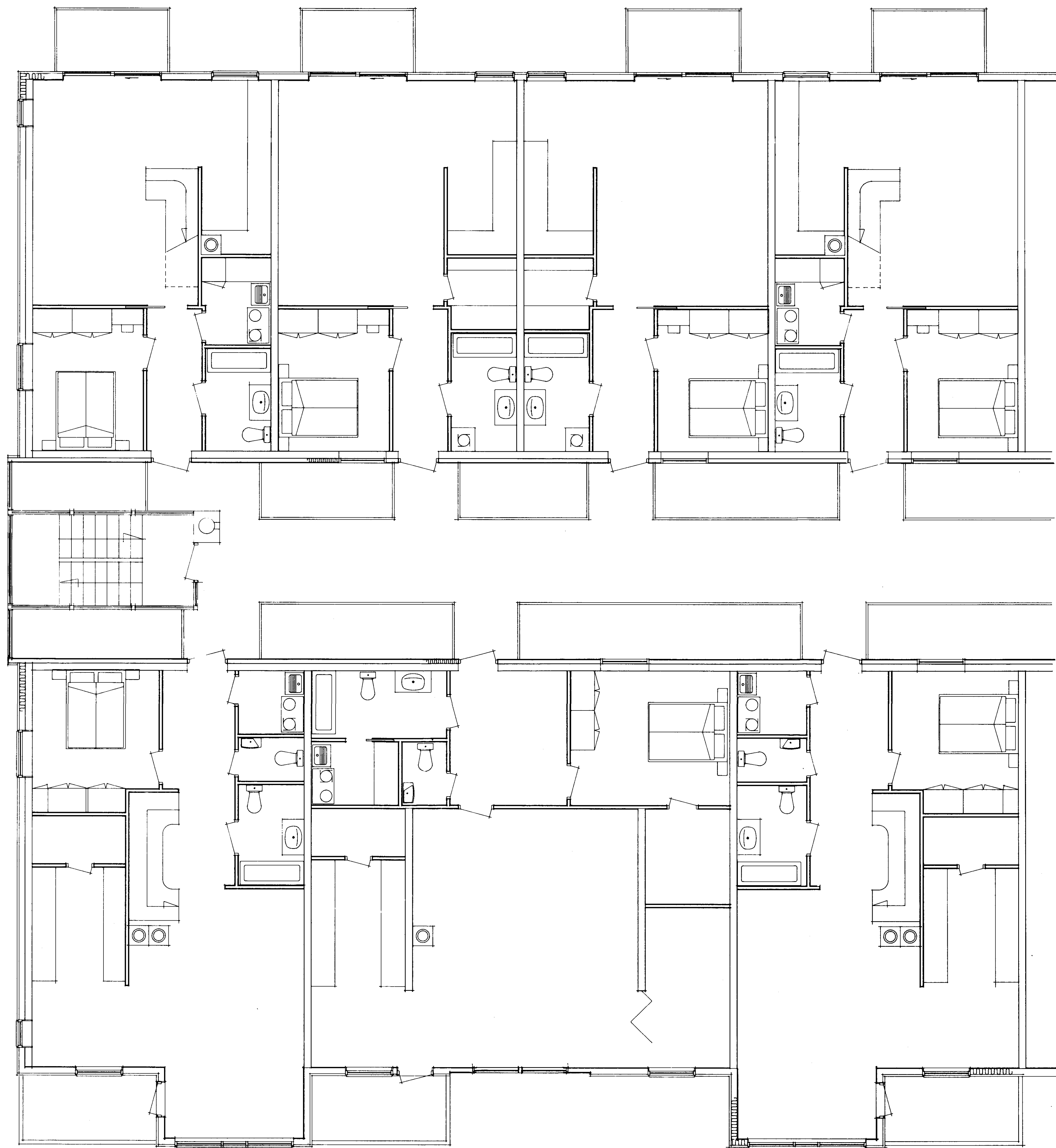
14.9.1988 ANBUD/BYGGEMELDING
 REVISJONER Δ Vinduer inntegnet. Justert betongvegger. D.K.

PROSJEKT **BRUGATA A/S STEINKJER** TEGN. NR. **85.22.096**
 FORRETNING OG BOLIGBYGG

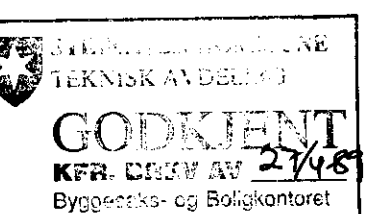
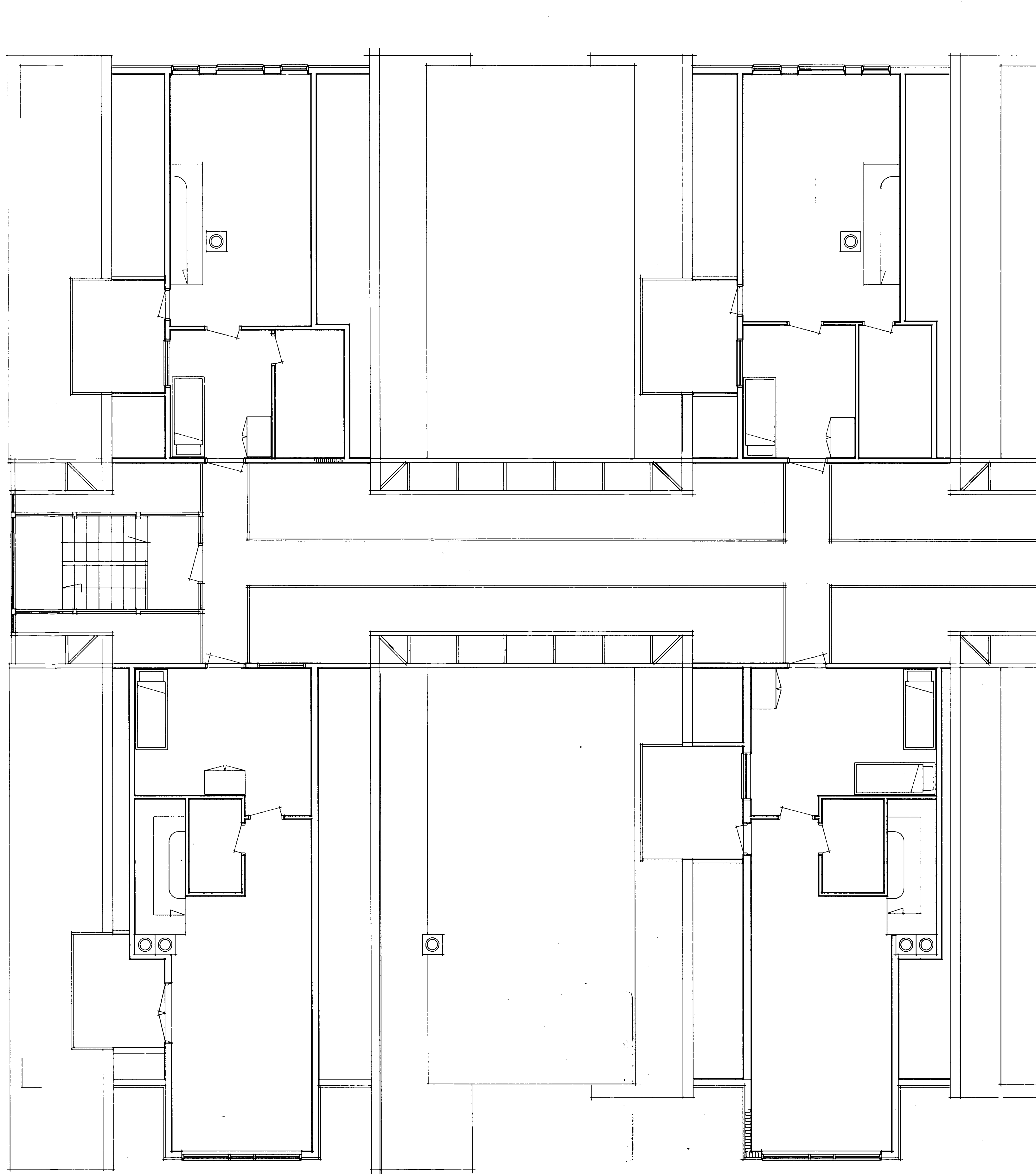
TEKST PLAN 2.ETS. UTSNITT MÅL 1:50
 DATO 5.9.1988

ARNSTAD - HEGGENHOUGEN - HAGE - A/S
 ARKITEKTER MNAL - NPA STEINKJER
 HAMMEST 20 POSTBOKS 87 TELEFON 077 - 81 188

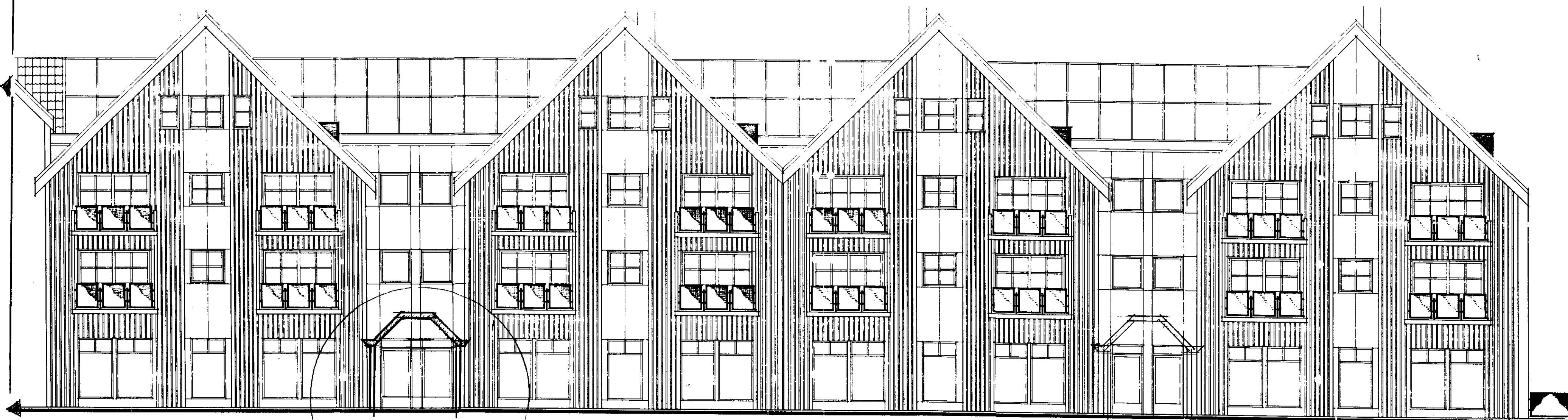
NPA



15.9.1988	ANBUD / BYGGEMELDING		o.k.
REVISJONER Δ	Vinduer inntegnet. Justert betongvegger.		SETE REVISJON
PROSJEKT	BRUGATA A/S STEINKJER	TEGN. NR.	85.22.097
TEKST	PLAN 3.ETS. UTSNITT.	MÅL	1/50
		DATO	5.9.1988
ARNSTAD - HEGGENHOUGEN - HAGE - A/S		NPA	
ARKITEKTER MNAL - NPA STEINKJER			
HÅRHEGG 30 POSTBOKS 67 TELEFON 077 - 81188			

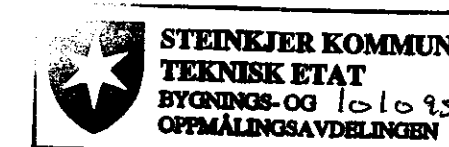


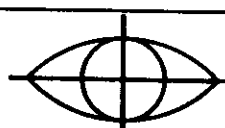
29.9.1988		ANBUD / BYGGEMELDING		o.k.	
Endret slag dører					
REVISJONER	BYGGE REVISJON				
PROSJEKT	BRUGATA A/S STEINKJER FORRETNING OG BOLIGBYGG		TEGN. NR.	85.22.103	
TEKST	PLAN LOFT, UTSNITT		MÅL	1:50	
			DATE	20.9.1988	
ARNSTAD - HEGGENHOUGEN - HAGE - A/S			NPA		
ARKITEKTER MNAL-NPA STEINKJER					
HAMNØST. 20 POSTBOKS 87 TELEFON 077-81188					

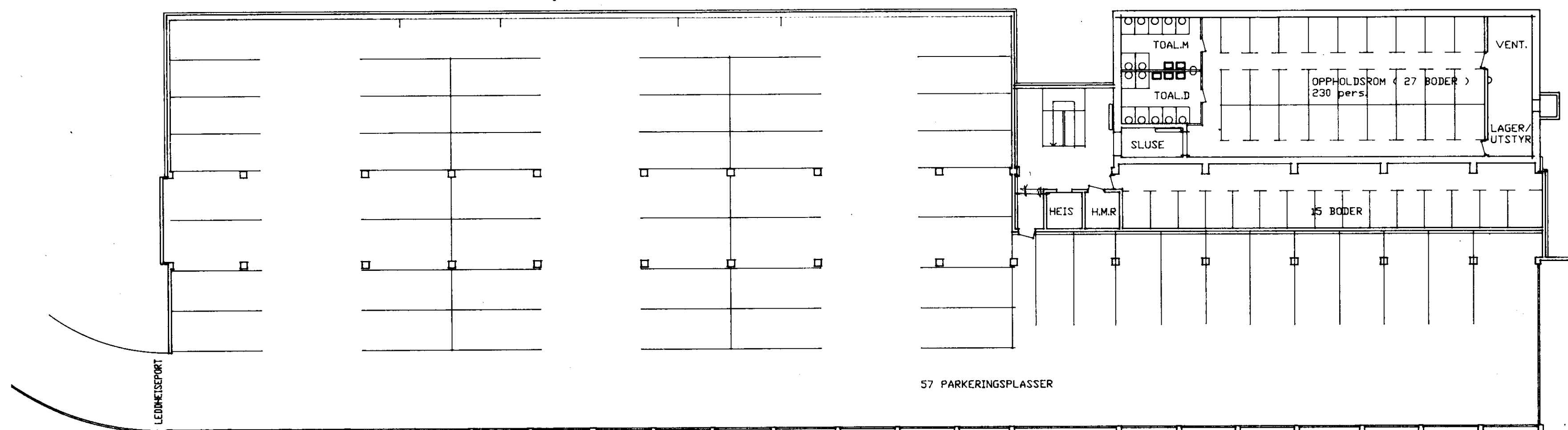


NYTT
OVERBYGG
SOM EKSTERIØR
PÅ SAMME FASADE

EKSIST.
OVERBYGG

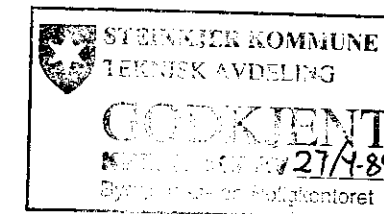


REV.	ANT.	QJELDER	DATE	SIGN.
BRUGATA AS			FASADE MOT BRUGATA	
OMBYGGING PEIX			ARBE 1-3	
 LETNES ARKITEKTKONTOR AS			MÅL: 1:100 DATO: 21.08.95 TEGN: SIGN: TGL	ARKIVNR: 29A-32 OPPDR/TEGN NR: 95021-10



57 PARKERINGSPLASSER

BRUKSAREAL: 346 m² (ekskl. parkering)
BRUTTOAREAL: 2016 m² inkl. parkering



ANBUD
AREAL PAFØRT. TEKST JUSTERT. UTV. MURER PÅ BEGGE KORTVEGGER.
OMARBEIDET PARKERING OG BODAREAL. ENDRET TOALETTER I TILFL.ROM
TILFØYD SØYLER I YTTERVEGGER

REVISJONER

SISTE REVISJON

PROSJEKT

BRUGATA A/S STEINKJER
FORRETNING OG BOLIGBYGG

TEGN. NR.

85.22.095

TEKST

PLAN KJELLER

MÅL

1 : 200

DATO

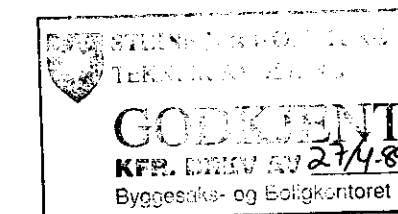
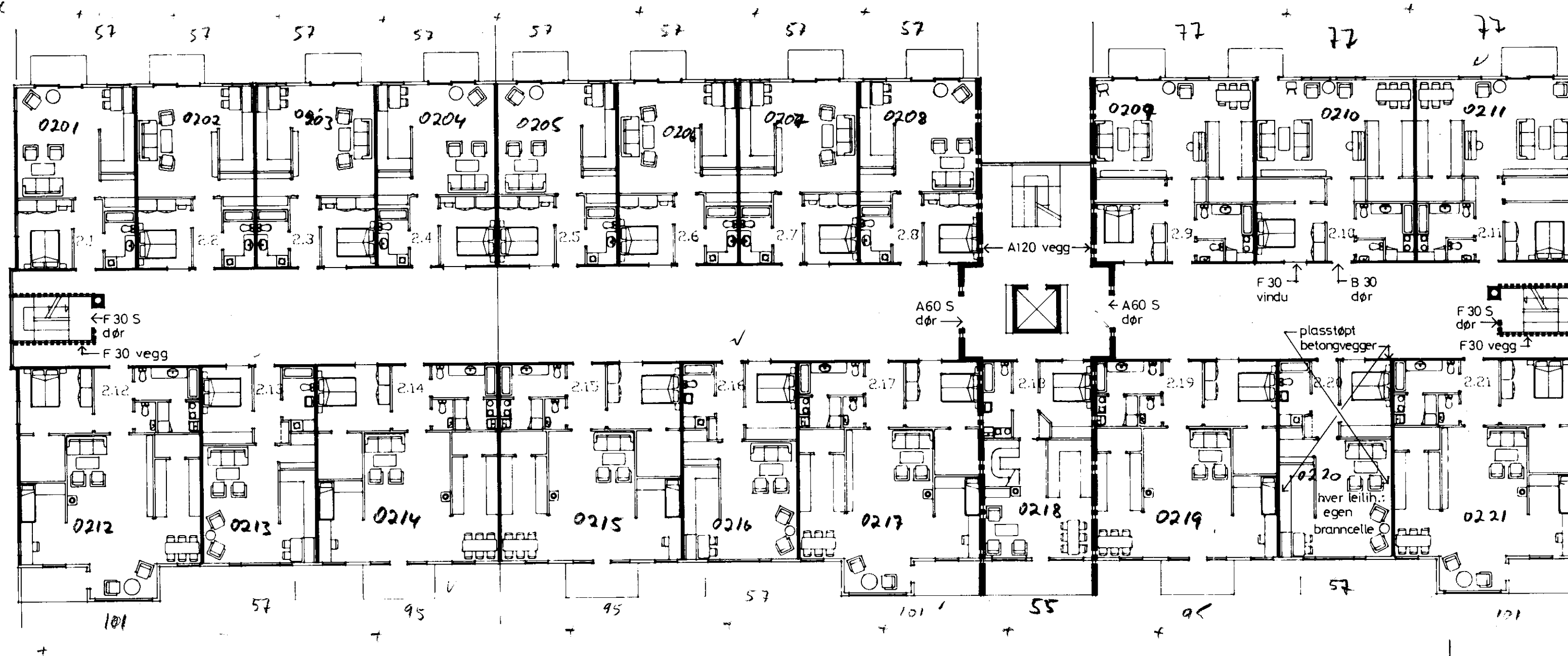
7.9.88



ARNSTAD - HEGGENHOUGEN - HAGE - A/S
ARKITEKTER MNAL - NPA STEINKJER
HAMNEGT. 20 POSTBOKS 67 TELEFON 077 - 61 188



Komm. avgrifter? + Fellesareal (gang)



S.K.

ANBUD / BYGGEMELDING	
22.9.88	TRANSP. AV TEGN. 85.22.091 DATERT 18.8.88
19.9.88	ENDRET VINDUER ENDELEILIGHETER, TRAPPELØP.
14.9.88	ENDRET VINDUER OG VAKTLEIL. INNTEGNET PIPER, DIVERSE KOMPLETTERING.
8.9.88	SPEILVENDT LEILIGHET NR. 2 FRA HØYRE, MOT BRUGATA
31.8.88	DIVERSE ENDRINGER

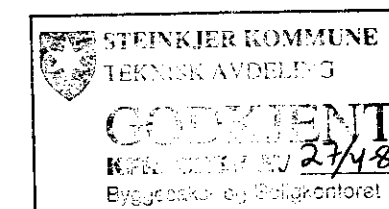
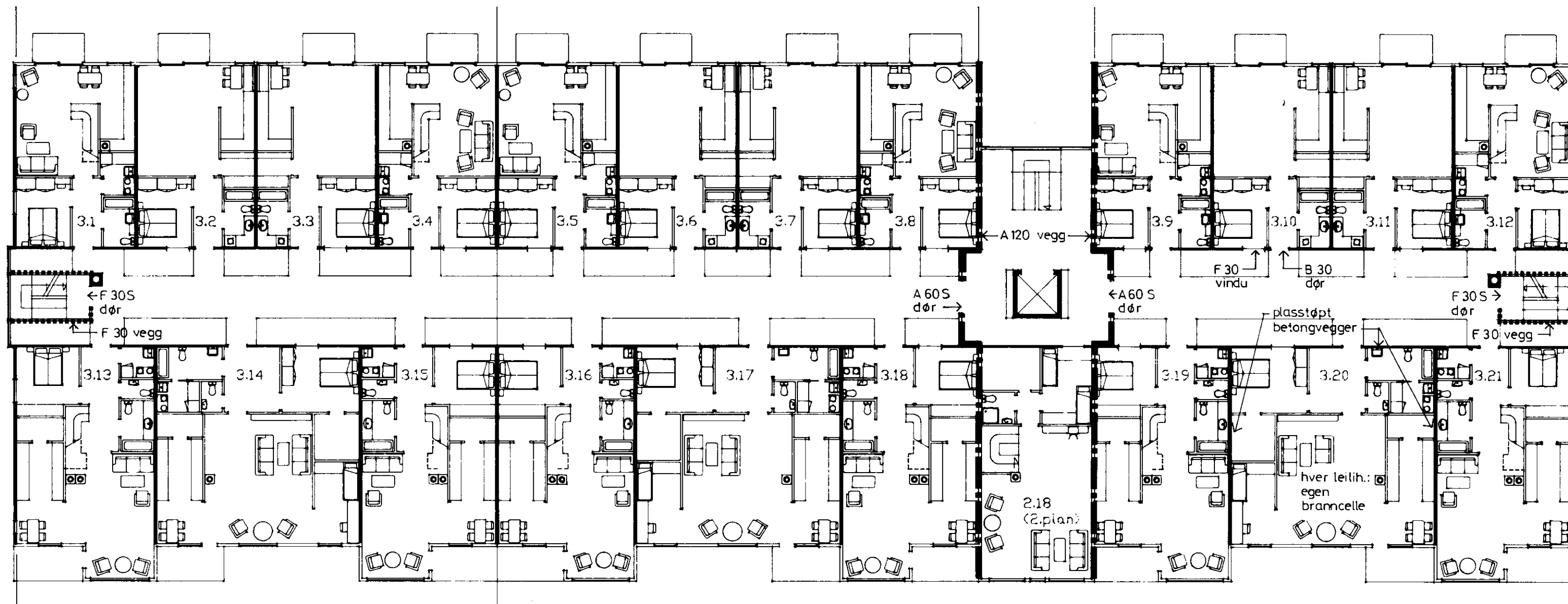
DENNE TEGNING GJELDER
KUN BRANNTTEKNISKE FORHOLD !

REVISJONER Δ		SISTE REVISJON	
PROSJEKT		BRUGATA A/S STEINKJER FORRETNING OG BOLIGBYGG	TEGN NR 85.22.106
TEKST		BRANNTTEKNISKE FORHOLD PLAN 2. ETASJE	MÅL 1 : 200 DATO 23.9.88



ARNSTAD - HEGGENHOUGEN - HAGE - A/S
ARKITEKTER MNAL-NPA STEINKJER
HAMNEGT 20 POSTBOKS 67 TELEFON 077 - 61188



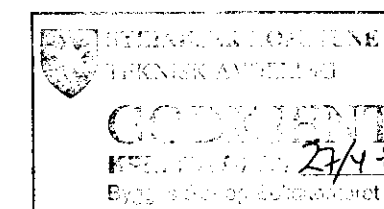
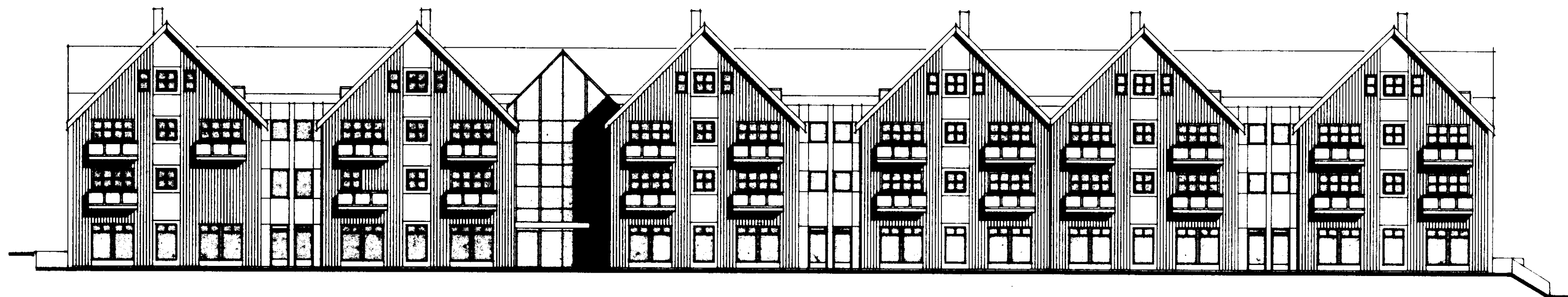


OK,

	ANBUD / BYGGEMELDING
22.9.88	TRANSP. AV TEGN. 85.22.092 DATERT 18.8.88
19.9.88	ENDRET VINDUER ENDELEILIGHETER, TRAPPELØP.
13.9.88	INNTEGNET VINDUER, GANGBANER, DIV. KOMPLETTERING.
9.9.88	ENDRET PIPEPLASSERINGER
30.8.88	DIVERSE ENDRINGER

DENNE TEGNING GJELDER
KUN BRANNTTEKNISKE FORHOLD !

REVISJONER Δ	SISTE REVISJON
PROSJEKT	BRUGATA A/S STEINKJER FORRETNING OG BOLIGBYGG
TEKST	BRANNTTEKNISKE FORHOLD PLAN 3.ETASJE
MÅL	1:200
DATO	23.9.88
TEGN NR	85.22.107
ARNSTAD - HEGGENHOUGEN - HAGE - A/S ARKITEKTER MNAL—NPA STEINKJER HAMNEGT 20 POSTBOKS 67 TELEFON 077 - 61188	



O.K.

ANBUD / BYGGEMELDING
22.9.88 KORRIGERT I HENHOLD TIL PLANER.

REVISJONER Δ

SISTE REVISJON

PROSJEKT

BRUGATA A/S STEINKJER
FORRETNING OG BOLIGBYGG

TEGN NR.

85.22.100

TEKST

FASADE MOT BRUGATA

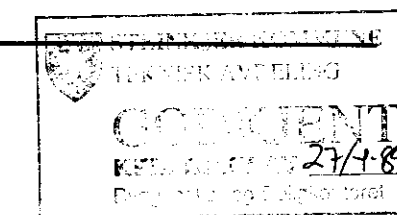
MÅL
DATO

1 : 200
7.9.88



ARNSTAD - HEGGENHOUGEN - HAGE - A/S
ARKITEKTER MNAL-NPA STEINKJER
HAMNEGT. 20 POSTBOKS 67 TELEFON 977 - 81 188





9.3.1989 Endret midtsone og balkong hjørne mot vest. **O.K.**
ANBUD/BYGGEMELDING
21.9.1988 Justert fasade i henhold til planer.

REVISJONER Δ

SISTE REVISJON

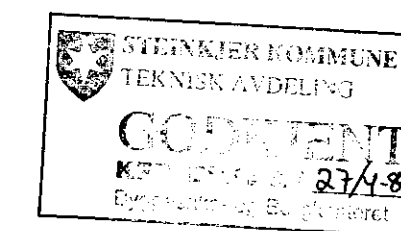
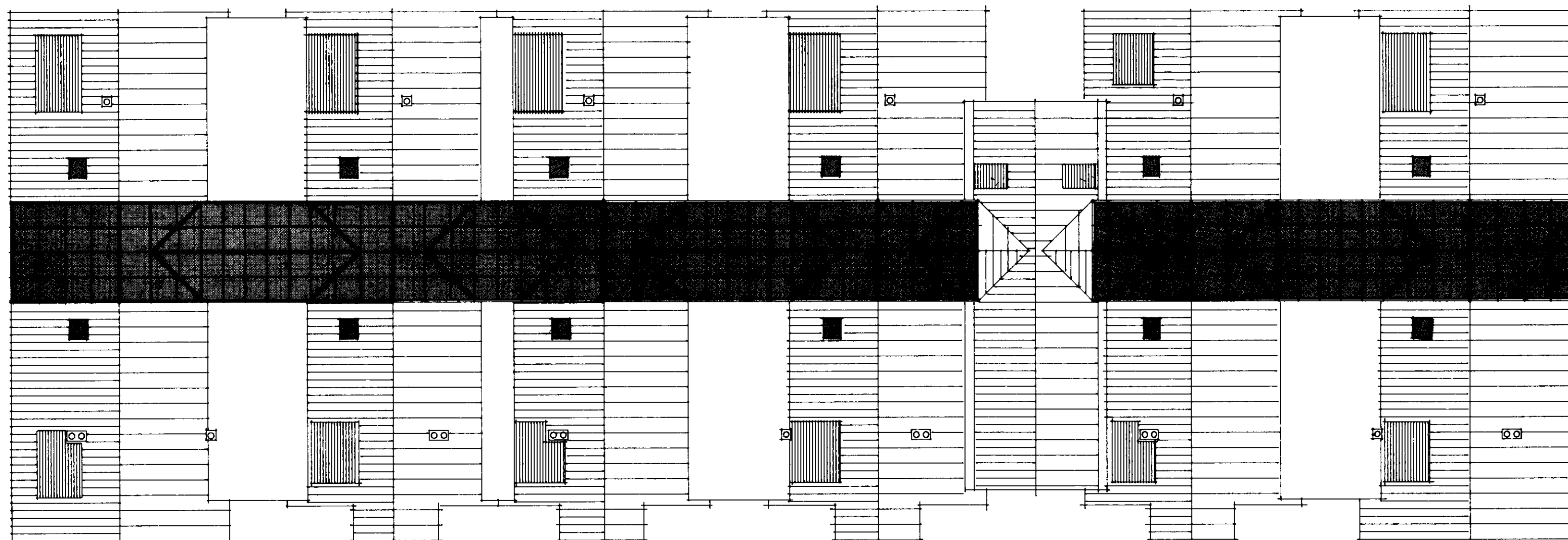
PROSJEKT BRUGATA A/S STEINKJER
FORRETNING OG BOLIGBYGG TEGN. NR. **85.22.099**

TEKST FASADE MOT ELVA MÅL 1:200
DATO 8.9.1988



ARNSTAD - HEGGENHOUGEN - HAGE - A/S
ARKITEKTER MNAL-NPA STEINKJER
KONGENSGT 28 POSTBOKS 67 TELEFON 077 61188





O.K.

REVISJONER Δ

PROSJEKT

BRUGATA A/S STEINKJER
FORRETNING OG BOLIGBYGG

TEGN NR

85.22.132

TEKST

TAKPLAN ALT. PLAN

MÅL

1:200

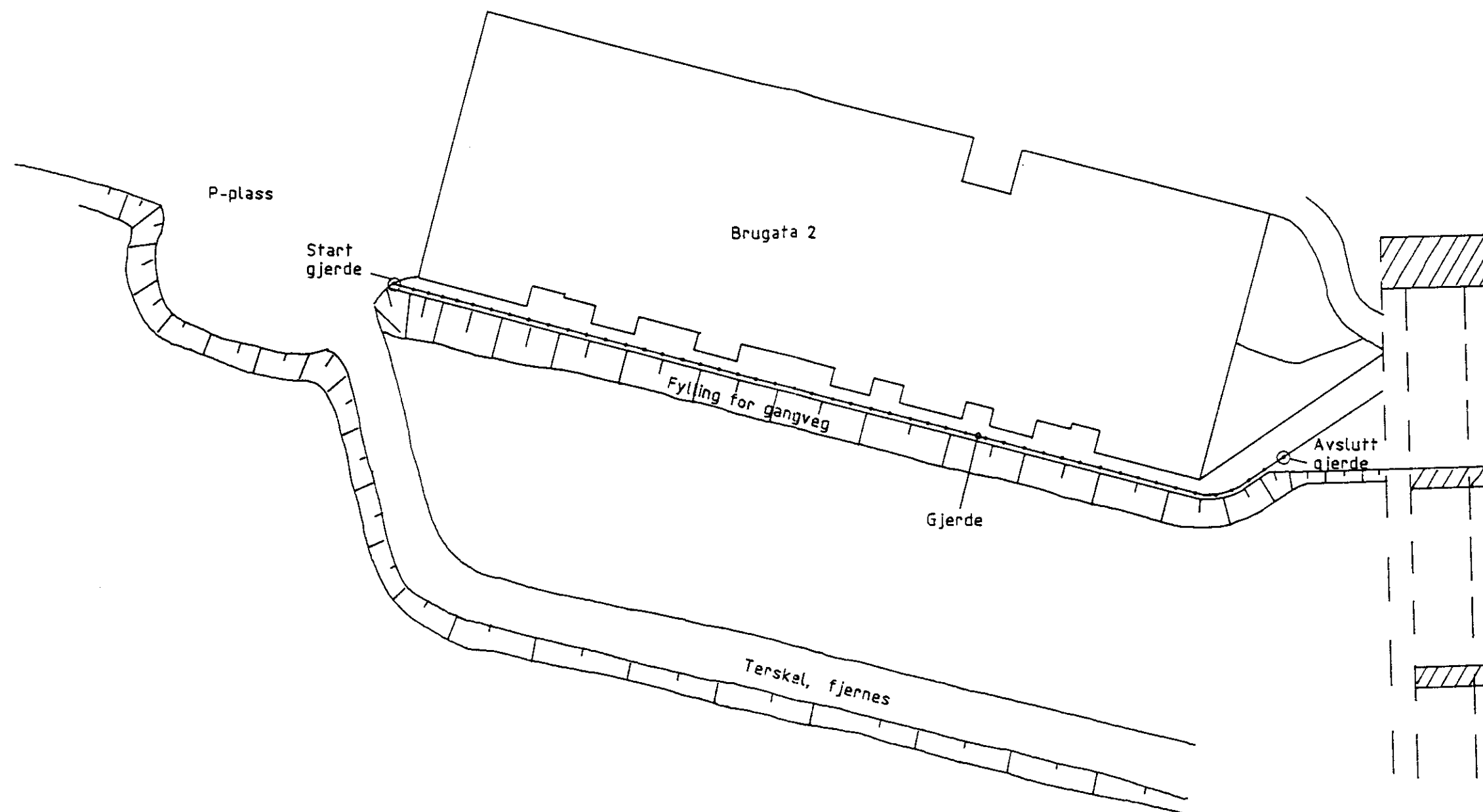
DATO

18.1.1989



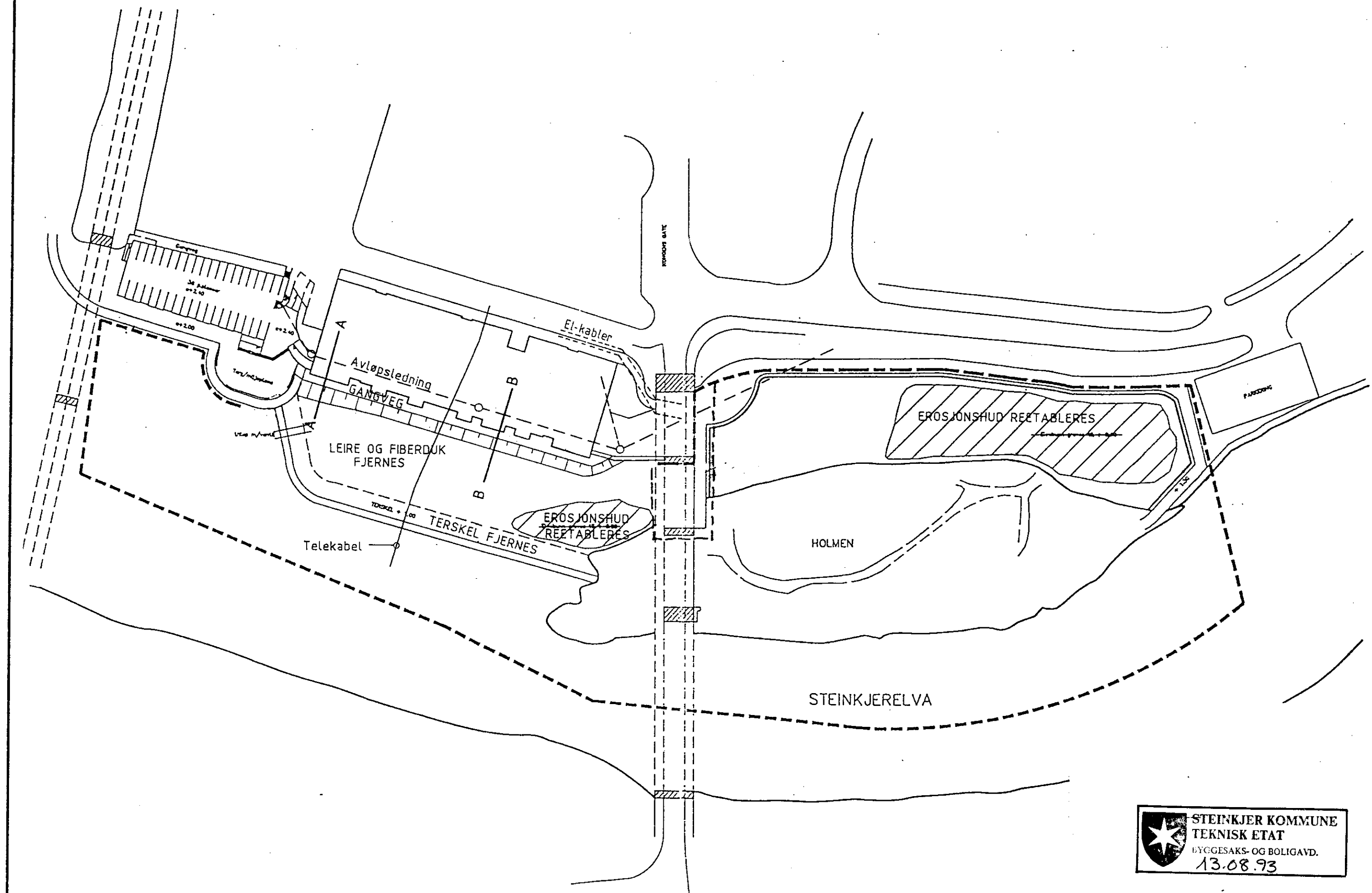
ARNSTAD - HEGGENHOUGEN - HAGE - A/S
ARKITEKTER MNAL - NPA STEINKJER
KONGENSGT 28 POSTBOKS 67 TELEFON 077 61 188





STEINKJER KOMMUNE
TEKNISK ETAT
13.08.93

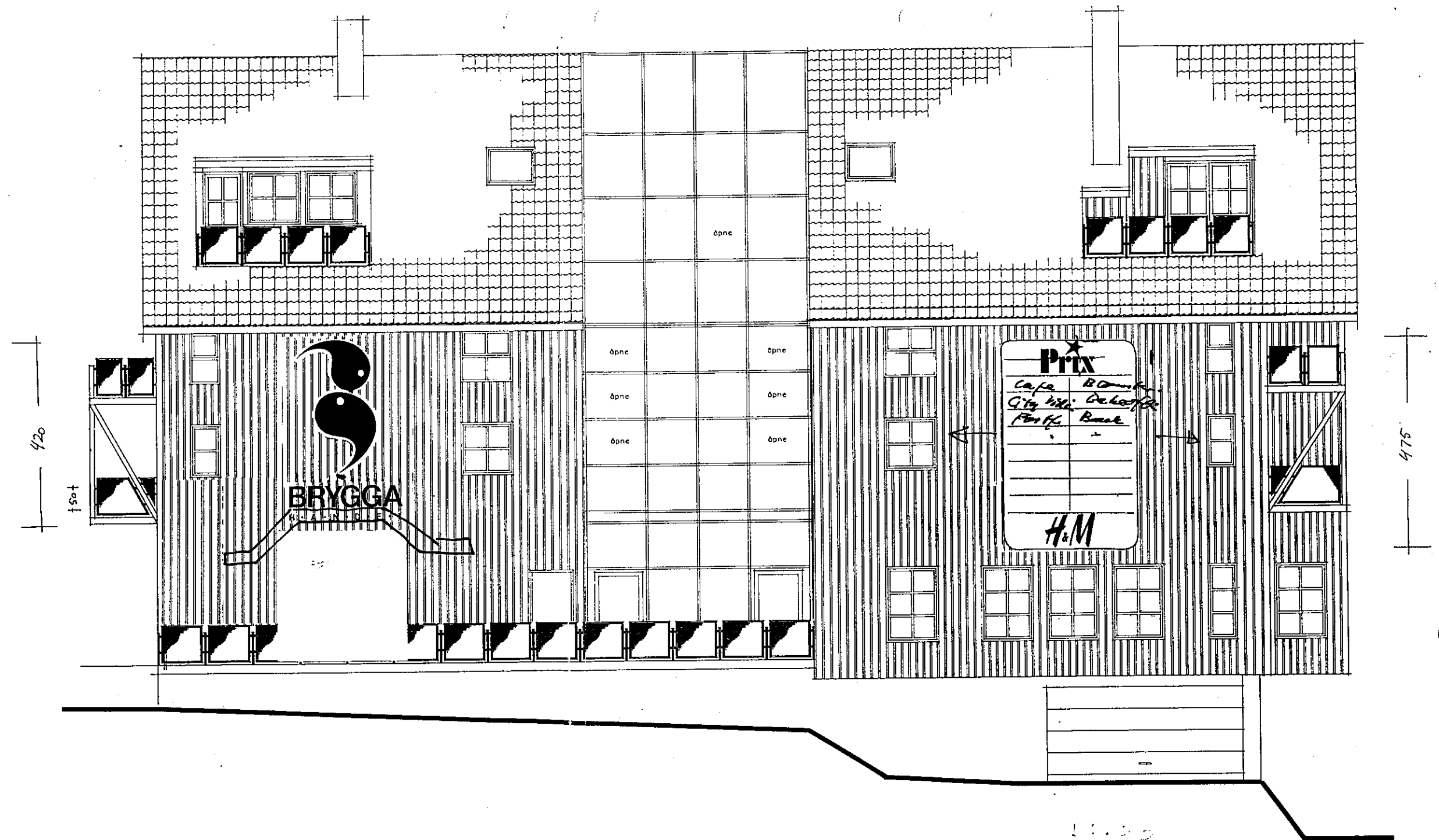
KORR.	KORREKSJONEN GJELDER	SIGN	DATE
BRUGARASJEN A/S GANGVEG FORAN BRUGATA 2		MALESTOKK	1:500
Situasjonsplan m/ledegjerde		TEGNET AV	T.G./00
		KONTR.	
		DATE	01.07.93
		OPPDAG	10071
 Kommune Rådgivende ingeniører i Geoteknikk og Ingeniørgeologi		BILAG	
		TEGN NR	105




STEINKJER KOMMUNE
TEKNISK ETAT
 BYGGESAKS- OG BOLIGAVD.
 13.08.93

 Kummeneje  Rådgivende ingeniører i Geoteknikk og Ingeniørgeologi	BRUGARASJEN A/S	MÅLESTOKK	OPPDRAG
	GANGVEG FORAN BRUGATA 2	1:1000	10071
	SITUASJONSPLAN	TEGNET/KONTR.	BILAG
		00/	
		DATE	TEGN
		09.02.93	101

Farade mot bygning



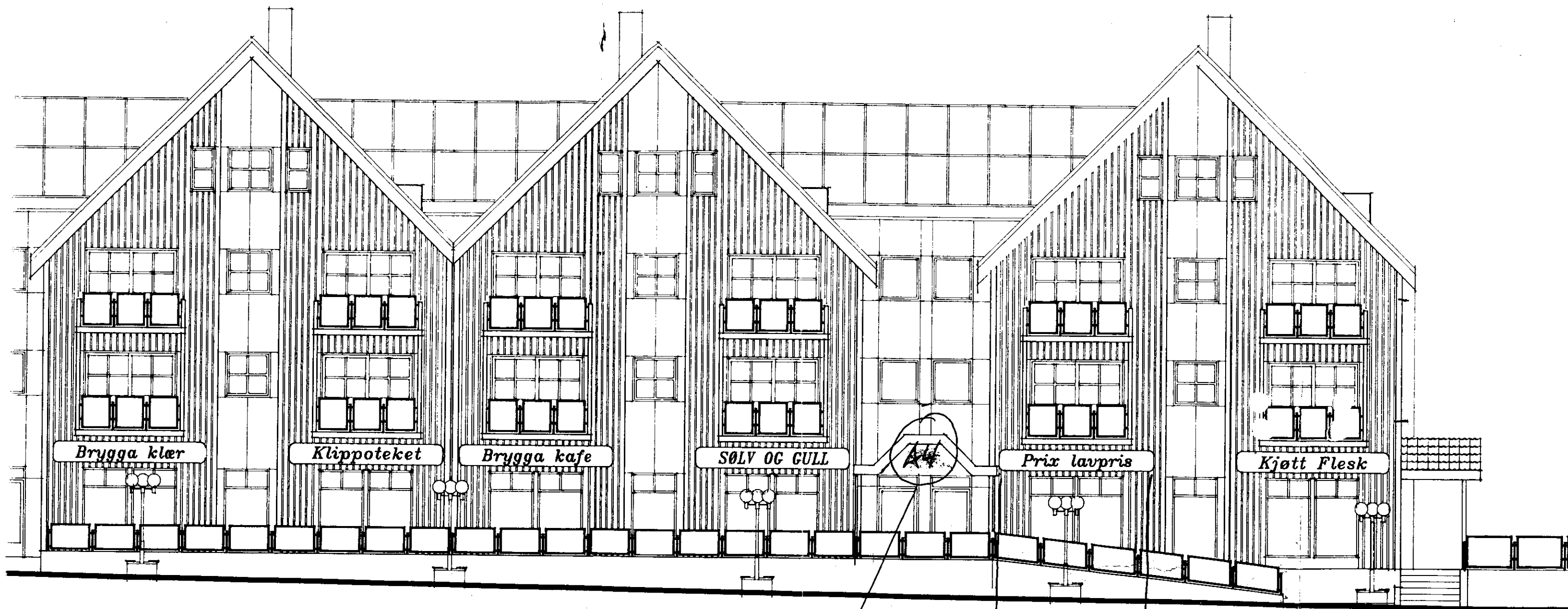
D

C



A3

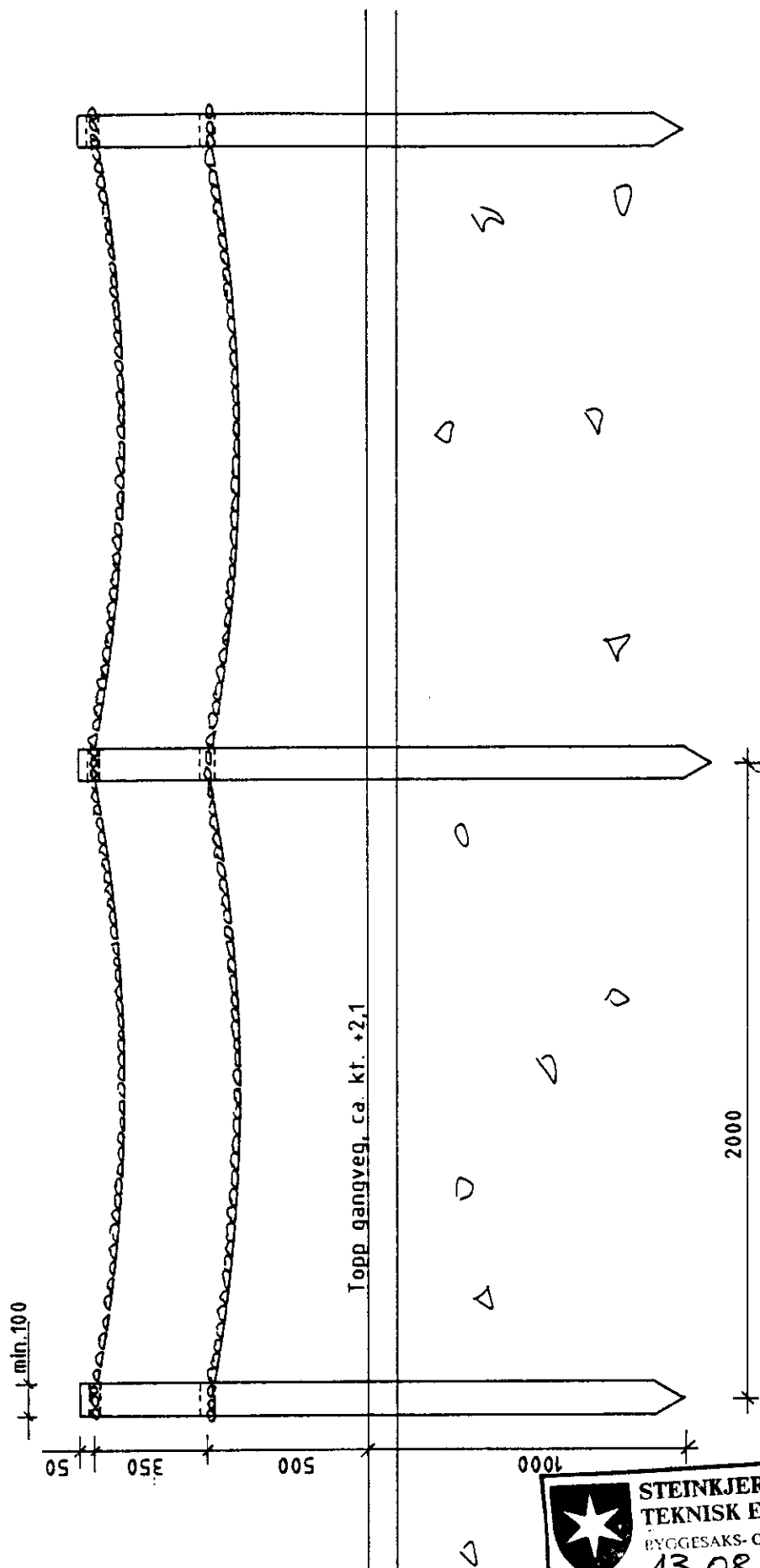
Façade vest Bruegata.



2

60 x 400





Stolper: Trykkimpr. furu, kl.A.
Mellomliggende kjetting, festes i hver stolpe.
Total jerdelengde ca. 94 m, tilpasses.

Kummeneje

R Rådgivende ingeniører i
Geoteknikk og Ingeniørgeologi

BRUGARASJEN A/S
GANGVEG FORAN BRUGATA 2

Ledegjerde, lengdesnitt.

MALESTOKK

1:20

OPPDRAG

10071

TEGNET/KONTR.

00/

SILAS

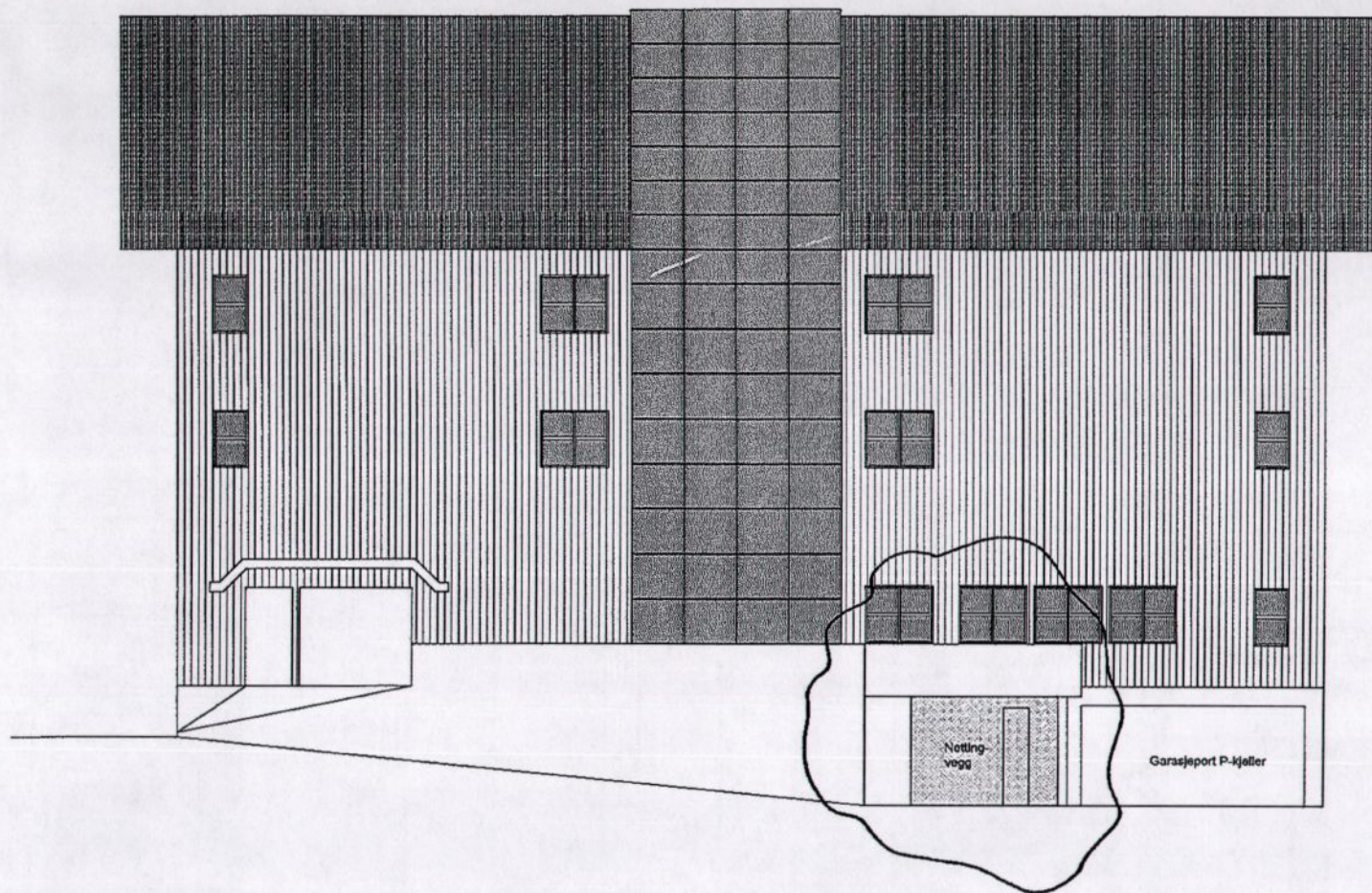
DATE

01.07.93

TEGN. NR.

106

A3



Rik	Dato	Tekst	Sign.
-----	------	-------	-------

SKANSKA

Tiltakshaver: Coop
 Prosjekt: Prix Brygge
 Innhold: Fasaderebygging

Tegningsgrad: Arbeidstegning

Prosjektleder: HS
 Tegner: KB
 Dato: 10.07.2009
 Mål A3: 1:100

Prosjektnr.:
 Tegn.:

401

M:\Prosjekt\Skanska Entreprenør\Prix Brygge\Prix Bry

Brugata 2 Sameie
Att. Sigbjørn Vikan Brugata 2
7715 STEINKJER

Vår ref:
2010/2661-31264/2010/SLWO

Arkiv
197/1313

Deres ref:

Dato:
25.11.2010

Ferdigattest for utskifting av heis - Brugata 2

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

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

Med hilsen

Geir Gilde
enhetsleder utbygging

Stian Lein Wodahl
avd.arkitekt

Kopi til:
Kone AS v/Astor Røen

0884 OSLO



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/frigjøring 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

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/engangsgrill, 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

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.

§ 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.

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 behandleter 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 besluttet 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

Protokoll

Fra ekstraordinært årsmøte i Brugata 2 Sameie torsdag 21.05.2026 kl. 18:00 - Bryggestua .

1. Konstituering

1.1 Registrering av fremmøtte, stemmeberettigede og fullmakter

Vedtak:

18 fremmøtte stemmeberettigede. Marthe Lian med fullmakt fra Tone Jensen. Kari Ann Aune med fullmakt fra Heidi Sakshaug. 20 stemmeberettigede til sammen.

1.2 Valg av møteleder

Vedtak:

Karin Tiltne velges.

1.3 Valg av referent

Vedtak:

Karin Tiltne velges.

1.4 Valg av representant til å underskrive protokoll med møteleder

Vedtak:

Frank Borgsø velges.

1.5 Godkjenning av innkalling og dagsorden

Vedtak:

Godkjent.

2. VALG AV TILLITSVALGTE

2.1 Valg av styremedlem

Ingunn Bryhni har flyttet og fratrådt som styremedlem, komplett styre må velges før signering av årsregnskap 2025.

Vedtak:

Frank Josefsen velges som nytt styremedlem

Protokoll ekstraordinært møte for Brugata 2 Sameie

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Karin Tiltne (sign.)	21.05.2026
Sekretær	Karin Tiltne (sign.)	21.05.2026
Protokollvitne	Frank Borgsø (sign.)	21.05.2026
Protokollvitne	Karin Tiltne (sign.)	21.05.2026

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Brugata 2 Sameie tirsdag 02.06.2026 kl. 18:00 - Bryggestua.

1. KONSTITUERING

1.1 Registrering av fremmøtte, stemmeberettigede og fullmakter

Vedtak:

Totalt 20 fremmøtte hvorav 25 stemmeberettigede (inkludert 1 fullmakter).

1.2 Valg av møteleder

Vedtak:

Karin Tiltnes velges som møteleder.

1.3 Valg av referent

Vedtak:

Karin Tiltnes velges som referent.

1.4 Valg av representant til å underskrive protokoll med møteleder

Vedtak:

Stig Grove og Elisabeth Fossum velges til å skrive under protokoll.

1.5 Godkjenning av innkalling og dagsorden

Vedtak:

Møtet erklæres lovlig innkalt og satt

2. STYRETS INFORMASJON

Styrets informasjon fremgår under sak "Inkomne saker".

Innen fristen 15. april hadde styret ikke mottatt inkomne saker.

Vedtak:

Styrets informasjon tas til etterretning

3. ÅRSREGNSKAP OG REVISORS BERETNING

Vedtak:

Årsregnskapet ble enstemmig vedtatt

4. GODTGJØRELSE TIL TILLITSVALGTE

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

Fjorårets honorar var kr 31 000,- til styreleder.

Vedtak:

Karin Tiltne godtgjøres med kr. 50 000.

Sigbjørn Vikan godtgjøres med kr. 30 000.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

5.1 Valg av styreleder

Vedtak:

Karin Tiltne velges for ett år.

5.2 Valg av styremedlem

Vedtak:

Gunnar Severeide velges for 2 nye år.

Elisabeth Fossum velges for 2 år.

5.3 Valg av varamedlem

Vedtak:

Stig Grove velges for 2 år.

5.4 Valg av valgkomité

Vedtak:

Ivar Arnljot Hegstad velges for 2 år.

Marte Ree Lian velges for 2 år.

6. INNKOMNE SAKER

6.1 Baderom

Orienteringssak:

Bygget vårt er 36 år, vi har tatt ett stort og viktig løft utvendig med skifte av tak, vinduer og dører. Det er også viktig at vi følger opp innvendig i både fellesarealer og de arealer som den enkelte seksjonseier selv er ansvarlig for. Styret er i den forbindelse særlig opptatt av badene i boligseksjonene.

Flere seksjonseiere har totalrenovert badene sine til dagens standard. Det er fortsatt mange som har bad som er fra byggeår, uten membran og fall fra badet og ut i gangen.

Vedtektene er tydelige på den enkeltes ansvar for vedlikehold av egen seksjon. Badene er viktige med tanke på vannlekkasjer ut i egen leilighet og/eller i underliggende leiligheter/næringsareal. I en del leiligheter er bereder montert i rom uten sluk. Hos de av dere som har det, må alle sikre at det er installert stoppfunksjoner ved eventuelle lekkasjer fra beredere.

Ved oppussing av alle slag inne i leilighetene, skal styret informeres før arbeidene starter. Er det usikkerhet om lekkasjer, bærevegger, lufting eller annet må dere kontakte profesjonelle firma på de enkelte fag.

Til seksjonseiere som ikke har pusset opp bad til dagens standard med membran og riktig fall til sluk, anbefaler styret sterkt, at dere går til anskaffelse av dusjkabinett, hvis det allerede ikke har montert fra før.

Når dere skal gjøre noe med kjøkken eller bad, må rørsystem prioriteres for å unngå lekkasjer. Vi har alle ett ansvar for at seksjonen er i god stand og bidrar til å ivareta bygget og andre seksjonseieres ve og vel.

Dette er en påminnelse til alle seksjonseiere om at vi bor i et sameie og vi har ansvar for egen seksjon.

Vedtak:

Saken tas til orientering

6.2 Vedtekter

Orienteringssak:

Under styrets informasjon på årsmøtet i 2025, ble det bestemt at styret skulle ta en gjennomgang av vedtektene og kostnadsfordeling i sameiet frem mot årsmøtet 2026, knytta til formelle justeringer. Styret har vurdert at det ikke er behov for dette nå.

Vedtak:

Saken tas til orientering

6.3 Valg av revisor

Beslutningssak:

EY Norge har i 2026 offentliggjort at den delen av virksomheten som betjener små og mellomstore bedrifter avvikles fra 30.juni 2026.

Boligbyggelaget Midt har fremforhandlet avtale med BDO AS, som har et bredt lokalt og nasjonalt revisjonsmiljø og betydelig erfaring med revisjon av boligselskaper og eiendomsselskaper.

Boligselskapene skal tilbys samme betingelser som i dag, eller bedre, ved en overgang til ny revisor.

Vedtak:

Generalforsamlingen vedtar ny revisor - BDO AS org.nr 993 606 650 fra og med regnskapsåret 2026.

Styret gis fullmakt til å inngå revisjonsavtale med BDO AS

Protokoll for Brugata 2 Sameie

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Karin Tiltne (sign.)	02.06.2026
Sekretær	Karin Tiltne (sign.)	02.06.2026
Protokollvitne	Elisabeth Fossum (sign.)	02.06.2026
Protokollvitne	Stig Grove (sign.)	03.06.2026

Innkalling til ordinært årsmøte i Brugata 2 Sameie

Møtetid: Tirsdag 02.06.2026 - klokken 18:00

Sted: Bryggestua

1. KONSTITUERING

- 1.1 Registrering av 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 Godkjenning av innkalling og dagsorden**

2. STYRETS INFORMASJON

3. ÅRSREGNSKAP OG REVISORS BERETNING

4. GODTGJØRELSE TIL TILLITSVALGTE

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

Fjorårets honorar var kr 31 000,- til styreleder.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder: Karin Tiltnes til 2026 (Bolig)
Nestleder: Sigbjørn Vikan til 2027 (Næring)
Styremedlem: Anders Kjøren til 2027 (Ytre garasje)
Styremedlem: Ingunn Bryhni til 2026 (Bolig)
Styremedlem: Gunnar Severeide til 2026 (Indre garasje)

Varamedlem: Frank Borgsø til 2027 (Bolig)
Varamedlem: Frank Josefsen til 2026 (Bolig)

Valgkomite: Heidi Sakshaug til 2027 (Bolig)
Valgkomite: Kari Ann Aune til 2026 (Bolig)
Valgkomite: Anne Brevik til 2026 (Bolig)

5.1 Valg av styreleder

5.2 Valg av styremedlem

5.3 Valg av varamedlem

5.4 Valg av valgkomité

6. INNKOMNE SAKER

6.1 Baderom

Orienteringssak:

Bygget vårt er 36 år, vi har tatt ett stort og viktig løft utvendig med skifte av tak, vinduer og dører. Det er også viktig at vi følger opp innvendig i både fellesarealer og de arealer som den enkelte seksjonseier selv er ansvarlig for. Styret er i den forbindelse særlig opptatt av badene i boligseksjonene.

Flere seksjonseiere har totalrenovert badene sine til dagens standard. Det er fortsatt mange som har bad som er fra byggeår, uten membran og fall fra badet og ut i gangen.

Vedtektene er tydelige på den enkeltes ansvar for vedlikehold av egen seksjon. Badene er viktige med tanke på vannlekkasjer ut i egen leilighet og/eller i underliggende leiligheter/næringsareal. I en del leiligheter er bereder montert i rom uten sluk. Hos de av dere som har det, må alle sikre at det er installert stoppfunksjoner ved eventuelle lekkasjer fra beredere.

Ved oppussing av alle slag inne i leilighetene, skal styret informeres før arbeidene starter. Er det usikkerhet om lekkasjer, bærevegger, lufting eller annet må dere kontakte profesjonelle firma på de enkelte fag.

Til seksjonseiere som ikke har pusset opp bad til dagens standard med membran og riktig fall til sluk, anbefaler styret sterkt, at dere går til anskaffelse av dusjkabinett, hvis det allerede ikke har montert fra før.

Når dere skal gjøre noe med kjøkken eller bad, må rørsystem prioriteres for å unngå lekkasjer. Vi har alle ett ansvar for at seksjonen er i god stand og bidrar til å ivareta bygget og andre seksjonseieres ve og vel.

Dette er en påminnelse til alle seksjonseiere om at vi bor i et sameie og vi har ansvar for egen seksjon.

Forslag til vedtak: Saken tas til orientering

6.2 Vedtekter

Orienteringssak:

Under styrets informasjon på årsmøtet i 2025, ble det bestemt at styret skulle ta en gjennomgang av vedtektene og kostnadsfordeling i sameiet frem mot årsmøtet 2026, knytta til formelle justeringer. Styret har vurdert at det ikke er behov for dette nå.

Forslag til vedtak: Saken tas til orientering

6.3 Valg av revisor

Beslutningssak:

EY Norge har i 2026 offentliggjort at den delen av virksomheten som betjener små og mellomstore bedrifter avvikles fra 30.juni 2026.

Boligbyggelaget Midt har fremforhandlet avtale med BDO AS, som har et bredt lokalt og nasjonalt revisjonsmiljø og betydelig erfaring med revisjon av boligselskaper og eiendomsselskaper.

Boligselskapene skal tilbys samme betingelser som i dag, eller bedre, ved en overgang til ny revisor.

Styrets innstilling: Generalforsamlingen vedtar ny revisor - BDO AS
org.nr 993 606 650 fra og med regnskapsåret 2026.

Styret gis fullmakt til å inngå revisjonsavtale med BDO AS

*Kun saker som er angitt i innkallingen kan behandles på årsmøtet.
Signert protokoll vil bli gjort tilgjengelig på MinSide.*

25.05.2026

Brugata 2 Sameie
styret

Disponible midler

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
A. Disponible midler IB	4 158 574	2 918 617
B. Endringer disponible midler		
Årets resultat	620 738	-12 362 281
Tilbakeføring avskrivninger	11 211	0
Kjøp / salg anleggsmidler	-44 844	0
Opptak langsiktig gjeld	0	19 000 000
Avdrag langsiktig gjeld	-1	-5 397 761
IN-midler til nedbetaling av gjeld	-428 826	0
B. Årets endring disponible midler	158 278	1 239 958
C. Disponible midler UB	4 316 852	4 158 574
Omløpsmidler	4 685 876	4 389 116
- Kortsiktig gjeld	369 024	230 541
C. Disponible midler	4 316 852	4 158 574

Resultat 2025 Brugata 2 Sameie 979393369

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader		1 792 580	2 191 157	1 810 674	1 879 019
Renter		868 852	0	952 157	855 343
TV/Internett		308 448	265 440	309 456	356 328
Andre driftsinntekter		428 826	0	0	0
Sum inntekter		3 398 706	2 456 597	3 072 287	3 090 690
Driftskostnader					
Lønnskostnader / styrehonorar	1	380 914	229 475	271 219	324 722
Revisjonshonorar		8 305	7 259	10 000	10 000
Forretningsførerhonorar		83 192	79 293	88 361	92 800
Andre forvaltningstjenester		14 425	9 475	10 000	10 000
Andre fremmede tjenester		40 416	59 307	0	69 000
Vedlikehold	2	590 845	13 477 054	924 875	841 997
Renhold, fellesareal		7 713	4 450	15 000	15 000
Verktøy, driftsmatriell, inventar		5 018	4 845	5 000	6 000
TV/Internett		332 724	226 706	309 456	356 328
Forsikring	3	305 459	272 478	290 785	318 500
Energi og strøm		109 808	108 085	135 000	135 000
Kontorrekvisita, trykksaker		3 118	1 700	1 500	1 000
Porto		3 360	3 322	2 000	2 500
Kontingenter		5 486	2 224	3 000	6 000
Andre driftsutgifter	4	29 762	30 612	38 934	31 500
Bomiljø		13 400	8 160	15 000	15 000
Avskrivninger	6	11 211	0	0	0
Sum driftskostnader		1 945 155	14 524 444	2 120 130	2 235 347
Driftsresultat		1 453 551	-12 067 847	952 157	855 343
Finansinntekt og -kostnad					
Renteinntekter		84 514	88 766	0	0
Rentekostnad		917 327	383 200	952 157	855 343
Resultat av finansinntekt og -kostnad		-832 813	-294 434	-952 157	-855 343
Resultat som overføres fri egenkapital		620 738	-12 362 281	0	0
Av dette overføres til fond	10	-191 912	127 958	0	0

	Note	2025	2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	5, 11	184 490	184 490
Andre driftsmidler	6	33 633	0
Sum anleggsmidler		218 123	184 490
Omløpsmidler			
Aksjer			
Fordringer			
Husleierestanser	7	9 050	449 474
Andre kortsiktige fordringer	8	144 407	132 528
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på bankkonti		4 532 418	3 807 114
Sum omløpsmidler		4 685 876	4 389 116
SUM EIENDELER		4 903 999	4 573 606

	Note	2025	2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Fond/ avsetninger	9, 10	3 167 061	2 975 149
Opptjent egenkapital	9	-12 234 324	-12 234 324
Årets resultat	9	428 826	0
Sum egenkapital	9	-8 638 437	-9 259 175
Gjeld			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig pantegjeld		13 173 412	13 602 239
Sum langsiktig gjeld	11	13 173 412	13 602 239
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		0	2 685
Leverandørgjeld		182 334	98 509
Skyldig off. myndigheter		15 700	12 842
Annen kortsiktig gjeld		170 990	116 506
Sum kortsiktig gjeld		369 024	230 541
SUM GJELD		13 542 436	13 832 780
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		4 903 999	4 573 606

31.12.25
Boligbyggelaget Midt

Verdal, 22.05.2026

Karin Tiltnes Styreleder	Gunnar Severeide Styremedlem	Frank Arve Josefsen Styremedlem
Sigbjørn Vikan Styremedlem	Anders Kjøren Styremedlem	

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet 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/arbeidskapital er de økonomiske midlene som man har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan bl.a benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og 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 arbeidskapitalen. Vedtak om avsetning gjøres i budsjettet i hht foreslåtte avsetninger

Sameiet er ikke pliktig å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon, og har ikke ansatte som påvirker kravet til rapportering av årsverdi

Sameiets årsregnskap er avlagt under forutsetning av fortsatt drift.

Note 1 - Lønnskostnader/honorar

	2025	2024
Lønn til ansatte	182 521	153 157
Feriepenger beregnet	20 321	16 960
Godtgjørelse til styre- og bedriftsforsamling	131 000	31 000
Arbeidsgiveravgift	44 206	25 966
Arbeidsgiveravgift av andre påløpte lønnskostnader	2 865	2 391
Sum	380 914	229 475

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

Note 2 - Vedlikehold

	2025	2024
Sommer- og vintervedlikehold	7 638	10 120
Vedlikehold boligdel	38 619	0
Vedlikehold sameiebrøk	228 203	8 705 019
Vedlikehold vinduer	0	3 529 234
Vedlikehold teknisk boligdel	218 199	1 204 701
Reparasjon og vedlikehold annet/Vaktmester	11 746	2 507
Løpende drifts- og serviceavtaler	53 498	10 223
Løpende serviceavtaler sameiet	32 943	15 250
Sum	590 845	13 477 054

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

Note 3 - Forsikring

	2025	2024
Forsikringsskadesaker	7 840	0
Forsikringspremie	297 619	272 478
Sum	305 459	272 478

Note 4 - Andre driftsutgifter

	2025	2024
Leie garasjeplass(sykkelbod)	21 796	21 296
Generalforsamling/styremøte	1 493	2 013
Bank og kortgebyrer	6 473	7 303
Sum	29 762	30 612

Note 5 - Bygninger

Ikke avskrivbare.

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

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 - Andre anleggsmidler

Større varige investeringer aktiveres og avskrives over antatt levetid.

	Markise næringsdel
Anskaffelseskost pr.01.01 :	0
Årets tilgang :	44 844
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	44 844
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	11 211
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	33 633
Årets avskrivninger :	11 211
Anskaffelsesår :	2025
Antatt levetid i år :	3

Note 7 - Husleierestanser og tapsavsetninger

	2025	2024
Fordringer kunder	4 076	449 431
Restanser felleskostnader	4 974	43
Sum	9 050	449 474

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

Note 8 - Andre fordringer

	2025	2024
--	------	------

2025

2024

Note 8 - Andre fordringer

Forskuddsbetalt	144 407	132 528
Sum	144 407	132 528

Note 9 - Egenkapital/ Avsetningsfond

	Boligseksjon	Indre Garasje	Ytre Garasje	Næringsseksjon	Totalt
IB 01.01.	2 049 823	117 904	262 367	545 055	2 975 149
Tilgang i året	142 442	5 961	22 249	21 261	191 912
Avgang i året					
UB 31.12	2 192 265	123 865	284 616	566 316	3 167 060

Sameiet har en negativ egenkapital på kr 8 638 437 som skyldes renovering i 2024. Jobben er finansiert med opptak av lån i DNB. Motpost er felleskostnader fremover i tid.

Note 10 - Avsetning til forpliktelser/ vedlikeholdsfond

Alt dette er knyttet til vedlikeholdsfond. Se note 8. Inntektsført innbetaling på lån er ikke fordelt på avsetninger.

Note 11 - Pantstillelser

Lånet var opprinnelig kr 19 000 000,-. Av dette er kr 5 397 761,- innbetalt direkte fra sameiere i 2024, og kr 428 826,- i 2025 . Innbetalingen gjelder renovering av vindu/dører.

Sameiet har ingen pantstillelser. Lånet har felles kausjonsansvar for alle sameiere.

Note 12 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	DnB NOR Finans AS	DNB Bank ASA	DNB Bank ASA
Lånenummer:	10547	10547-del 1	16368410547
Lånetype:	Serie	Serie	Serie
Opptaksår:	2024	2024	2024
Rentesats:	6.45 %	6.45 %	6.45 %
Betingelser:	pt.	PT	p.t
Beregnet innfridd:	01.09.2044	01.09.2044	03.09.2025
Opprinnelig lånebeløp:	17 313 000	2 200 000	19 513 000
Lånesaldo 01.01:	11 073 007	0	13 602 239
Avdrag i perioden:	0	1 193	13 602 239
Opptak i perioden:	0	2 101 599	0
Lånesaldo 31.12:	11 073 007	2 100 406	0
Andelssaldo 01.01:	0	0	5 397 761
Innbetalt IN i perioden:	0	0	341 115
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	0	0	5 738 876
Andelssaldo 31.12:	0	0	0
Sum pantegjeld for lån:	11 073 007	2 100 406	0

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 10547	1	2 956 492	2 956 492
	1	2 026 358	2 026 358
	1	542 577	542 577
	6	205 750	1 234 500
	6	165 828	994 968
	3	162 758	488 274
	3	155 080	465 240
	3	145 868	437 604
	3	118 230	354 690
	17	87 521	1 487 857
	1	84 450	84 450
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 10547-del 1	1	329 479	329 479
	1	325 726	325 726
	1	282 328	282 328
	1	279 204	279 204
	1	149 379	149 379
	1	128 671	128 671
	1	109 730	109 730
	1	83 783	83 783
	5	82 421	412 105

Resultat og balanse med noter for Brugata 2 Sameie.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Brugata 2 Sameie

Styreleder	Karin Tiltne (sign.)	22.05.2026
Styremedlem	Sigbjørn Vikan (sign.)	22.05.2026
Styremedlem	Gunnar Severeide (sign.)	22.05.2026
Styremedlem	Anders Kjøren (sign.)	22.05.2026
Styremedlem	Frank Arve Josefsen (sign.)	22.05.2026

Til årsmøtet i Brugata 2 Sameie

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Brugata 2 Sameie som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2025 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjon

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

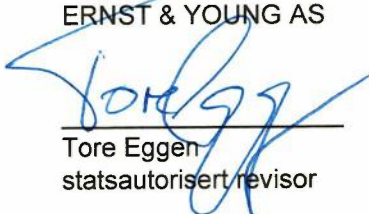
enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

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

Steinkjer, 22. mai 2026
ERNST & YOUNG AS



Tore Eggen
statsautorisert revisor

Fordeling regnskap Sameie Brugata 2025

	Boligdel	%-andel	Indre garasje	%-andel	Ytre garasje	%andel	Næring	%-andel	Regnskap 2025	Budsjett 2025
Driftsinntekter										
3600 - Inntekter felleskostnader	1 355 704	0,0 %	42 900	0,0 %	160 215	0,0 %	233 761	0,0 %	1 792 580	1 810 674
3606 - TV/Internett	308 448		-		-		-		308 448	309 456
3600 - Inntekter felleskostnader - tillegg vedlikehold	-									
3650-Renter	514 195		34 827		130 062		189 768		868 852	952 157
3900 - Annen driftsinntekt									428 826	
SUM DRIFTSINNTEKTER	2 178 347		77 727		290 277		423 529		3 398 706	3 072 287
5000 - Lønn vaktmester felles	11 691	50,1 %	1 143	4,9 %	4 270	18,3 %	6 231	26,7 %	23 335,52	184 747
5400 - Arbeidsgiveravgift lønn	1 648	50,1 %	161	4,9 %	602	18,3 %	879	26,7 %	3 290,31	26 049
5092 - Feriepenger	1 461	50,1 %	143	4,9 %	534	18,3 %	779	26,7 %	2 916,94	22 354
5405 - Arbeidsgiveravgift pål. Feriepenger	206	50,1 %	20	4,9 %	75	18,3 %	110	26,7 %	411,29	2 697
5330 - Godtgjørelse til styre- og bedriftsforsamling	15 531	50,1 %	1 519	4,9 %	5 673	18,3 %	8 277	26,7 %	31 000,00	31 000
5400 - Arbeidsgiveravgift-styrehonorar	2 190	50,1 %	214	4,9 %	800	18,3 %	1 167	26,7 %	4 371,00	4 371
Lønnskostnader										
5000 - Lønn til ansatte	159 186	100,0 %	-	0,0 %	-	0,0 %	-	0,0 %	159 185,63	
5092 - Feriepenger beregnet	16 237	100,0 %	-	0,0 %	-	0,0 %	-	0,0 %	16 236,88	
5092 - Påløpte feriepenger over 60 år	1 167	100,0 %	-	0,0 %	-	0,0 %	-	0,0 %	1 166,90	
5330 - Godtgjørelse til styre- og bedriftsforsamling	100 000	100,0 %							100 000,00	
5405 - Arbeidsgiveravgift pål. Feriepenger	2 454	100,0 %	-	0,0 %	-	0,0 %	-	0,0 %	2 453,93	
5400 - Arbeidsgiveravgift	36 545	100,0 %	-	0,0 %	-	0,0 %	-	0,0 %	36 545,17	
5900 - Gaver ansatte	-	50,1 %	-	4,9 %	-	18,3 %	-	0,0 %	-	-
Sum Lønnskostnader	348 317		3 201		11 954		17 442		380 914	271 218
Driftskostnader										
6300 - Leie garasjeplass, sykkelbod	21 796	100,0 %	-	0,0 %	-	0,0 %	-	0,0 %	21 796,00	21 934,00
6340 - Strøm boligdel	109 808	100,0 %	-	0,0 %	-	0,0 %	-	0,0 %	109 807,94	135 000,00
6360 - Renhold, boligdel	7 713	100,0 %	-	0,0 %	-	0,0 %	-	0,0 %	7 713,48	15 000,00
6781 - Løpende serviceavtaler sameiet	16 504	50,1 %	1 614	4,9 %	6 028	18,3 %	8 796	26,7 %	32 942,60	55 875,00
6395 - Snørydding / brøyting	3 826	50,1 %	374	4,9 %	1 398	18,3 %	2 039	26,7 %	7 637,50	12 000,00
6550/6500 - Rekvisita/andre kostnader boligdel	5 018	100,0 %	-	0,0 %	-	0,0 %	-	0,0 %	5 017,70	5 000,00
6600 - Vedlikehold boligdel	-	100,0 %	-	0,0 %	-	0,0 %	-	0,0 %		400 000,00
6601 - Vedlikehold felles	133 678	50,1 %	13 074	4,9 %	48 828	18,3 %	71 241	26,7 %	266 821,37	-
6620 - Vedlikehold næring/6000 Avskr vindusskjerming	-	0,0 %	-	0,0 %	-	0,0 %	11 211	100,0 %	11 210,85	
6690 - Reperasjon og vedlikehold annet boligdel	11 746	100,0 %	-	0,0 %	-	0,0 %	-	0,0 %	11 746,00	
6630 - Reperasjon og vedlikehold uteområde	-	100,0 %	-	0,0 %	-	0,0 %	-	0,0 %		
6610 - Vedlikehold teknisk, boligdel	218 199	100,0 %	-	0,0 %	-	0,0 %	-	0,0 %	218 199,28	400 000,00
6730 - Teknisk rådgiving / HMS	40 416	100,0 %	-	0,0 %	-	0,0 %	-	0,0 %	40 416,25	-
6780 - Løpende drifts- og serviceavtaler boligdel	53 498	100,0 %	-	0,0 %	-	0,0 %	-	0,0 %	53 497,89	57 000,00
6780 - Løpende drifts- og serviceavtaler boligdel	-	100,0 %	-	0,0 %	-	0,0 %	-	0,0 %		
6355 - Vedlikehold garasjer	-	0,0 %	-	0,0 %	-	0,0 %	-	0,0 %		
6695 - Forsikringsskadesaker	7 840	100,0 %	-	0,0 %	-	0,0 %	-	0,0 %	7 840,00	
7781 - Sos.sammenkomster/møter/gaver	13 400	100,0 %	-	0,0 %	-	0,0 %	-	0,0 %	13 400,13	15 000,00
6980 - Kabel-TV	332 724	100,0 %	-	0,0 %	-	0,0 %	-	0,0 %	332 723,64	309 456,00
6701 - Revisjon	4 161	50,1 %	407	4,9 %	1 520	18,3 %	2 217	26,7 %	8 305,00	10 000,00
6710 - Advokatbistand	-	50,1 %	-	4,9 %	-	18,3 %	-	26,7 %		
6710 - Forretningsførerhonorar	41 679	50,1 %	4 076	4,9 %	15 224	18,3 %	22 212	26,7 %	83 192,14	88 361,00
6711 - Tilleggstjenester utover forretn.f.kontrakt	7 227	50,1 %	707	4,9 %	2 640	18,3 %	3 851	26,7 %	14 425,00	10 000,00
6790 - Andre konsulenttjenester	-	65,2 %	-	0,0 %	-	0,0 %	-	34,8 %		
6800 - Kontorrekvisita	1 562	50,1 %	153	4,9 %	571	18,3 %	832	26,7 %	3 117,80	1 500,00
6940 - Porto	1 683	50,1 %	165	4,9 %	615	18,3 %	897	26,7 %	3 360,00	2 000,00
7400/7440 - Kontingenter/gaver	2 748	50,1 %	269	4,9 %	1 004	18,3 %	1 465	26,7 %	5 485,92	2 500,00
7420 - Gave/blomster (sameiebrøk)	-	50,1 %	-	4,9 %	-	18,3 %	-	26,7 %		500,00
7500 - Forsikringspremie	149 107	50,1 %	14 583	4,9 %	54 464	18,3 %	79 464	26,7 %	297 619,00	290 785,00
7700 - Styre- og bedriftsforsamlingsmøter	748	50,1 %	73	4,9 %	273	18,3 %	399	26,7 %	1 493,20	
7740 - Øreavrundning, avgiftsfritt	-	50,1 %	-	4,9 %	-	18,3 %	-	26,7 %		
7770 - Bank og kortgebyrer	3 243	50,1 %	317	4,9 %	1 185	18,3 %	1 728	26,7 %	6 473,00	7 000,00
7790 - Andre kostnader	-	50,1 %	-	4,9 %	-	18,3 %	-	26,7 %		10 000,00
Sum Driftskostnader	1 188 325		35 813		133 750		206 354		1 564 241,69	1 848 911
SUM LØNNS- OG DRIFTSKOSTNADER	1 536 642		39 014		145 704		223 796		1 945 155,26	2 120 129
Driftsresultat	641 705		38 713		144 573		199 733		1 453 550,51	952 158
Finansposter										
8050 - Annen renteinntekt	42 233	50,1 %	4 131	4,9 %	15 426	18,3 %	22 507	26,7 %	84 297,32	
8055- Andre renteinntekter	109	50,1 %	11	4,9 %	40	18,3 %	58	26,7 %	216,67	
8150 - Annen rentekostnad	- 541 605	50,1 %	- 36 894	4,9 %	- 137 790	18,3 %	- 201 038	26,7 %	-917 326,78	
8155 - Renter / purregebyr	-		-		-		-			
Sum FINANSPOSTER	- 499 263		- 32 753		- 122 324		- 178 473		-832 812,79	
RESULTAT ETTER FINANSPOSTER	142 441,92		5 960,50		22 248,90		21 260,63		620 737,72	
Vedlikeholdsfond pr 01.01.25	2 049 822,81		117 904,16		262 367,00		545 054,88		2 975 148,85	
Resultat pr 31.12.25	142 441,92		5 960,50		22 248,90		21 260,63		191 911,95	
Vedlikeholdsfond pr 31.12.25	2 192 264,73		123 864,66		284 615,90		566 315,51		3 167 060,80	
Fondskonto	2051		2059		2053		2052		2055	

Overskudd minu:

Fullmakt

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

Fullmakten skal leveres til møteleder før møtet starter.

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

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

Fullmakten gjelder for generalforsamling/årsmøte den / /

Sted, dato

Underskrift, fullmaktsgiver

Underskrift, fullmaktshaver

Innkalling til ekstraordinært årsmøte

INNKALLING

De innkalles herved til ekstraordinært årsmøte for Brugata 2 Sameie. Ekstraordinært årsmøte avholdes på Bryggestua , **torsdag 21.05.2026 kl. 18:00**

1. Konstituering

- 1.1 Registrering av 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 Godkjenning av innkalling og dagsorden**

2. VALG AV TILLITSVALGTE

2.1 Valg av styremedlem

Ingunn Bryhni har flyttet og fratrådt som styremedlem, komplett styre må velges før signering av årsregnskap 2025.

Forslag til vedtak: Frank Josefsen velges som nytt styremedlem

Fullmakt

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

Fullmakten skal leveres til møteleder før møtet starter.

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

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

Fullmakten gjelder for generalforsamling/årsmøte den / /

Sted, dato

Underskrift, fullmaktsgiver

Underskrift, fullmaktshaver

Utskrift fra Matrikkelen

Lever av ePlassen fra Proconet as, 04.06.2026 15:10



Eiendom 5006-197/1313/0/11 Brugata 2 seksjon 11

Bruksnavn	Brugata 2 seksjon 11	Etablert dato	27.04.1990	Andel	
Type	Seksjon	Oppgitt areal	0 (Ikke oppgitt)	Tinglyst	Ja
Kommunenr	5006	Beregnet areal		Anmerket klage	Nei
Gårdsnr	197	Har festegrunner	Nei	Kulturminne	Nei
Bruksnr	1313	Punktfeste	Nei	Grunnforurensning	Nei
Festenr		Seksjonert	Nei		
Seksjonsnr	11				

Adresser (1)

Adresse	Poststed	Grunnkrets	Valgkrets	Kirkesogn
Brugata 2	7715 Steinkjer	Nordsileiret	Steinkjer	Steinkjer

Forretninger (3)

Dato	Type	Enhet	Rolle	Arealendring
27.04.1990	Seksjonering	5006-197/1313	Mottaker	0
		5006-197/1313	Avgiver	0
01.01.2018	Omnummerering	5006-197/1313	Mottaker	0
01.01.2020	Omnummerering	5006-197/1313	Mottaker	0

Bygninger (1)

Bygg 1 av 1: Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.

Bygningsnr	10801850	Sefrak	Nei
Gruppe		Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk	Vannforsyning	Nei
Igangsatt	01.05.1990	Avløp	Tilkn. off. vannverk
Tatt i bruk	08.01.1991	Oppvarming	
Boliger	42	Energikilde	
Etasjer	5	Har heis	Ja
Areal, bolig (bruk/brutto)	6262/0		
Areal, annet (bruk/brutto)	2029/0		
Areal, totalt (bruk/brutto)	8291/0		
Areal, (bebygd/ubebygd)	0/		

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
0000			0	0	0	0	
0000			0	0	0	0	
H0101		Hovedetasje	991	0	0	0	
H0101		Hovedetasje	475	0	0	0	
H0101		Hovedetasje	269	0	0	0	
H0201		Hovedetasje	77	2	1	1	Kjøkken
H0202		Hovedetasje	77	2	1	1	Kjøkken
H0203		Hovedetasje	77	2	1	1	Kjøkken
H0204		Hovedetasje	57	2	1	1	Kjøkken
H0205		Hovedetasje	57	2	1	1	Kjøkken
H0206		Hovedetasje	95	2	1	1	Kjøkken
H0207		Hovedetasje	55	2	1	1	Kjøkken
H0208		Hovedetasje	101	2	1	1	Kjøkken
H0209		Hovedetasje	57	2	1	2	Kjøkken
H0210		Hovedetasje	95	2	1	2	Kjøkken
H0211		Hovedetasje	95	2	1	2	Kjøkken
H0212		Hovedetasje	57	2	1	2	Kjøkken

H0213	Hovedetasje	101	2	1	1	Kjøkken
H0214	Hovedetasje	57	2	1	2	Kjøkken
H0215	Hovedetasje	57	2	1	2	Kjøkken
H0216	Hovedetasje	57	2	1	1	Kjøkken
H0217	Hovedetasje	57	2	1	2	Kjøkken
H0218	Hovedetasje	57	2	1	1	Kjøkken
H0219	Hovedetasje	57	2	1	2	Kjøkken
H0220	Hovedetasje	57	2	1	1	Kjøkken
H0221	Hovedetasje	57	2	1	2	Kjøkken
H0301	Hovedetasje	108	4	1	1	Kjøkken
H0302	Hovedetasje	57	2	1	1	Kjøkken
H0303	Hovedetasje	57	2	1	1	Kjøkken
H0304	Hovedetasje	108	4	1	1	Kjøkken
H0305	Hovedetasje	134	4	1	1	Kjøkken
H0306	Hovedetasje	106	2	1	1	Kjøkken
H0307	Hovedetasje	134	2	1	1	Kjøkken
H0308	Hovedetasje	134	4	1	1	Kjøkken
H0309	Hovedetasje	106	4	1	1	Kjøkken
H0310	Hovedetasje	134	2	1	1	Kjøkken
H0311	Hovedetasje	134	2	1	1	Kjøkken
H0312	Hovedetasje	106	4	1	1	Kjøkken
H0313	Hovedetasje	134	4	1	2	Kjøkken
H0314	Hovedetasje	108	2	1	2	Kjøkken
H0315	Hovedetasje	57	4	1	2	Kjøkken
H0316	Hovedetasje	57	4	1	2	Kjøkken
H0317	Hovedetasje	108	2	1	2	Kjøkken
H0318	Hovedetasje	108	4	1	2	Kjøkken
H0319	Hovedetasje	57	4	1	2	Kjøkken
H0320	Hovedetasje	57	2	1	2	Kjøkken
H0321	Hovedetasje	108	4	1	2	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	0	0/0	2029/0	2029/0
H02	Hovedetasje	21	1457/0	0/0	1457/0
H03	Hovedetasje	21	2112/0	0/0	2112/0
L01	Loft	0	763/0	0/0	763/0
U01	Underetasje	0	1930/0	0/0	1930/0



Steinkjer kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 197/1313/0/11
Adresse: Brugata 2
Utskriftsdato: 04.06.2026
Målestokk: 1:1000



UTM-32



©Norkart 2026

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

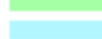
Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 § 25)

-  Regulerings- og bebyggelsesplan - arealbruks
-  Område for boliger med tilhørende anlegg
-  Hotell med tilhørende anlegg

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (PBL1985 § 25)

-  Kjøreveg
-  Annen veggrunn
-  Gang-/sykkelveg
-  Gangveg
-  Gatetun
-  Parkeringsplass
-  Jernbane

Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25)

-  Friområder
-  Park
-  Friområde i sjø og vassdrag

Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 § 25)

-  Privat veg
-  Bevaring av bygninger

Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § 25)

-  Felles avkjørsel

Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL1985 § 25)

-  Annet kombinert formål

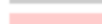
Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL1985 § 25)

-  Grense for bevaringsområde

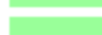
Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL1985 § 25)

-  Bebyggelse for offentlig eller privat tjenestey

Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn

-  Kjøreveg
-  Fortau
-  Torg
-  Annen veggrunn, teknisk anlegg
-  Annen veggrunn, grøntareal
-  Annen banegrund, tekniske anlegg
-  Parkering

Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 § 12)

-  Friområde
-  Vegetasjonsskjerm

Reguleringsplan- Bruk og vern av sjø og vassdrag (PBL2008 § 12)

-  Friluftsområde i sjø og vassdrag

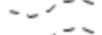
Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 § 12)

-  Sikringsone - Frisikt
-  Angitt hensynsone - Bevaring kulturmiljø

Reguleringsplan- Bestemmelseområder (PBL2008 § 12)

-  Bestemmelseområde - Midlertidig bygg- og anlegg
-  Bestemmelseområde

Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt (PBL2008 § 12)

-  Sikringsonegrense
-  Angitt hensynsgrense
-  Bestemmelsegrense
-  Bestemmelsegrense midlertidig bygg- og anlegg

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 2008

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Bygg, kulturminner mm. som skal bevares
-  Bygggrense
-  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
-  Påskrift feltnavn
-  Påskrift bredde
-  Påskrift kotehøyde



Steinkjer kommune

Adresse: Seviceboks 2530, 7729 Steinkjer

Telefon: 74 16 90 00

Utskriftsdato: 04.06.2026

Planopplysninger

EM §6-7	Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt	Kilde: Steinkjer kommune
---------	---	--------------------------

Kommunenr.	5006	Gårdsnr.	197	Bruksnr.	1313	Festenr.		Seksjonsnr.	11
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 2 975 m ² BestemmelseOmrådenavn Bykjerne KPBestemmelseHjemmel byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav
	Delareal 2 975 m ² KPHensynsonenavn 1702370 KPDetaljering Reguleringsplan skal fortsatt gjelde
	Delareal 1 215 m ² KPHensynsonenavn H320_1 KPFare Flomfare

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 2 960 m ² Formål Byggeområde Feltnavn B 1.1
	Delareal 1 m ² Formål Gatetun
	Delareal 12 m ² Formål Offentlig friområde



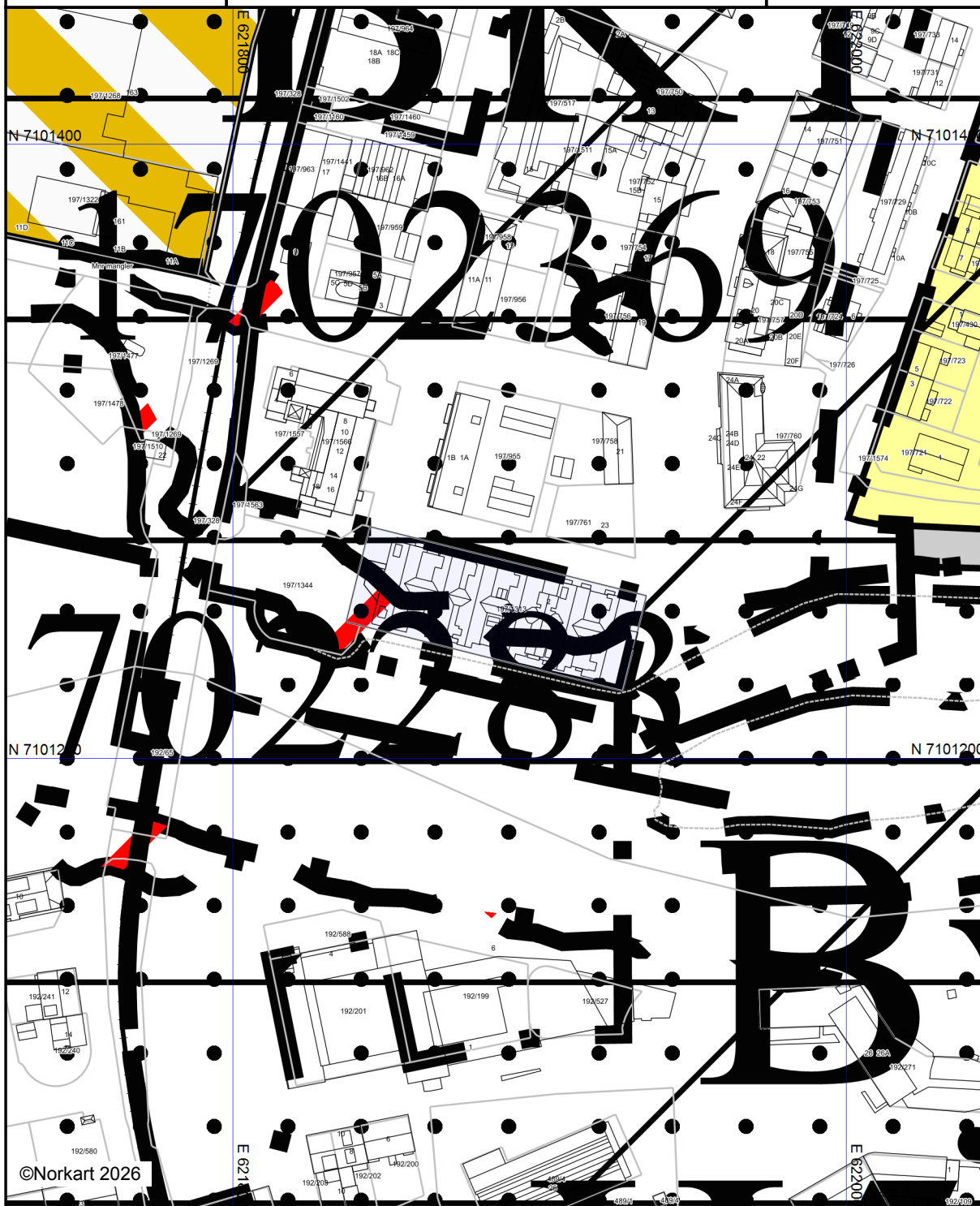
Steinkjer kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 197/1313/0/11
Adresse: Brugata 2
Utskriftsdato: 04.06.2026
Målestokk: 1:2000



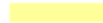
UTM-32



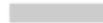
Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet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

Tegnforklaring

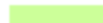
Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2008)

-  Boligbebyggelse - eksisterende
-  Bebyggelse og anlegg kombinert i samsvar

Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknisk

-  Veg - eksisterende

Kommuneplan-Landbruk-, natur- og friluftsfri

-  LNFR-areal - eksisterende

Kommuneplan-Hensynsone (PBL2008 §11-1)

-  Faresone - Flomfare
-  Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
-  Detaljeringsone - Reguleringsplan skal fortsatt

Kommuneplan - Bestemmelseområde (PBL2008)

-  Bestemmelseområde

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler (PBL2008)

-  Faresone grense
-  Angitthensyngrense
-  Detaljeringgrense
-  Bestemmelsegrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Planområde
-  Grense for arealformål
-  Jernbane - eksisterende
-  Påskrift områdenavn
-  Kommune(del)plan - påskrift

Oversiktskart

Adresse: **Brugata 2, 7715 Steinkjer**

Gnr/Bnr: **5006/197/1313/0/11**

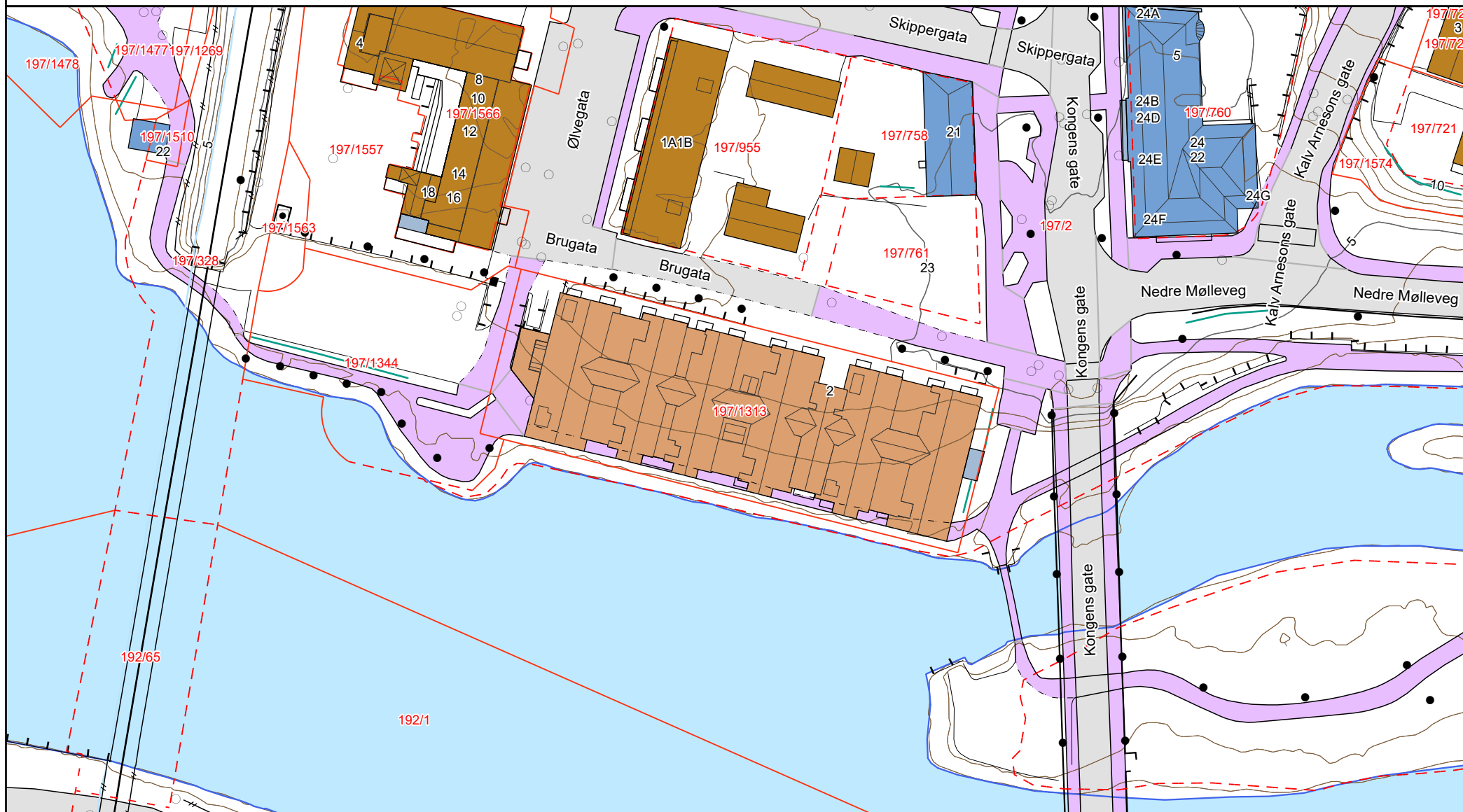


Målestokk: 1:1000

Beregnet areal: 2975 m2

Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

Leveransedato: 04.06.2026



Matrikkelkart

Adresse: **Brugata 2, 7715 Steinkjer**

Gnr/Bnr: **5006/197/1313/0/11**



Målestokk: 1:1000

Beregnet areal: 2975 m²

Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

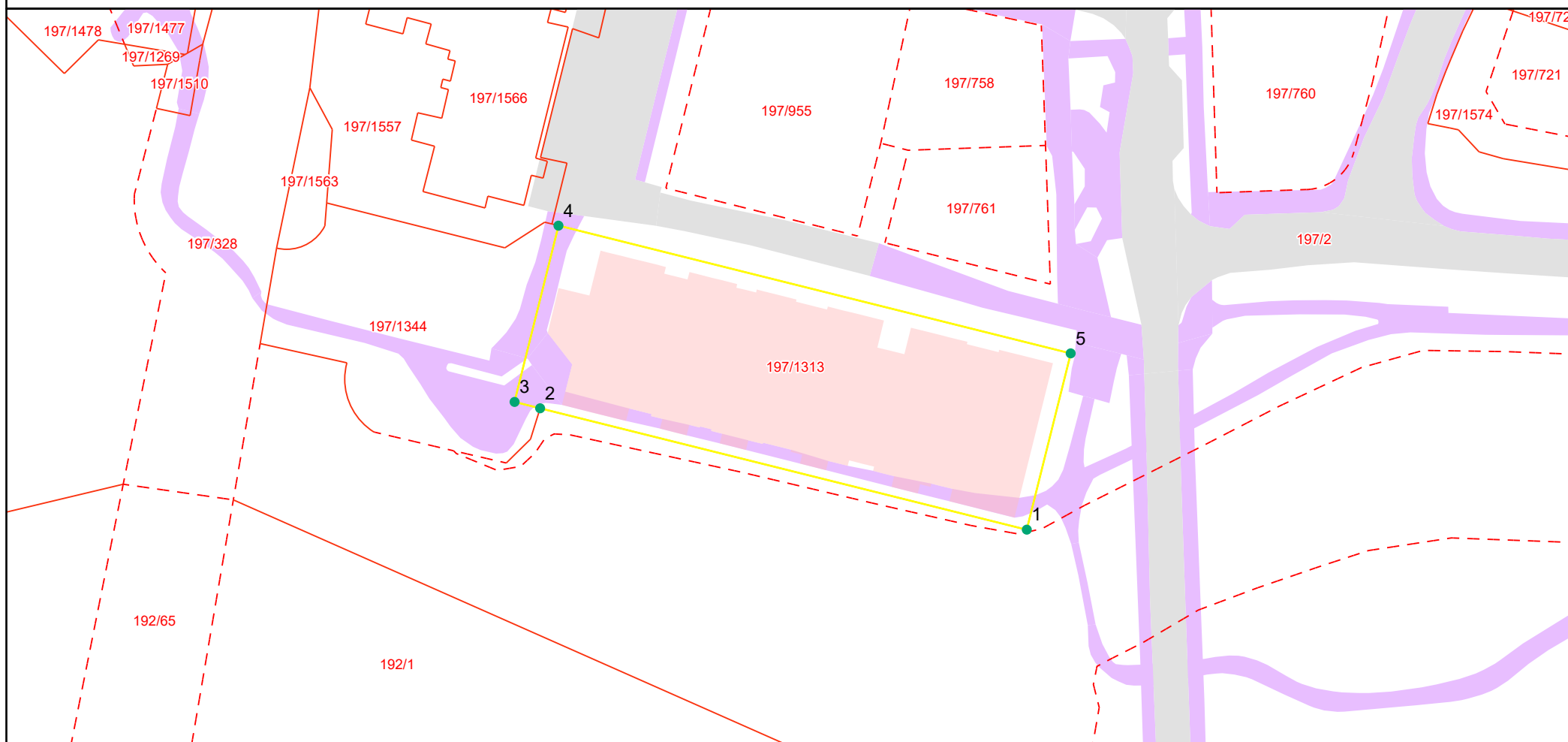
Leveransedato: 04.06.2026



Eiendomsgrenser i kartet har forskjellig nøyaktighet. I noen tilfeller vil det være påkrevd å klarlegge grensene etter matrikkelloven §17. Kommunen anbefaler tiltakshaver å klarlegge alle eiendommer med usikre grenser.

Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 14 cm eller bedre). Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 14 cm).

Usikre grenser bør klarlegges av kommunens Geodatakontor, før tiltak i marginal avstand fra grensa planlegges.



Grensepunktrapport

Beregnet areal: 2975 m2

Arealmerknad:

Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	7101221.93	621927.12	Ikke spesifisert	Ukjent	Terrengmålt	14	88.38	0
2	7101243.3	621841.38	Jord	Annet grensemerke	Terrengmålt	14	4.64	0
3	7101244.42	621836.88	Jord	Annet grensemerke	Terrengmålt	14	31.99	0
4	7101275.46	621844.61	Jord	Annet grensemerke	Terrengmålt	14	93.02	0
5	7101252.97	621934.85	Ikke spesifisert	Ukjent	Terrengmålt	14	31.99	0

Dato: 10.02.2011
Saksnr/Løpenr: 2010/3869-3451/2011 , jfr. Snr/Lnr 2007/855 -19878/2008
Klassering: L12

REGULERING NORDSIA BYDEL. REGULERINGSBESTEMMELSER.

Planen er datert 09.11.07.

Behandling:

Kommunestyret, vedtak	03.09.08
Kommunestyret, vedtak	09.02.11

Revisjoner:

I hht vedtak i Det faste utvalg for plansaker	14.08.08.
I hht. vedtak i formannskapet (ny bestemmelse pkt 3.2.1)	03.02.11.

1. Generelle bestemmelser.

Bestemmelsene gjelder for område avgrensa med reguleringsgrense på plankartet. Arealene skal nyttes til de formål som plankart og bestemmelser angir.

Planen omfatter følgende reguleringsformål:

Byggeområder (B):

Herunder bolig, forretning, kontor, service, offentlig bebyggelse, mindre håndverks-/verkstedbedrifter, i samsvar med nærmere angivelse i plankart og bestemmelser.

Offentlige trafikkområder (T):

Herunder kjøreveg, gangveg, parkering, annen veggrunn, torgplass, gatetun.

Friområder (Fri)

Spesialområder (S):

Herunder bygninger som skal bevaras, og område for privat parkering

Fellesarealer (Fa):

Herunder fellesavkjørsler og felles uteareal.

1.1 Krav til videre planlegging og dokumentasjon.

Før ulike utbyggingstiltak godkjennes kan plan- og bygningsmyndighetene kreve godkjent tomtedelingsplan for områder der plan- og bygningsmyndighetene finner det nødvendig. I tomtedelingsplanen skal det, med reguleringsplanen som grunnlag tas detaljert stilling til inndeling i parseller for tomter og fellesarealer.

Innen områdene B10.1, B10.2 og B11.1 kreves godkjent bebyggelsesplan som i nødvendig grad utfyller reguleringsplanen før tiltak iverksettes. Bebyggelsesplanen skal vise tomteinndeling, plassering og utforming av bygninger, tilhørende utearealer, avkjørsler, parkering og garasjering. I bebyggelsesplanen må det inngå hvilke støyreduserende tiltak som må gjennomføres for å overholde støykrav innendørs og utendørs, hvordan alle boenheter kan få en stille side, samt tilfredsstillende uteareal til lek og opphold. Arealene i 1. etg mot gate skal fortrinnsvis brukes til kontor og næringsformål.

Ved søknad eller melding om tiltak skal det følge situasjonsplan som viser bygningers plassering, form og volum, avkjørsler og andre trafikkanlegg, renovasjonsløsning samt grøntareal med overordna vegetasjon. Situasjonsplan skal også detaljere nærmere terrengbehandling, forstøtningsmur, støyskjermingstiltak, m.v.

I forbindelse med søknad eller melding om tiltak kan plan- og bygningsmyndighetene kreve supplerende materiale som belyser planlagt tiltaks virkning i forhold til naboskap og gatebilde. Dette kan belyses ved modell, aksonometri, perspektiv, fasadeoppriss m.v.

1.2 Støy.

Trafikkstøy skal for tiltak som iverksettes etter planen ikke overskride de grenseverdier som er angitt i Miljøverndepartementets retningslinjer T-1442 for de bruksfunksjoner som her er angitt. Der krav til utenivå mot gate ikke kan oppfylles skal retningslinjene innfris ved etablering av uteoppholdsarealer mot en stille side eller som avskjerma areal på annen måte. Innendørs støyinnivå skal tilfredsstillende de verdier som er angitt i teknisk forskrift/ NS 8175 klasse C.

1.3 Universell utforming.

Anlegg og bygninger skal i størst mulig grad gis universell utforming, dvs. at de er tilgjengelige og kan nyttes av brukere med ulike funksjonshemninger uten spesielle innretninger for disse.

2. Byggeområder.

2.1 Generelt.

Innen de ulike byggeområder tillates arealene nytta til de underformål som er angitt nedenfor. Innen områder regulert til forretning og service tillates generelt kontor til egen administrasjon. Områder som omfatter arealformålet service tillates bl.a. også nytta til mindre verksteder og håndverksforetak som ikke medfører vesentlig miljøulempe for omliggende boliger.

Innen områder som er regulert til forretningsformål og service skal 1.etasje mot gate i størst mulig grad nyttes til slik virksomhet. Dette skal særlig vektlegges i Kongens gt, i Nedre Møllevveg (B3.1), i Brugata (B1.1 og B2.2), i Ølvegt sør for Kvennavikt og i Bogavegen (B4.3 og B6.1).

Ny bebyggelse skal som hovedregel legges med vegg i byggegrense/byggelinje mot gate, eventuelt i flukt med annen dominant veggflate innen eksisterende bebyggelse. Det skal tilstrebes sammenhengende bebyggelse, særlig skal dette vektlegges langs Kongens gt og langs Ølvegata.

Bebyggelsens utforming, farge og materialbruk skal gi en estetisk god løsning både i seg selv og i forhold til omgivelsene. Bygninger skal behandles fasademessig på alle frittstående sider. Det skal spesielt legges vekt på estetisk tiltalende behandling på fasader som eksponeres mot offentlig veg eller andre offentlige områder.

Piper, ventilasjonskanaler mv. bør i størst mulig grad samles og anordnes på en estetisk tilfredsstillende måte. For bebyggelse med flatt tak kan det tillates tilbaketrunket takoppbygg for tekniske installasjoner mv. med høyde inntil 3 m over angitte gesimshøyde. Takoppbygget skal være tilbaketrunket fra fasade i en avstand minimum tilsvarende oppbyggets høyde over tak.

2.2 Nærmere om gjenreisningsbebyggelsen.

Nordsia bydel omfatter en del av gjenreisningsbyen. Ved nybygging, restaurering og rehabilitering skal det vises særlig omtanke for å ivareta gjenreisningsbebyggelsens karaktertrekk. Tiltak skal vurderes i forhold til eksisterende bygg og nabobebyggelse i hvert enkelt tilfelle. Noen av de viktigste gjennomgående karaktertrekk for gjenreisningsbebyggelsen er følgende:

- bygningen er plassert i byggelinje mot gate, uten forhager
- store åpne glassfelt i 1.etg. (gjelder forretningsgårder), enkeltåpninger i vegg i øvrige etasjer
- knappe takutstikk
- bygninger med skråtak har takvinkel ca. 30 grader, uten takoppbygg
- enkel detaljering, rene veggflater
- pussa murvegger i Kongens gt., panelte trevegger i øvrige gater
- skifer eller betongstein som takteking
- gjennomgående lyse farger/ pastell

For bebyggelse som er regulert til bevaring vises det dessuten til egen reguleringsbestemmelse under spesialområde, pkt. 5.1 bevaring av bygninger.

2.3 Arealer til leik/ uteopphold:

Innen områder som nyttes til boligformål skal det opparbeides egne felles areal til uteopphold og leik. Arealets størrelse skal være minimum 25 m² pr boligenhet, og arealet skal være egne i forhold til sol-/lysforhold, støy, tilgjengelighet og sikkerhet. Alle boliger skal ha atkomst til felles uteareal enten direkte eller via felles utgang som leder dit.

Der egnet offentlig friområde er tilgjengelig i umiddelbar nærhet kan det vurderes nærmere hvorvidt kravet til areal innen eget område kan reduseres. Det kan videre vurderes hvorvidt en del av uteoppholdsarealet kan dekkes på takterrasse. Felles uteoppholdsareal skal ferdigstilles samtidig med boligene som arealet har tilhørighet til.

2.4 Renovasjon:

Det skal avsettes tilstrekkelig plass for renovasjonsutstyr innen egen tomt, plassert slik at det er lett tilgjengelig for renovasjonskjøretøy. Renovasjonsbeholdere bør primært innbygges eller integreres i bygningsmassen.

2.5 Tomteopparbeidelse.

Innen tomtene må det avsettes nødvendig manøvreringsareal for den trafikk virksomheten medfører.

Areal som ikke bebygges eller nyttes til trafikalt formål skal gis parkmessig opparbeidelse. Imidlertid må ingen tomt beplantes slik at det er til hinder for den offentlige ferdsel. Tomter skal ikke inngjerdes.

Utomhusarealer skal generelt i størst mulig grad ferdigstilles samtidig med bebyggelsen.

Utendørs lagring skal i størst mulig grad unngås, og skal i tilfelle skjermes mot innsyn fra omgivelser og offentlige ferdselsårer.

2.6 Parkering.

Innen de ulike områder må det opparbeides tilstrekkelig manøvrerings- og parkeringsareal for den virksomhet som arealene nyttes til.
For tilvekst i bruksareal settes følgende minimumskrav til parkeringsdekning:

Bolig: 1,2 plass pr boligenhet. For hybler 0,5 plass pr hybel, regnet fra 1.enhet.
Forretning, kontor, service: 1 plass pr 50 m² bruksareal.

For annen virksomhet vises til kommunens vedtekt til § 69.3. Det kan søkes om frikjøp av parkeringsdekning i hht. kommunens vedtekt til § 69.4.

Generelt skal parkering for eiendommene tilstrebes løst gjennom garasjering i underetasje.

Innen områder som nyttes til virksomheter med publikumsbesøk skal minimum 5% av parkeringsplassene dimensjoneres for bevegelseshemmete. Disse plassene bør ligge nærmest mulig inngang.

2.7 Garasjer.

Garasjer over terreng skal generelt tilpasses boligene mht. formspråk og materialbruk, og underordnes mht. størrelse. Maks. bruksareal pr bilplass skal ikke overskride 20 m². Takform og takvinkel skal være den samme som for boligen den tilhører, men garasjer kan også ha flatt tak. Maks. gesimshøyde for garasjer er 2,8 m, maks mønehøyde er 4,0 m.

2.8 Trafo.

Gjennom søknad om utbyggingstiltak skal det tas stilling til behov og plassering av trafo. Trafoer skal ha tilfredsstillende tilgjengelighet, samt plassering og utforming som gir en god funksjonell og estetisk helhetsløsning.

2.9 Nærmere bestemmelse for de forskjellige byggeområdene:

Byggeområde B1.1.

Området kan nyttes til bolig, forretning, kontor, service. Maks. bruksareal BRA=250%. Areal i parkeringskjeller regnes ikke med som bruksareal. Bebyggelsen tillates i maks. 3-4 etasjer, med maks. mønehøyde 14,5m, målt fra gjennomsnittlig gatenivå i Brugata.

Bebyggelsen skal ha saltak med takvinkel 45°, inndelt i flere seksjoner, og med møneretning vinkelrett på Brugata.

Byggeområde B2.1.

Området tillates nytta til boligformål med tilhørende anlegg. Boligblokk mot Ølvegata skal bevares. (ref. best. 5.1). Maks. bruksareal BRA=120%. Ny bebyggelse skal ha flatt tak eller skrått tak med takvinkel ca 30°. Maks gesimshøyde er 10,5m. Maks. mønehøyde er 13,5m. For bygninger som ligger mot gate er minimum gesimshøyde 6m. For garasjer, se eget punkt.

Byggeområde B2.2.

Området tillates nytta til bolig, forretning, kontor, service. Bygning mot Kongens gt skal bevares (ref. best 5.1). Maks. bruksareal BRA=120%. Ny bebyggelse skal ha flatt tak eller skrått tak med takvinkel ca 30°. Maks gesimshøyde er 10,5m. Maks. mønehøyde er 13,5m. For bygninger som ligger mot gate er minimum gesimshøyde 6m. For garasjer, se eget punkt. Boliger tillates ikke i 1.etg. mot Kongens gt.

Byggeområde B3.1.

Området tillates nytta til bolig, forretning, kontor, service, bevertningssted. Bygning mot Kongens gt skal bevares (ref. best 5.1). Maks. bruksareal BRA=140%. Ny bebyggelse skal ha flatt tak eller skrått tak med takvinkel ca 30°. Maks gesimshøyde er 10,5m. Maks. mønehøyde er 13,5m. For bygninger som ligger mot gate er minimum gesimshøyde 6m. Mot nord kan overbygd, åpent areal i 1. etg innbygges. For garasjer, se eget punkt. Boliger tillates ikke i 1.etg. mot Kongens gt.

Byggeområde B3.2.

Området tillates nytta til bolig, forretning, kontor, service. Bygning mot Kongens gt skal bevares (ref. best.5.1). Maks. bruksareal BRA=140%. Ny bebyggelse skal ha flatt tak eller skrått tak med takvinkel ca 30°. Maks gesimshøyde er 10,5m. Maks. mønehøyde er 13,5m. For bygninger som ligger mot gate er minimum gesimshøyde 6m. For garasjer, se eget punkt. Boliger tillates ikke i 1.etg. mot Kongens gt.

Byggeområde B3.3.

Området tillates nytta til boligformål med tilhørende anlegg. Eksisterende bebyggelse innen nr 6 og nr 10 skal bevares. Maks. bruksareal BRA=70%. Ny bebyggelse skal ha skrått tak med takvinkel ca 30°. Maks gesimshøyde er 7 m. Maks. mønehøyde er 10m. For bygninger som ligger mot gate er minimum gesimshøyde 6m. For garasjer, se eget punkt.

Byggeområde B4.1.

Området tillates nytta til boligformål med tilhørende anlegg. Boligblokk mot Ølvegata skal bevares. (ref. best. 5.1). Maks. bruksareal BRA=130%. Ny bebyggelse skal ha flatt tak eller skrått tak med takvinkel ca 30°. Maks gesimshøyde er 10,5m. Maks. mønehøyde er 13,5m. For bygninger som ligger mot gate er minimum gesimshøyde 6m. For garasjer, se eget punkt.

Byggeområde B4.2.

Området tillates nytta til boligformål med tilhørende anlegg. Bygning mot Bogavegen skal i 1. etg. nyttes til forretning, service. Maks. bruksareal BRA=200%. Ny bebyggelse skal ha

flatt tak eller skrått tak med takvinkel ca 30°. Maks gesimshøyde er 13,5 m. Maks. mønehøyde er 13,5 m. For bygninger som ligger mot gate er minimum gesimshøyde 6m. For garasjer, se eget punkt.

Byggeområde B4.3.

Området tillates nytta til bolig, forretning, kontor, service. Bygninger mot Kongens gt skal bevares (ref. best. 5.1). Maks. bruksareal BRA=150%. Ny bebyggelse skal ha flatt tak eller skrått tak med takvinkel ca 30°. Maks gesimshøyde er 10,5m. Maks. mønehøyde er 13,5m. Mot Bogavegen er maks. gesimshøyde og maks mønehøyde 13,5m. For bygninger som ligger mot gate er minimum gesimshøyde 6m. For garasjer, se eget punkt. Boliger tillates ikke i 1.etg. mot Kongens gt. eller Bogavegen.

Byggeområde B5.1.

Området tillates nytta til bolig, forretning, kontor, service. Bygning mot Kongens gt skal bevares (ref. best.5.1). Maks. bruksareal BRA=150%. Ny bebyggelse skal ha flatt tak eller skrått tak med takvinkel ca 30°. Maks gesimshøyde er 10m. Maks. mønehøyde er 13,5m. For bygninger som ligger mot gate er minimum gesimshøyde 6m. For garasjer, se eget punkt. Boliger tillates ikke i 1.etg. mot Kongens gt.

Byggeområde B5.2.

Området tillates nytta til boligformål med tilhørende anlegg. Eksisterende boligbebyggelse innen nr 12 og nr 14 skal bevares (ref. best. 5.1). Maks. bruksareal BRA=70%. Ny bebyggelse skal ha skrått tak med takvinkel ca 30°. Maks gesimshøyde er 7m. Maks. mønehøyde er 10m. For bygninger som ligger mot gate er minimum gesimshøyde 6m. For garasjer, se eget punkt.

Byggeområde B6.1.

Området tillates nytta til bolig, forretning, kontor, service. Bygning mot Kongens gt skal bevares (ref. best.5.1). Maks. bruksareal BRA=260%. Mot torgplass tillates bebyggelse i 3 etasjer, med flatt tak og maks. gesimshøyde 11m. Boliger tillates ikke i 1. etg. mot Kongens gt. eller Bogavegen. Som felles uteoppholdsareal skal opparbeides takterrasse, med bruksareal minimum 100 m². Takterrasse skal ferdigstilles samtidig med boligene. For parkeringsdekning vises til egen bestemmelse. Hver bolig skal kunne disponere 1 p-plass i kjeller. Ny bebyggelse skal ha flatt tak eller skrått tak med takvinkel ca 30°. Maks gesimshøyde er 10,5m. Maks. mønehøyde er 13,5m. For bygninger som ligger mot gate er minimum gesimshøyde 6m.

Byggeområde B7.1

Området tillates nytta til bolig, forretning, kontor, service. Bygning mot Kongens gt skal bevares (ref. best.5.1). Maks. bruksareal BRA=120%. Ny bebyggelse skal ha flatt tak eller skrått tak med takvinkel ca 30°. Maks gesimshøyde er 10,5m. Maks. mønehøyde er 13,5m. For bygninger som ligger mot gate er minimum gesimshøyde 6m. For garasjer, se eget punkt. Boliger tillates ikke i 1.etg. mot Kongens gt.

Byggeområde B7.2

Området tillates nytta til boligformål med tilhørende anlegg. Maks. bruksareal BRA=60%. Ny bebyggelse skal ha skrått tak med takvinkel ca 30°. Maks gesimshøyde er 7m. Maks.

mønehøyde er 10m. For bygninger som ligger mot gate er minimum gesimshøyde 6m. For garasjer, se eget punkt.

Byggeområde B8.1

Området tillates nytta til bolig, forretning, kontor, service. Maks. bruksareal BRA=130%. Ny bebyggelse skal ha flatt tak eller skrått tak med takvinkel ca 30°. Maks gesimshøyde er 10,5m. Maks. mønehøyde er 13,5m. For bygninger som ligger mot gate er minimum gesimshøyde 6m. For garasjer, se eget punkt.

Byggeområde B8.2

Området tillates nytta til bolig, forretning, kontor, service. Maks. bruksareal BRA=130%. Bygning innen eiendommen gnr 197/744 skal bevares (ref. best.5.1). Ny bebyggelse skal ha flatt tak eller skrått tak med takvinkel ca 30°. Maks gesimshøyde er 10,5m. Maks. mønehøyde er 13,5m. For bygninger som ligger mot gate er minimum gesimshøyde 6m. For garasjer, se eget punkt.

Byggeområde B8.3

Området tillates nytta til boligformål med tilhørende anlegg. Bygning i Gamle Kongeveg 2 HIJ skal bevares (ref. best.5.1). Maks. bruksareal BRA=100%. Ved nybygging, restaurering og rehabilitering skal det mht. dimensjoner, proporsjonering, materialbruk og detaljering, vises særlig omtanke for å ivareta Gamle Kongeveg 2 HIJs karaktertrekk. Ny bebyggelse skal ha saltak med takvinkel ca 30°. Maks gesimshøyde er 6,5 m. Maks. mønehøyde er 9m. For garasjer, se eget punkt.

Byggeområde B8.4

Området tillates nytta til boligformål med tilhørende anlegg. Bygningsfløy mot Ølvegt. tillates dessuten nytta til serviceformål. Eksisterende boligbygg innen nr. 4 og nr. 6 skal bevares (ref. best. 5.1). Ny bebyggelse skal ha saltak med takvinkel ca 30°. Maks gesimshøyde er 6,5 m. Maks. mønehøyde er 9m. For garasjer, se eget punkt.

Byggeområde B9.1

Området tillates nytta til brannstasjon, samt offentlig og privat kontor. Bygningene skal bevares (ref. best. 5.1). Maks. bruksareal BRA=100%. Ny bebyggelse skal ha flatt tak eller skrått tak med takvinkel ca 10°. Maks gesimshøyde er 10,5m. Maks. mønehøyde er 13,5m. For bygninger som ligger mot gate er minimum gesimshøyde 6m. For garasjer, se eget punkt.

Byggeområde B10.1

Området tillates nytta til forretning, bolig, kontor, service, og mindre håndverks-/ verkstedbedrifter. Den gamle brannstasjonen skal bevares (ref. best. 5.1). Maks. bruksareal BRA=120%. Ny bebyggelse skal ha flatt tak eller skrått tak med takvinkel ca 30°. Maks. gesimshøyde 10,5m, maks mønehøyde 13,5m. For bygninger som ligger mot gate er minimum gesimshøyde 6m. For garasjer, se eget punkt. Om krav til bebyggelsesplan, se pkt. 1.1, andre ledd.

Byggeområde B10.2

Området tillates nytta til forretning, bolig, kontor, service, og mindre håndverks-/ verkstedbedrifter. Maks. bruksareal BRA=120%. Ny bebyggelse skal ha flatt tak eller skrått

tak med takvinkel ca 30°. Maks. gesimshøyde 10,5m, maks mønehøyde 13,5m. For bygninger som ligger mot gate er minimum gesimshøyde 6m. For garasjer, se eget punkt. Om krav til bebyggelsesplan, se pkt. 1.1, andre ledd.

Byggeområde B11.1.

Området tillates nytta til forretning, bolig, kontor, service, og mindre håndverks-/verkstedbedrifter. Maks. bruksareal BRA=120%. Ny bebyggelse skal ha flatt tak eller skrått tak med takvinkel ca 30°. Maks. gesimshøyde 10,5m, maks. mønehøyde 13,5m. For bygninger som ligger mot gate er minimum gesimshøyde 6m. For garasjer, se eget punkt. Om krav til bebyggelsesplan, se pkt. 1.1, andre ledd.

Byggeområde B12.1

Området tillates nytta til boligformål, med inntil 16 boligenheter. Maks. bruksareal BRA=50%. Maks. mønehøyde 8m. Bebyggelsen skal ha saltak, med takvinkel i området 34-38°, og møneretning vinkelrett på Kongens gt. For garasjer, se eget punkt.

3. Trafikkområder.

3.1 Avkjørsler.

Avkjørsler til Bogavegen og Kongens gt. nord for kryss med Bogavegen tillates ikke utover det som er vist på plankartet. Til kommunale veger tillates avkjørsler som har gjeldende godkjenning. Det kan det etter nærmere vurdering og med godkjenning etter vegloven etableres nye avkjørsler eller flyttes avkjørsler. Felles avkjørsel for to eller flere eiendommer skal tilstrebes. Statens/ kommunens vegnormaler og regelverk skal legges til grunn for utforming av avkjørsler.

3.1.1 Avkjørsler/ parkering langs Ølvegatas vestre side.

Før tiltak iverksettes skal det utarbeides en plan for inndeling av parkeringsplasser og avkjørsler til tilstøtende eiendommer langs Ølvegatas vestre side.

3.2 Atkomsttrafikk i gågater.

Regulert gangveg i nordligste del av Ølvegata kan nyttes til atkomsttrafikk til boliger B12.1 og felles parkering Fa13.1.

Regulert gågate Mellomvegen kan nyttes til atkomst og varetilbringning for tilstøtende eiendommer.

3.2.1 Gatetun i Brugata.

Brugata er regulert til gatetun. Gata kan nyttes til atkomsttrafikk til eiendommen Ølvegata 1 og Kongens gt. 23, og til varetilbringning til Brugata 2. Det kan dessuten etableres inntil 8 offentlige parkeringsplasser nederst i gata, hvorav 2 handicap-plasser. Gatas funksjon for gangtrafikk skal ivaretas på best mulig måte.

3.3 Frisikt.

Innen de frisiktsoner som er angitt i planen skal det ikke forekomme sikthindrende gjenstander som er høyere enn 0,5 m over tilstøtende kjørebanelers plan. Innen frisiktsoner kan tillates 1 oppstamma tre.

3.4 Sykkelparkering.

Sykkelparkering kan tillates etablert innen offentlig trafikkareal der det ikke er til hinder for ferdselen.

3.5 Område T6.1.

Trafikkområde T 6.1 skal nyttes som offentlig parkeringsplass. Det skal avsettes minst 1 parkeringsplass for bevegelseshemmete innen området.

3.6 Område T6.2.

Arealet skal nyttes til uteoppholdsplass/ torgplass for bydelen. Plassen kan opparbeides og møbleres i hht.dette. En del av arealet kan nyttes og utrustes som leikeplass. Nedkjøring fra Kvennavikgata til parkeringskjeller innen område B6.1 kan skje via en mindre del av torgarealets nordøstre hjørne. Ved innkjøring til gate skal tilfredsstillende friskt ivaretas.

3.7 Fortau/ parkering foran Ølvegt. 18-20.

Løsning for offentlig fortau og parkering foran Ølvegata 18-20 gjennomføres først ved utbygging av Ølvegata 18-20 fram til byggelinje.

4. Friområder.

4.1 Generelt.

Innen friområder kan oppføres innretninger eller konstruksjoner som har naturlig tilhørighet til bruken av området. Begrensninger i areal, omfang og høyde kan fastsettes nærmere av plan- og bygningsmyndighetene.

4.2 Nærmere bestemmelser om friområdene.

Friområde Fri1.1

Før utflytting av sti mot elva igangsettes skal det foreligge dokumentasjon på geoteknisk forsvarlig løsning.

Friområde Fri 8.1

Arealet skal nyttes til gangsti som forbinder Gamle Kongeveg og Ølvegata.

Friområde Fri 11.1 og Fri 12.1

Område Fri 11.1 og Fri 12.1 skal gis parkmessig opparbeidelse. Innen Fri 12.1 kan det oppføres støyskjerm med maks høyde 2,5m mot Kongens gt.

5. Spesialområder.

5.1 Bevaring av bygninger.

Bygninger som er regulert til bevaring tillates ikke revet. Bygningene er regulert med eksisterende gesimshøyde, takform og høyde. Bygningene kan istandsettes under

forutsetning av at målestokk, takform, fasader, inngangspartier, dør- og vindusutforming og materialbruk opprettholdes eller mest mulig tilbakeføres til opprinnelig utførelse. Bevaring av fasade og takflate mot offentlig gate skal vektlegges sterkest. Tilbygg mot gårdsrom kan tillates, men skal i hvert tilfelle avveies i forhold til verdier som bevaringsverdig bebyggelse har mot denne siden.

Bebyggelse som er regulert til bevaring tillates nytta til de formål som er nærmere angitt i bestemmelsene for hvert delområde, under pkt 2.9.

5.2 Spesialområde for privat parkeringsanlegg og allmenn ferdsel, S1.1

Området skal nyttes til parkeringsanlegg for forretnings-/ boligbebyggelse innen område B1.1. Det tillates et parkeringsdekke over parkering på terrengnivå innen de byggelinjer som er angitt på planen. Maks. tillatt høyde på parkeringsdekke er 3,0 m over gjennomsnittlig terreng for bakkeparkering. Mht. estetiske krav til byggverket vises til avsnitt 4 under bestemmelsenes pkt 2.1.

Mellom parkeringsanlegg og elva skal promenade med minimumsbredde 3m være åpen for allmennhetens ferdsel. Forbindelse herfra til Brugata, mellom forretningsbebyggelsen og parkeringsanlegget, skal også være åpen for allmennhetens ferdsel.

6. Fellesarealer.

6.1 Felles avkjørsler.

Fellesavkjørsel Fa 3.1 er felles avkjørsel for eiendommene gnr 197/751, gnr 197/753 og gnr 197/755.

Fellesavkjørsel Fa 4.1 er felles avkjørsel for eiendommene gnr 197/756, gnr 197/956, gnr 197/958.

Fellesavkjørsel Fa 4.2 er felles avkjørsel for eiendommene gnr 197/517, gnr 197/752, gnr 197/752/1, gnr 192/754.

Fellesavkjørsel Fa 8.1 er felles avkjørsel for eiendommene gnr 197/661, gnr 197/738, gnr 197/740, gnr 197/742, gnr 197/762 og gnr 197/969.

6.2 Felles parkering Fa13.1.

Fa 13.1 er fellesareal for parkering for området B12.1. Innen fellesarealet tillates oppført carporter. Maks bruksareal for hver enhet er BRA=20m². Carporter skal ha flatt tak. Maks gesimshøyde er 2,8 m.

6.3 Felles grøntareal/ leik Fa 13.2.

Fa 13.2 er fellesareal for uteopphold og leik for området B12.1.

7. Tekniske anlegg.

7.1 Kommunaltekniske anlegg.

Traseendring og ombygging må ikke skje uten kommunal godkjenning.

Nærmere definisjoner, retningslinjer og forklaringer:

Beregning av utnyttning:

Ved beregning av utnyttning legges Miljøverndepartementets veileder T-1459 Grad av utnyttning til grunn. Maksimum bruksareal for byggeområder (BRA%) gjelder både for byggeområdet som helhet og for enkelttomter der ikke annet er anført. Tomteparseller kan etter nærmere vurdering sees i sammenheng.

Som hovedregel skal areal under terreng tas med i bruksarealet, med unntak av rene lagerareal og parkeringsareal. For boliger tas areal under terreng med i bruksarealet, avhengig av avstand mellom himling og gjennomsnittlig terrengnivå rundt bygning:

- 0% der avstanden er mindre enn 0,5 m
- 50% der avstanden er mellom 0,5m og 1,5m
- 100% der avstanden er over 1,5 m.

Innen byggeområder skal også parkeringsareal på bakkeplan medregnes i bruksarealet, selv om det ikke er overbygd.

Høyder:

Ved beregning av høyder legges Miljøverndepartementets veileder T-1459 Grad av utnyttning til grunn. Bygningers høyder måles fra gjennomsnittlig ferdig terreng ved bygning dersom ikke annet er angitt.

Beregning av p-plasser:

Beregnet antall med desimaler fra og med 0,5 avrundes oppover. Eksempelvis for hybler betyr det at 1 hybel krever 1 p-plass, 3 hybler krever 2 p-plasser osv.

Arealkrevende vareslag:

Med arealkrevende vareslag menes de vareslag som er oppgitt i Rikspolitisk bestemmelse om etableringsstopp av kjøpesentre, § 4 III:

- Biler og motorkjøretøy
- Lystbåter
- Landbruksmaskiner
- Trelast og større byggevarer
- Varer fra planteskoler/ hagesentre

Tinglysingsstempel

DAGBOKFØRT

27 APR 1990

Dagboknr.: 3115

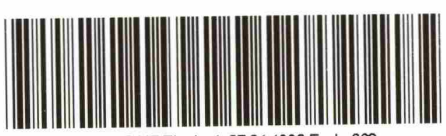
BOBENSKRIVEREN I INDERØY

Begjæring om oppdeling
i eierseksjoner

Begjæring, situasjonsplan og plantegninger sendes
tinglygingsdommeren i to eksemplarer, hvorav ett skal
være på tinglysingspapir, jfr. tinglysingsforskriftens § 6.

Egenerklæringen er godkjent av Kommunaldepartementet.

Ark 1.

1. Eiendom	Gnr. 197	Bnr. 1313	Fnr.	Kommune Steinkjer
2. Eier	Navn Brugata A/S			
Fødselsdato (dag, mnd., år)				
 Doknr: 3115 Tingyst: 27.04.1990 Emb. 068 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM				
3. Begjæring	Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, (jfr. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste (punkt 6).			
4. Egen- erklæring om oppfyllelse av lovens krav (§ 7 i.f.)	Undertegnede erklærer at a) ☒ eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha. Hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken og eget WC og bad innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 2 og 3). b) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på (§ 5 nr. 4, første ledd) ☒ bruksenheterens areal eller ☐ bruksenheterens innbyrdes verdi c) ☐ kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om byfornyelse eller utbedringsprogram i h. t. lov av 28. april 1967 nr. 1 (§ 5 nr. 4, tredje ledd). eller ☐ kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd. eller ☒ seksjoneringen gjelder prosjektert bygg/bygg under oppføring hvor byggetillatelse er gitt. Eiendommen er således ikke tatt i bruk før eierseksjonslovens ikraft-tredelse (jfr. bygningsloven § 99), og kommunen er derfor heller ikke varslet om seksjoneringen. Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).			
5. Tegninger m. v.	Vedlegg: Situasjonsplan. Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruks- enhetene og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7 annet ledd).			

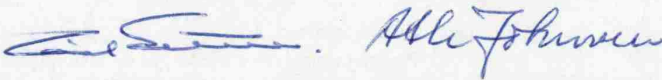
6. Fordelingsliste

Snr.	Formål	Brøk med nevner = 7.212	Snr.	Formål	Brøk med nevner = 7.212
1	2	3	1	2	3
1	G	1.670	21	B	55
2	SN	1.929	22	B	95
3	B	134	23	B	57
4	B	57	24	B	101
5	B	57	25	B	108
6	B	57	26	B	57
7	B	57	27	B	57
8	B	57	28	B	108
9	B	57	29	B	108
10	B	57	30	B	57
11	B	57	31	B	57
12	B	77	32	B	108
13	B	77	33	B	108
14	B	77	34	B	57
15	B	101	35	B	57
16	B	57	36	B	108
17	B	95	37	B	134
18	B	95	38	B	106
19	B	57	39	B	134
20	B	101	40	B	134
Sum teller skal stemme med nevner		fort.neste kol.	Sum teller skal stemme med nevner		fort.nytt ark

Ad kolonne 2 (formål): B = boligseksjon, G = garasje-seksjon, N = næringsseksjon
SB = samleseksjon boliger, SN = samleseksjon næringslokaler
Ad kolonne 3 (jfr. § 5 nr. 4): Ved oppdelingen skal det for hver eierseksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.

7. Supplerende tekst

Sameiet har panterrett i de enkelte seksjoner for seksjonseierne økonomiske forpliktelser overfor sameiet. For seksjonsnr. 3 til 44 er pantekreavet kr. 15.000,- med prioritet etter 90% av den enkelte seksjons låneverdi til enhver tid.

Dato 27.4.90	Hjemmelshaver(ne)s underskrift For: Brugata A/S 
Sted Steinkjer	

Dokumentet returneres til:

Navn ADVOKATFIRMAET Sandvik, Ovesen & Setten 7701 STEINKJER	Adresse Postboks 1080 7701 STEINKJER	Telefon 077.61422
---	--	----------------------

Begjæring om tinglysing av oppdeling i eierseksjoner

Begjæring, situasjonsplan og plantegninger sendes tinglysingsdommeren i to eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir, jfr. tinglysingsforskriftenes § 6.

Ark 2.

Dokumentet returneres til:

Navn	Adresse	Telefon
------	---------	---------

1. Eiendom	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Kommune
2. Hjemmels-haver	Navn		Fødselsnummer	
3. Begjæring	Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, (jfr. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste (punkt 6).			
4. Egen-erklæring om oppfyllelse av lovens krav (§ 7 i.f.)	Undertegnede erklærer at a) ☐ eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha. Hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken og eget WC og bad innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 2 og 3). ☐ oppdelingen gjelder borettslag eller aksjeselskap med samme formål som borettslag, som er stiftet før eierseksjonslovens ikrafttreden. (§ 5 nr. 3, annet ledd). b) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på (§ 5 nr. 4, første ledd) ☐ bruksenhetenes areal eller ☐ bruksenhetenes innbyrdes verdi c) ☐ kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om byfornyelse eller utbedringsprogram i h. t. lov av 28. april 1967 nr. 1 (§ 5 nr. 4, tredje ledd). eller ☐ kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd. eller ☐ kommunen har meddelt at § 5 nr. 4 tredje og fjerde ledd ikke er til hinder for seksjoneringen eller ☐ seksjoneringen gjelder prosjektert bygg/bygg under oppføring hvor byggetillatelse er gitt. Eiendommen er således ikke tatt i bruk før eierseksjonslovens ikrafttredelse (jfr. bygningsloven § 99), og kommunen er derfor heller ikke varslet om seksjoneringen. Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).			
5. Tegninger m. v.	Vedlegg: Situasjonsplan. Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruksenheterne og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7 annet ledd).			

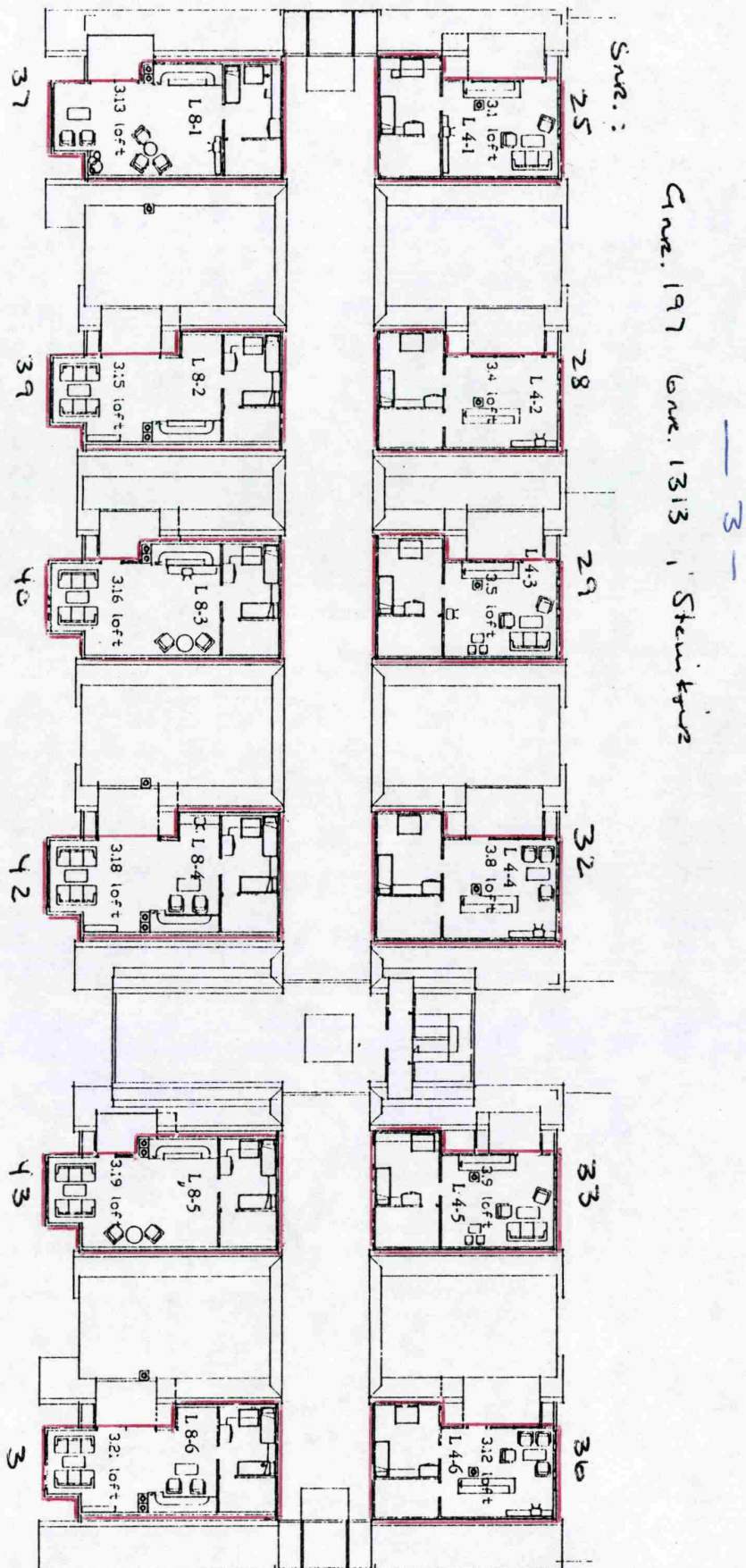
Egenerklæringen er godkjent av Kommunaldepartementet.

6. Fordelingsliste

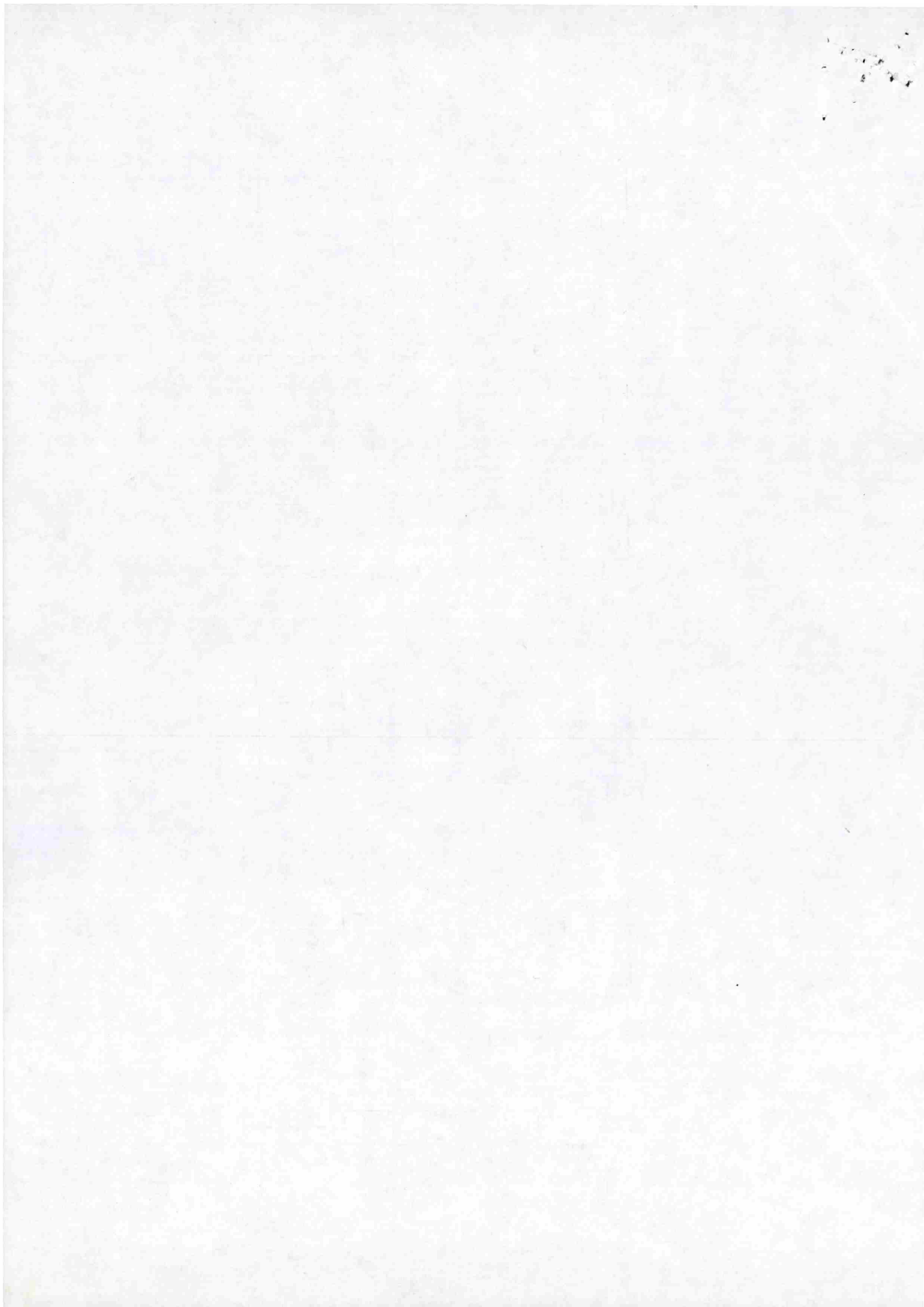
Snr.	Formål	Brøk med nevner = 7.212	Snr.	Formål	Brøk med nevner =
1	2	3	1	2	3
41	B	106	21		
42	B	134	22		
43	B	134	23		
44	B	106	24		
5			25		
6			26		
7			27		
8			28		
9			29		
10			30		
11			31		
12			32		
13			33		
14			34		
15			35		
16			36		
17			37		
18			38		
19			39		
20			40		
Sum teller skal stemme med nevner		7.212	Sum teller skal stemme med nevner		
Ad kolonne 2 (formål): B = boligseksjon, G = garasjeeksjon, N = næringsseksjon SB = samleseksjon boliger, SN = samleseksjon næringslokaler Ad kolonne 3 : Ved oppdelingen skal det for hver eierseksjon fastsettes en sameiebrøk (jfr. § 5 nr. 4) med hele tall i teller og nevner.					
7. Supplerende tekst Jfr. ark 1.					
Dato 27.4.90		Hjemmelshaver(ne)s underskrift For: Brugata A/S			
Sted Steinkjer		 			

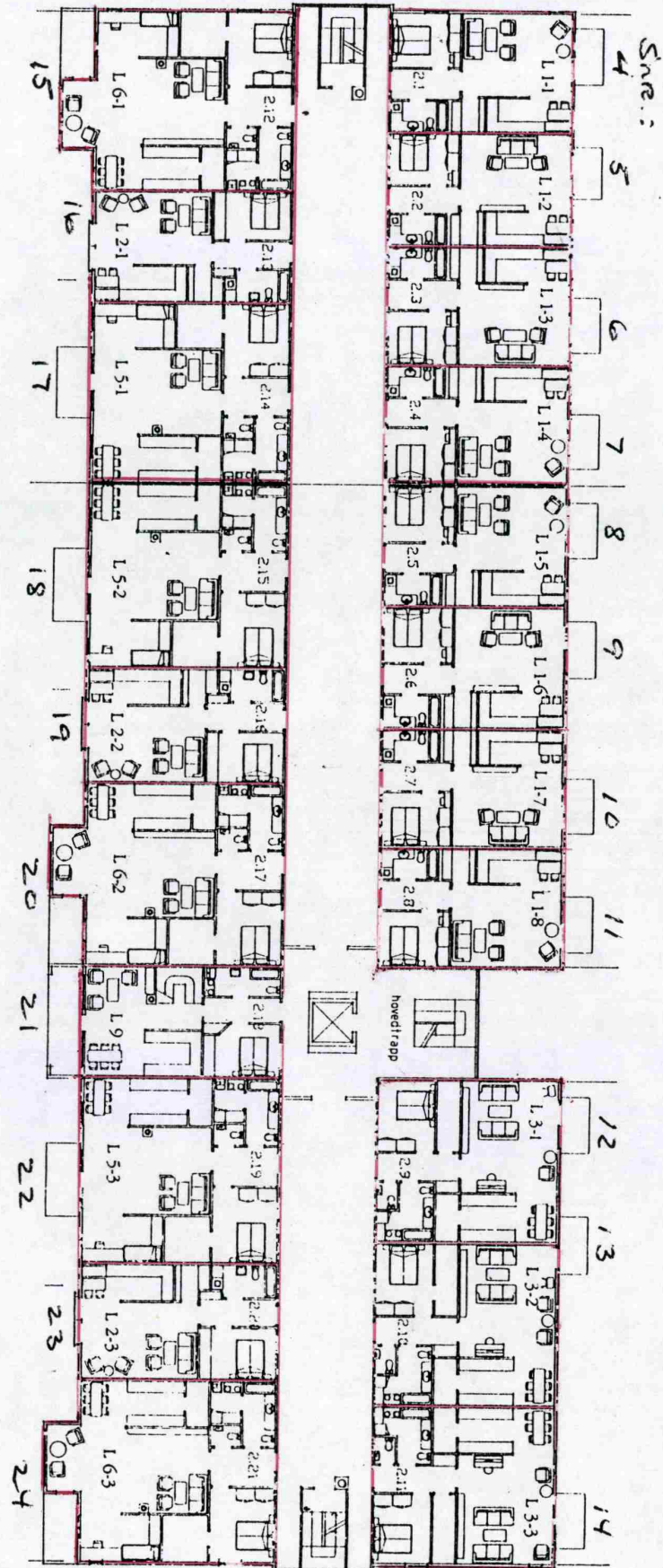
Tinglysingsstempel



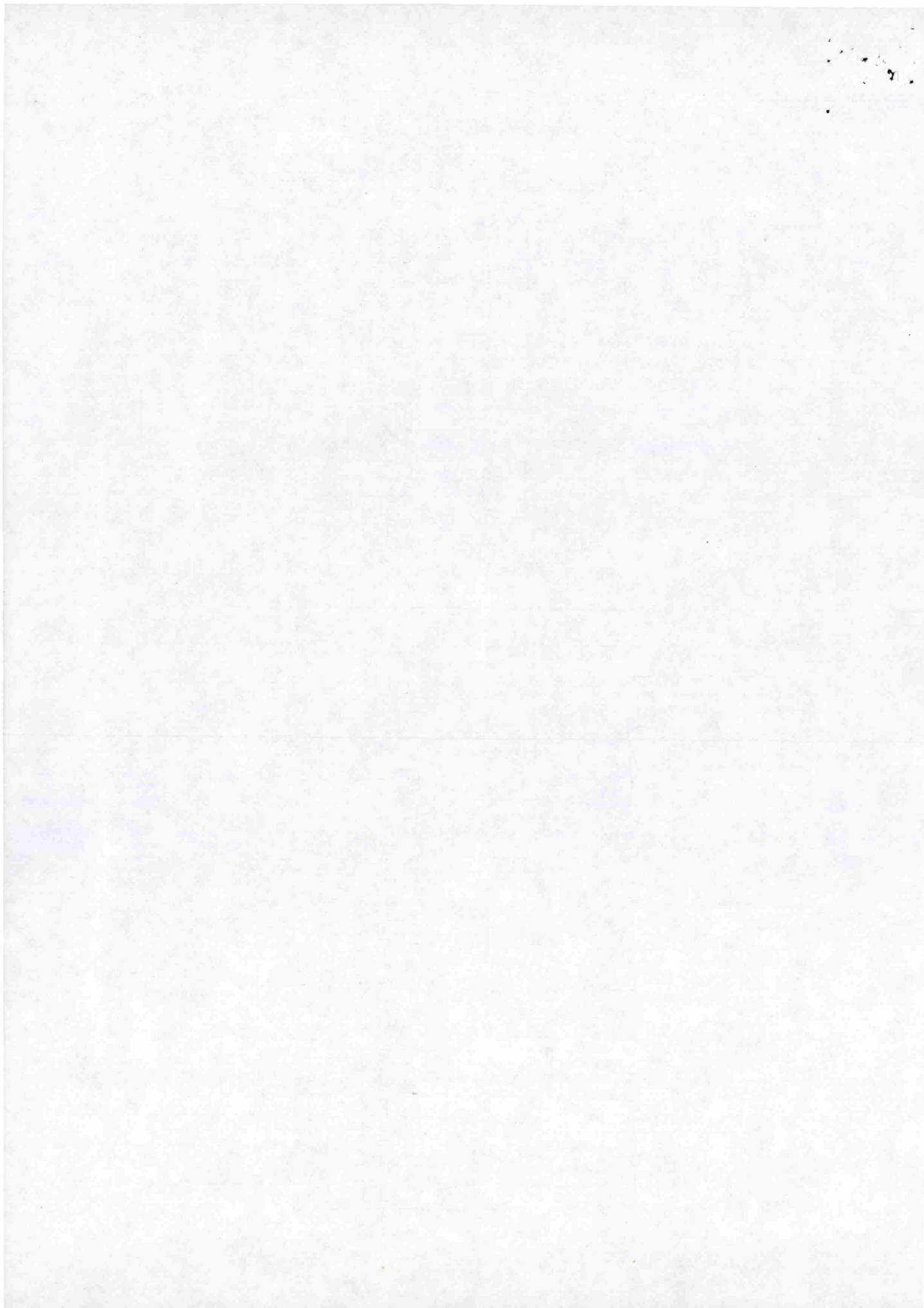


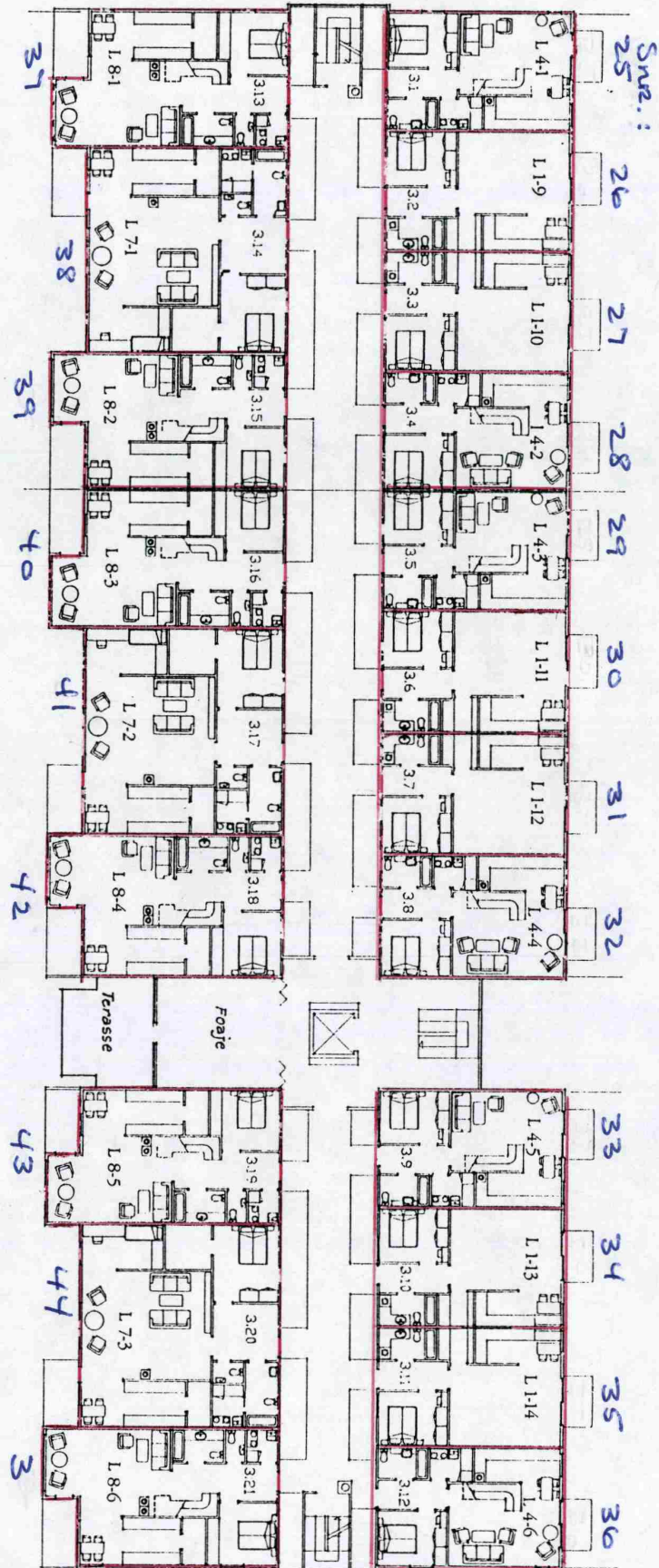
Hems



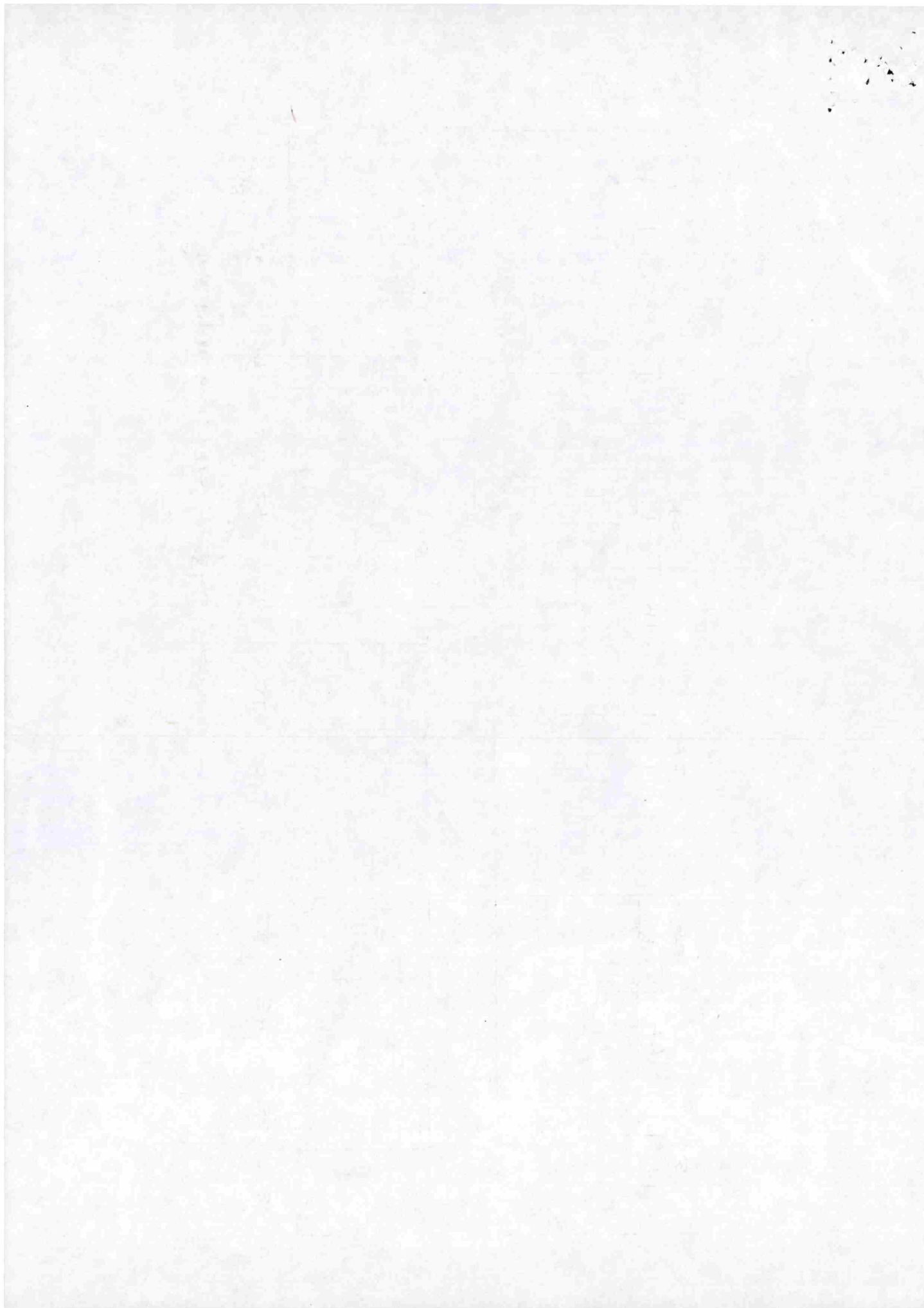


Boligplan
(2. etg.)





**Boligplan
(3. etg.)**





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikanlegg 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. AVTREKKSVENTILATOR 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/avgrensingskabel 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.

Brugata 2

Nabolaget Nordsidleiret - vurdert av 16 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	7 min 🚶
Linje F7, R70	0.6 km
✈️ Namsos lufthavn	1 t 6 min 🚶
✈️ Trondheim Værnes	1 t 23 min 🚶

Skoler

Steinkjer skole (1-7 kl.)	11 min 🚶
381 elever, 22 klasser	0.9 km
Steinkjer Montessoriskole (1-10 kl.)	13 min 🚶
114 elever, 10 klasser	1.1 km
Egge barneskole (1-7 kl.)	24 min 🚶
308 elever, 23 klasser	2 km
Lø skole (1-7 kl.)	5 min 🚶
159 elever, 9 klasser	2.7 km
Steinkjer ungdomsskole (8-10 kl.)	15 min 🚶
435 elever, 31 klasser	1.2 km
Egge ungdomsskole (8-10 kl.)	4 min 🚶
301 elever, 19 klasser	2.4 km
Steinkjer vgs	15 min 🚶
750 elever, 44 klasser	1.2 km

Ladepunkt for el-bil

🚗 Steinkjer kommune lading	5 min 🚶
🚗 Steinkjer kommune lading	6 min 🚶



Kvalitet på skolene
Veldig bra 80/100

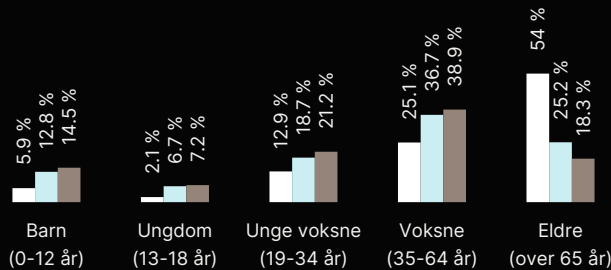


Opplevd trygghet
Veldig trygt 79/100



Naboskapet
Godt vennskap 68/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Steinkjer studentbarnehage (1-5 år)	11 min 🚶
16 barn	0.9 km
Steinkjersannan barnehage (1-5 år)	11 min 🚶
74 barn	0.9 km
Steinkjer Montessoribarnhage (1-5 ...	13 min 🚶
48 barn	1.1 km

Dagligvare

Spar Sentrum Steinkjer	3 min 🚶
Spar Dampsaga	5 min 🚶
PostNord, søndagsåpent	0.4 km



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

Brugata 2

Nabolaget Nordsidleiret - vurdert av 16 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	7 min	🚶
Linje F7, R70	0.6 km	
Namsos lufthavn	1 t 6 min	🚗
Trondheim Værnes	1 t 23 min	🚗

Skoler

Steinkjer skole (1-7 kl.)	11 min	🚶
381 elever, 22 klasser	0.9 km	
Steinkjer Montessoriskole (1-10 kl.)	13 min	🚶
114 elever, 10 klasser	1.1 km	
Egge barneskole (1-7 kl.)	24 min	🚶
308 elever, 23 klasser	2 km	
Lø skole (1-7 kl.)	5 min	🚗
159 elever, 9 klasser	2.7 km	
Steinkjer ungdomsskole (8-10 kl.)	15 min	🚶
435 elever, 31 klasser	1.2 km	
Egge ungdomsskole (8-10 kl.)	4 min	🚗
301 elever, 19 klasser	2.4 km	
Steinkjer vgs	15 min	🚶
750 elever, 44 klasser	1.2 km	

Ladepunkt for el-bil

Steinkjer kommune lading	5 min	🚶
Steinkjer kommune lading	6 min	🚶



Kvalitet på skolene
Veldig bra 80/100

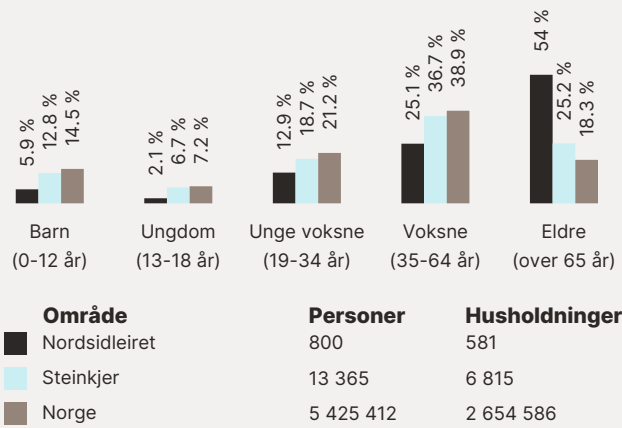


Opplevd trygghet
Veldig trygt 79/100



Naboskapet
Godt vennskap 68/100

Aldersfordeling



Barnehager

Steinkjer studentbarnehage (1-5 år)	11 min	🚶
16 barn	0.9 km	
Steinkjersannan barnehage (1-5 år)	11 min	🚶
74 barn	0.9 km	
Steinkjer Montessoribarnehage (1-5 ...)	13 min	🚶
48 barn	1.1 km	

Dagligvare

Spar Sentrum Steinkjer	3 min	🚶
Spar Dampsaga	5 min	🚶
PostNord, søndagsåpent	0.4 km	



Primære transportmidler

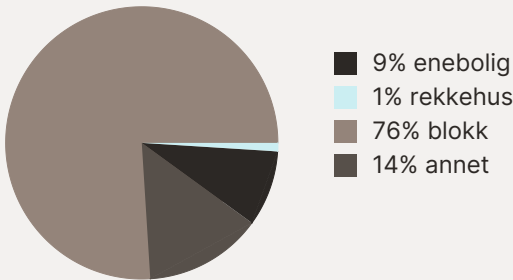
-  1. Sykkel
-  2. Gående
-  3. Egen bil

-  Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 82/100
-  Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 81/100
-  Gateparkering
Lett 80/100

Sport

-  Løpebane
Friidrett 11 min 
0.9 km
-  Steinkjer skole ballfelt 2
Ballspill 11 min 
0.9 km
-  3T-Steinkjer 8 min 
-  Care Treningssenter Steinkjer 10 min 

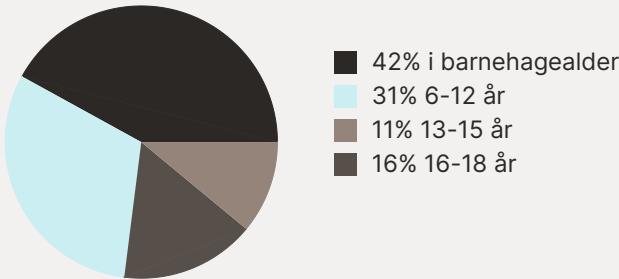
Boligmasse



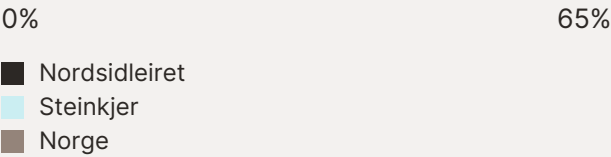
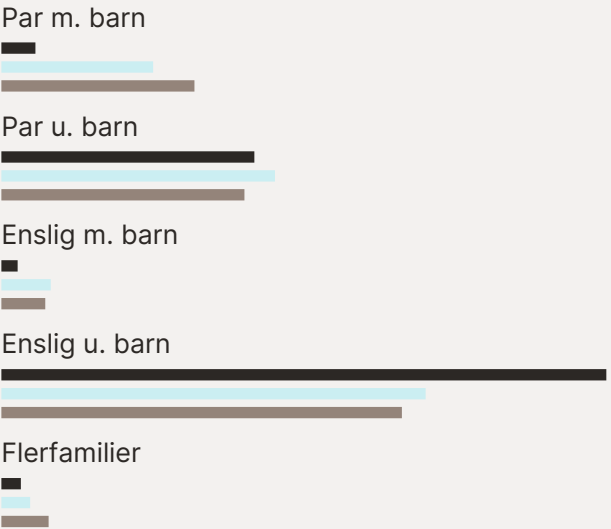
Varer/Tjenester

-  Dampsaga Senter 5 min 
-  Vitusapotek Nordstjernen - Stein... 3 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning



Sivilstand

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

