

aktiv.

Ølvegata 25C, 7715 STEINKJER

**Ølvegata - Romslig hjørneleilighet med 2 soverom. Kort veg til alle sentrumsfunksjoner Parkering. Lave felleskostnader**



Eiendomsmegler

**Tomas Høin**

**Mobil** 481 45 822

**E-post** tomas.hoin@aktiv.no

**Aktiv Eiendomsmegling Steinkjer**

Torggata 2, 7713 Steinkjer. TLF. 474 79 990

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 1 850 000,-  
**Omkostn.:** Kr 47 600,-  
**Total ink omk.:** Kr 1 897 600,-  
**Felleskostn.:** Kr 1 500,-  
**Selger:** Aage Nilssen  
Greta Lisbeth Green

**Salgsobjekt:** Eierseksjon  
**Eierform:** Eierseksjon  
**Byggeår:** 1950  
**BRA-i/BRA Total** 83/87 kvm  
**Tomtstr.:** 1666.7 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 2  
**Gnr./bnr.** Gnr. 197, bnr. 969  
**Snr.** 1  
**Oppdragsnr.:** 1708250034

# Ølvegata - Romslig hjørneleilighet med 2 soverom. Kort veg til alle sentrumsfunksjoner

Romslig hjørneleilighet i 1 etg  
2 soverom  
Parkering  
Lave felleskostnader  
Sentral og attraktiv beliggenhet  
Mulighet for snarlig overtakelse

Velkommen på visning !



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Plantegning .....	25
Tilstandsrapport .....	28
Egenerklæring .....	46
Energiattest .....	49
Kommunale avgifter .....	55
Sameie info .....	56
El-rapport .....	59
Midl.brukstillatelse/ferdigattest .....	62
Bygningsskisser .....	76
Matrikkelrapport .....	87
Tinglyst festekontrakt .....	93
Tinglyst seksjonering .....	95
Planopplysninger .....	111
Reguleringsplankart .....	113
Nabolagsprofil .....	115
Budskjema .....	124

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 83 m<sup>2</sup>

BRA - e: 4 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 87 m<sup>2</sup>

TBA: 5 m<sup>2</sup>

### Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 83 m<sup>2</sup> 1. Etasje

BRA-e: 4 m<sup>2</sup> 1. Etasje

### TBA fordelt på etasje

1. etasje

5 m<sup>2</sup> Terrasse- og balkongareal

### Takstmannens kommentar til arealoppmåling

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

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger: Leiligheten er ikke oppført slik den er tegnet på tegningene undertegnede har mottatt. Om kommunen er varslet om endingene er ukjent og bør undersøkes nærmere.

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

1666.7 m<sup>2</sup>

**Tomtebeskrivelse**

Grunneier/bortfester: Steinkjer kommune

Årlig festeavgift: 1099,-

Regulering av festeavgift: KPI

Neste regulering av festeavgift: 2034

Festekontrakten utløper: 2055

Forkjøpsrett: Nei

Kreves samtykke til overdragelse fra grunneier: Nei

Festekontrakten utløper i 2055. Se tomtefestelovens regler for eventuell innløsning, forlengelse og regulering av festeavgift etter utløp. Dette er kjøpers risiko og ansvar.

Felles festetomt for eierseksjonssameiet.

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

**Beliggenhet**

Sentral beliggenhet med gangavstand til alle sentrumsfunksjoner, skoler, idrettsanlegg m.m.

**Adkomst**

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

**Barnehage/Skole/Fritid**

Barnehager:

Guldbergaunet barnehage (0-5 år)

Steinkjer Montessoribarnehage (1-5 år)

Steinkjer studentbarnehage (1-5 år)

Skoler:

Steinkjer skole (1-7 kl.)

Steinkjer Montessoriskole (1-10 kl.)

Egge barneskole (1-7 kl.)

Steinkjer ungdomsskole (8-10 kl.)

Steinkjer vgs

**Offentlig kommunikasjon**

Buss: Nordsida, Linje 630, 640, 680, 690, 732

Tog: Steinkjer stasjon, Linje F7, R70

Fly: Namsos lufthavn

Fly: Trondheim Værnes

## **Bygningssakkyndig**

Tommy Berg v/Norconsult

## **Type takst**

Tilstandsrapport

## **Byggemåte**

Leilighet er oppført i én etasje. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i betong og bindingsverk og er kledd med stående tømmermannspanel og puss. Taket er et saltak og er tekket med metallplater. Vinduer med 2-lags isolerglass.

## **Sammendrag selgers egenerklæring**

Er det dødsbo?

Svar: Ja

Avdødes navn: Aage Nilssen og Greta Green

Er det salg ved fullmakt?

Svar: Ja

Hjemmelshavers navn: Aage Nilssen og Greta Greens dødsbo

Tilleggs kommentar:

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

## **Innhold**

Gang, bad, 2 soverom, stue og kjøkken. Bod i yttergang 1 etg

## **Standard**

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

Forhold som har fått TG2:

Balkong, terrasse, platting, Oppsummering:

Konstruksjonen har symptom på skader som tilsier behov for tiltak. Det registreres slitt trevirke på rekkverk. Terrassebord er ikke mulig å inspisere da det er lagt plastheller over.

Anbefalte tiltak:

Overflatebehandling/utskifting av trevirke må påregnes. Kontroll av terrassebord anbefales utført når det er mulig.

Vinduer og dører, Oppsummering:

Karmer er værslitte. Det registreres stedvis overflatesår på innvendige dører. Enkelte vindu tar i karm og har behov for justering.

Det registreres løs vrider på 2 innvendige dører.

Anbefalte tiltak:

Overflatebehandlinger må påregnes. Justeringer/smøring anbefales. Dørvriderne må festes.

Etasjeskille og gulv på grunn, Oppsummering:

Det registreres målt totalavvik på mellom 15 mm og 30 mm på stue/kjøkken. Avviket er målt til 29 mm. Det bemerkes at det registreres både mindre skader/glipper i laminatgulv, samt betydelig større skader som ser ut til å være etter hulltaking i gulv der delen som ble tatt ut er limt på igjen.

Anbefalte tiltak:

Ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.

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

Kjøkken, Oppsummering av overflater og innredning:

Kjøkkeninnredningen har noen overflateskader og det er en del skader inne i benkeskap under kjøkkenvasken. Det opplyses om at ved fuktsøk ble det ikke registrert fukt.

Anbefalte tiltak overflater og innredning:

Skader på kjøkkeninnredningen bør utbedres.

Avløpsrør, Oppsummering:

Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt. Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp. Avløpsanlegg er fra byggeåret, og nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå. Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.

Anbefalte tiltak:

Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.

#### Vannledninger, Oppsummering:

Vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer. Stoppekran er plassert på badet. Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.

#### Anbefalte tiltak:

Vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken.

#### Elektrisk, Oppsummering:

Det ble gjennomført en elkontroll 16/9-2020. Det er ikke forevist dokumentasjon på at avvik avdekket på kontrollen er utbedret.

#### Anbefalte tiltak:

Det må fremskaffes dokumentasjon på at avvik er utbedret, alternativt må en ny elkontroll gjennomføres og eventuelle avvik utbedres.

#### Varmtvannsbereder, Oppsummering:

Berederen er over 20 år har usikker restlevetid.

#### Anbefalte tiltak:

En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder/( over 20 år) er påregnelig.

#### Våtrom Oppsummering av overflater:

Gulvet er tilnærmet flatt, med noe lokalt fall ved sluk, men fallet er ikke tilfredstillende. Eksisterende flisdekke er lagt over gammelt gulvbelegg. Om gulvbelegget er ført opp mot terskel på dør bak flisene er vannsikkerheten ivaretatt, men det kan ikke fastslås uten å foreta destruktive inngrep i konstruksjonen. Det registreres "bom" i gulvflis (mangelfull heft mot underlag). Enkelte flis er skadet / sprukket.

Det registreres oppsprukket mykfuge i overgang gulv/vegg ved varmtvannsbereder.

#### Anbefalte tiltak overflater:

Fortsatt bruk av dusjkabinett anbefales. Utbedring av bom i flis og bytte av sprukne fliser anbefales. Utbedring/bytte av løsnet mykfuge i overgang gulv/vegg bør gjøres. Det bør etableres bedre fall mot sluk og det bør om mulig kontrolleres om det er vanntett sjikt bak flis ved dørterskel.

#### Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk:

Sluk er plassert under dusjkabinett/badekar og er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

#### Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk:

Med bakgrunn i alder og slitasje står våtrommet foran en utbedring/utskifting.



Forhold som har fått TG3:

Våtrom, Oppsummering av sanitærutstyr:

Det registreres en sprekk under servanten, og det drypper vann fra denne. Det registreres riss i servanten. Det er fuktskader pga vannsøl, på baderoms innredningen. Det registreres skader på dusjkabinettet.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr:

Dusjkabinett bør skiftes. Fuktskade i servantskap bør utbedres. Vasken bør skiftes. Kostnadsoverslag knyttes til nytt, tilsvarende, dusjkabinett og ny, tilsvarende, baderomsinnredning med servant.

Utbedringskostnader sanitærutstyr: 10 000 - 50 000

### **Innbo og løsøre**

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

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

### **Hvitevarer**

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte. Det finnes et kjøleskap, en oppvaskmaskin og en vanlig komfyr der, som medfølger.

### **Parkering**

Felles parkering foran inngangene

## **Diverse**

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

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges ved fullmektig.

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

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting.

## **Energi**

### **Oppvarming**

Elektrisk og varmepumpe.

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

Foreligger det pålegg vedrørende elektriske anlegg? Ja

I tilfelle ja, hvilke? Rapport nr. 133667

Dato for siste kontroll av anlegget: 16.09.2020

### **Energikarakter**

E

### **Energifarge**

Oransje

### **Info energiklasse**

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m<sup>2</sup>. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no). Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

## Økonomi

### Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 1 850 000

### Kommunale avgifter

Kr 21 877

### Kommunale avgifter år

2025

### Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr, renovasjonsgebyr, eiendomsskatt og festeavgift. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift

### Formuesverdi primær

Kr 669 895

### Formuesverdi primær år

2023

### Formuesverdi sekundær

Kr 2 679 578

### Formuesverdi sekundær år

2023

### Andre utgifter

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

### Tilbud lånefinansiering

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

## Boenheten

### Eierbrøk

101/1522

**Felleskostnader inkluderer**

Ikke spesifisert fra styreleder. Det er planlagt endringer av fellesutgiften i April/Mai 2025, ny fellesutgift blir 2000,- pr mnd.

**Felleskostnader pr. mnd**

Kr 1 500

## Sameiet

**Sameienavn**

Sameiet Ølvegata 25 C/D

**Organisasjonsnummer**

929695712

**Sikringsordning fellesgjeld**

Sameie er ikke tilknyttet en sikringsordning mot tap av felleskostnader.

**Regnskap/budsjett**

Det er planlagt endring i fellesutgiftene i april/mai 2025. Ny fellesutgift blir 2000,- i måneden.

**Dyrehold**

Dyrehold er ikke tillatt. Men om man har dyr ved innflytt er det greit.

## Offentlige forhold

**Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 197, bruksnummer 969, seksjonsnummer 1 i Steinkjer kommune.

**Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

5006/197/969/1:

18.02.1954 - Dokumentnr: 444 - Festekontrakt - vilkår

Gjelder feste

Festetid: 40 år

ÅRLIG AVGIFT NOK 668

BESTEMMELSER OM REGULERING AV LEIEN

PRIORITETSBEST.

Overført fra: Knr:5006 Gnr:197 Bnr:969 F

Gjelder denne registerenheten med flere

-----  
Nye vilkår

Bestemmelser om forlengelse

Festetid forlenges til 01.09.2033

Bestemmelser om regulering av leien

-----  
Nye vilkår - feste

Bestemmelser om forlengelse

Bestemmelser om regulering av leien

18.02.1954 - Dokumentnr: 444 - Festekontrakt - vilkår

Festetid: 40 år

ÅRLIG AVGIFT NOK 668

BESTEMMELSER OM REGULERING AV LEIEN

PRIORITETSBEST.

Gjelder denne registerenheten med flere

-----  
Nye vilkår

Bestemmelser om forlengelse

Festetid forlenges til 01.09.2033

Bestemmelser om regulering av leien

-----  
Nye vilkår - feste

Bestemmelser om forlengelse

Bestemmelser om regulering av leien

20.06.2002 - Dokumentnr: 2693 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 1

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 101/1522

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det er utstedt midlertidig brukstillatelse for 4 leiligheter datert 27.10.1995. Det er i den midlertidige brukstillatelse anmerket følgende forhold: Avtrekk på bad er ikke ferdig. Luftespalte dørterskel til bad og wc mangler. Slokkeapparat skal plasseres i leiligheten før innflytting. Utomhusanlegget med skille mellom trafikkareal og grønt/leikeareal er ikke utført.

### **Regulerings og arealplaner**

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](https://www.arealplaner.no/5006/dokumenter/1473/2018001_bestemmelser.pdf)  
Delarealer Delareal 1 667 m  
KPHensynsonenavn1702370  
KPDetaljering Reguleringsplan skal fortsatt gjelde  
Delareal 1 667 m  
BestemmelseOmrådenavnBykjerne  
KPBestemmelseHjemmel byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav

Reguleringsplaner:

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id 50041702370

Navn Nordsia bydel

Plantype Eldre reguleringsplan

Status Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse 03.09.2008

Bestemmelser - [https://www.arealplaner.no/5006/dokumenter/260/1702370\\_best.pdf](https://www.arealplaner.no/5006/dokumenter/260/1702370_best.pdf)

Delarealer Delareal 5 m

Formål Gangvei

Delareal 1 661 m

Formål Byggeområde

Feltnavn B 8.1

#### **Kommentar bo- og driveplikt**

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

#### **Kommentar konsesjon**

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

#### **Kommentar odelsrett**

Det er ikke odel på eiendommen.

## Kontraktsgrunnlag

### **Salgs- og betalingsvilkår**

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne

sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

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

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

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

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

### **Overtakelse**

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

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

### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

#### Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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



### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

1 850 000 (Prisantydning)

---

#### Omkostninger

46 250 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

---

47 600 (Omkostninger totalt)

58 500 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

61 300 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

---

1 897 600 (Totalpris. inkl. omkostninger)

1 908 500 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

1 911 300 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

---

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

### **Omkostninger kjøpers beløp**

Kr 47 600

### **Betalingsbetingelser**

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

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

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

### **Hvitvaskingsreglene**

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

## **Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

## **Boligselgerforsikring**

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

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

## **Boligkjøperforsikring**

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

Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på [help.no](http://help.no). Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

## **Dødsbo**

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

**Meglernes vederlag**

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag kr 49 900,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

- 1 250 Gebyr for betalingsutsettelse
- 3 209 Kommunale opplysninger
- 16 500 Markedspakke
- 5 900 Oppgjørshonorar
- 1 875 Overtakelse
- 1 500 Søk eiendomsregister og elektronisk signering
- 1 875 Visninger per stk.
- 500 Faktura 40477474, Forespørsel om festeavgift Steinkjer kommune
- 500 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet
- 4 000 Utlegg fotograf
- 240 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter (avg. fritt) pr stk

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

**Oppdragsansvarlig**

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

**Ansvarlig megler**

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

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

**Salgsoppgavedato**

03.03.2025





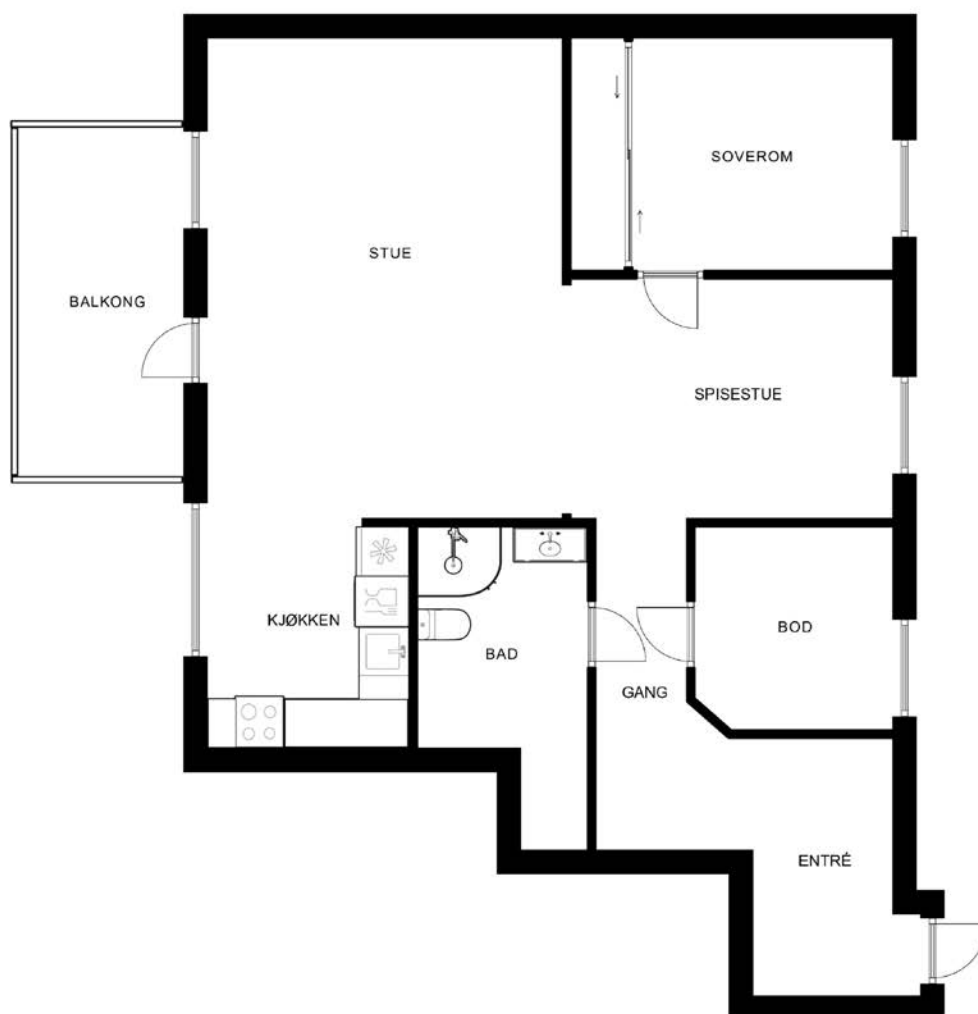








# Plantegning



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

**EFXIT**

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

# Et trygt valg

## Har du funnet drømmeboligen?

Vi hjelper deg med både råd og finansiering, slik at du har alt på plass for en trygg og god bolighandel.

### STEINKJER:



**IDA  
VASSMO**  
Avdelingsbanksjef  
Tlf. 908 34 663  
iva@grong-sparebank.no



**TERJE BJÆRUM  
ERIKSEN**  
Aut. finansiell rådgiver  
Tlf. 990 24 144  
ter@grong-sparebank.no



**ELLEN MARIE  
TØRRING**  
Aut. finansiell rådgiver  
Tlf. 980 80 183  
emt@grong-sparebank.no



**INGRID  
EINANG**  
Aut. finansiell rådgiver  
Tlf. 916 24 816  
iei@grong-sparebank.no



**LISA GAMST  
AGLEN**  
Aut. finansiell rådgiver  
Tlf. 908 20 484  
lga@grong-sparebank.no



**INGUNN  
MERETHE SOLLI**  
Aut. finansiell rådgiver  
Tlf. 906 96 463  
iso@grong-sparebank.no

Grong Sparebank er til stede for deg  
som kunde, og for nærmiljøet.



VERDENS BESTE LOKALBANK – DER DU ER

# Vedlegg

# Ølvegata 25 C 7715 STEINKJER

## Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 1995

BRA: 87 m<sup>2</sup>

BRA-i: 83 m<sup>2</sup>



### Samlet vurdering

TG-0



TG-1



TG-2



TG-3



TG-IU



# 1. Tilstandsgradene

## TG-0

### Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

## TG-1

### Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

## TG-2

### Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

## TG-3

### Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

## TG-IU

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

## 2. Om rapporten

### Om rapporten

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

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

### Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

### Takstrappen

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/27684>

### Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

### Hvordan undersøkelsene skal skje

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

## 3. Rapportsammendrag

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

### Bygningsdeler med TG3

#### Våtrom

##### Oppsummering av sanitærutstyr

Det registreres en sprekk under servanten, og det drypper vann fra denne.

Det registreres riss i servanten.

Det er fuktskader pga vannsøl, på baderoms innredningen.

Det registreres skader på dusjkabinettet.

##### Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Dusjkabinett bør skiftes.

Fuktskade i servantskap bør utbedres.

Vasken bør skiftes.

Kostnadsoverslag knyttes til nytt, tilsvarende, dusjkabinett og ny, tilsvarende, baderomsinnredning med servant.

Utbedringskostnader sanitærutstyr: 10 000 - 50 000

### Bygningsdeler med TG2

#### Balkong, terrasse, platting

##### Oppsummering

Konstruksjonen har symptom på skader som tilsier behov for tiltak. Det registreres slitt trevirke på rekkverk. Terrassebord er ikke mulig å inspisere da det er lagt plastheller over.

##### Anbefalte tiltak

Overflatebehandling/utskifting av trevirke må påregnes.

Kontroll av terrassebord anbefales utført når det er mulig.

#### Vinduer og dører

##### Oppsummering

Karmer er værslitte.

Det registreres stedvis overflatesår på innvendige dører.

Enkelte vindu tar i karm og har behov for justering.

Det registreres løs vrider på 2 innvendige dører.

#### **Anbefalte tiltak**

Overflatebehandlinger må påregnes.

Justeringer/smøring anbefales.

Dørvidere må festes.

---

## **Etasjeskille og gulv på grunn**

#### **Oppsummering**

Det registreres målt totalavvik på mellom 15 mm og 30 mm på stue/kjøkken. Avviket er målt til 29 mm.

Det bemerkes at det registreres både mindre skader/glipper i laminatgulv, samt betydelig større skader som ser ut til å være etter hulltaking i gulv der delen som ble tatt ut er limt på igjen.

#### **Anbefalte tiltak**

Ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.

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

---

## **Kjøkken**

#### **Oppsummering av overflater og innredning**

Kjøkkeninnredningen har noen overflateskader og det er en del skader inne i benkeskap under kjøkkenvasken. Det opplyses om at ved fuksøk ble det ikke registrert fukt.

#### **Anbefalte tiltak overflater og innredning**

Skader på kjøkkeninnredningen bør utbedres.

---

## **Avløpsrør**

#### **Oppsummering**

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

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

Avløpsanlegg er fra byggeåret, og nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå.

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

#### **Anbefalte tiltak**

Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.

---

## **Vannledninger**

#### **Oppsummering**

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

Stoppekran er plassert på badet.

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



### **Anbefalte tiltak**

Vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken.

---

## **Elektrisk**

### **Oppsummering**

Det ble gjennomført en elkontroll 16/9-2020. Det er ikke forevist dokumentasjon på at avvik avdekket på kontrollen er utbedret.

### **Anbefalte tiltak**

Det må fremskaffes dokumentasjon på at avvik er utbedret, alternativt må en ny elkontroll gjennomføres og eventuelle avvik utbedres.

---

## **Varmtvannsbereder**

### **Oppsummering**

Berederen er over 20 år har usikker restlevetid.

### **Anbefalte tiltak**

En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder/( over 20 år) er påregnelig.

---

## **Våtrom**

### **Oppsummering av overflater**

Gulvet er tilnærmet flatt, med noe lokalt fall ved sluk, men fallet er ikke tilfredstillende. Eksisterende flisdekke er lagt over gammelt gulvbelegg. Om gulvbelegget er ført opp mot terskel på dør bak flisene er vannsikkerheten ivaretatt, men det kan ikke fastslås uten å foreta destruktive inngrep i konstruksjonen.

Det registreres "bom" i gulvflis (mangelfull heft mot underlag).

Enkelte flis er skadet / sprukket.

Det registreres oppsprukket mykfuge i overgang gulv/vegg ved varmtvannsbereder.

### **Anbefalte tiltak overflater**

Fortsatt bruk av dusjkabinett anbefales.

Utbedring av bom i flis og bytte av sprukne fliser anbefales.

Utbedring/bytte av løsnet mykfuge i overgang gulv/vegg bør gjøres.

Det bør etableres bedre fall mot sluk og det bør om mulig kontrolleres om det er vanntett sjikt bak flis ved dørterskel.

### **Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk**

Sluk er plassert under dusjkabinett/badekar og er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

### **Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk**

Med bakgrunn i alder og slitasje står våtrommet foran en utbedring/utskifting.

---

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Leiligheten er ikke oppført slik den er tegnet på tegningene undertegnede har mottatt. Om kommunen er varslet om endringene er ukjent og bør undersøkes nærmere.

## 4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato  
**19.2.2025**

Rapportdato  
**28.2.2025**

### Hjemmelshavere

Navn: **Aage Nilssen**  
Navn: **Greta Lisbeth Green**  
Navn: **Steinkjer Kommune**

Tilstede ved inspeksjon: **Nei**  
Tilstede ved inspeksjon: **Nei**  
Tilstede ved inspeksjon: **Nei**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningsakkyndig? **Nei**

Det er et dødsbo og undertegnede har ikke mottatt egenerklæring. Undertegnede har derfor ikke noe informasjon fra eier om boligen.

### Informasjon om bygningsakkyndig

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

Norconsult 

Om bygningsakkyndig:

Takstfullmektig

Egne premisser:

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

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

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

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

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

### Informasjon om boligen

Adresse: **Ølvegata 25 C, 7715 Steinkjer**

Kommunenr:	<b>5006</b>	Gårdsnr:	<b>197</b>	Bruksnr:	<b>969</b>	Festenr:	
Seksjonsnr:	<b>1</b>	Andelsnr:		Leilighetsnr:			

Byggeår: **1995 - Opplyst tatt i bruk i 1995 på Ambita.**  
Boligtype: **Leilighet**

Generell beskrivelse av boligen:

Leilighet er oppført i én etasje. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i betong og bindingsverk og er kledd med stående tømmermannspanel og puss. Taket er et saltak og er tekket med metallplater. Etasjeskille er et betongdekke. Vinduer med 2-lags isolerglass.

## 5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

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

## Bygning: Hovedbygg

### Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	87	83	4	0	5
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>87</b>	<b>83</b>	<b>4</b>	<b>0</b>	<b>5</b>

### Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	83	83	0	Gang, bad, 2 soverom, stue og kjøkken.	
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>83</b>	<b>83</b>	<b>0</b>		

## Kommentar til arealberegning

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

## 6. Hovedrapport

### 6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong
Benevnelsen "Balkong" benyttes også for veranda og altan.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Balkongen har ferdigattest datert 11/3-2003.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Ja
Er det krav til rekkverk?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
<b>Oppsummering av balkong, terrasse, platting</b>	<b>TG-2</b>
Konstruksjonen har symptom på skader som tilsier behov for tiltak. Det registreres slitt trevirke på rekkverk. Terrassebord er ikke mulig å inspisere da det er lagt plastheller over.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Overflatebehandling/utskifting av trevirke må påregnes.	
Kontroll av terrassebord anbefales utført når det er mulig.	

### 6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer med 2-lags glass.	
Terrassedør med glass.	
Innvendige fyllingsdører.	
Ytterdør i malt utførelse.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Ytterdør inn til leiligheten ser ut til å være skiftet forholdsvis nylig, men når det er utført er ukjent.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Ja

Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
<b>Oppsummering av vinduer og dører</b>	<b>TG-2</b>
<p>Karmer er værslitte.</p> <p>Det registreres stedvis overflatesår på innvendige dører.</p> <p>Enkelte vindu tar i karm og har behov for justering.</p> <p>Det registreres løs vrider på 2 innvendige dører.</p>	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
<p>Overflatebehandlinger må påregnes.</p> <p>Justeringer/smøring anbefales.</p> <p>Dørvridere må festes.</p>	

## 6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Betongdekke
<p>Det er i tidligere tilstandsrapport på samme bygg opplyst om at det er betongdekke. Undertegnede har ikke sett annen dokumentasjon på dette.</p>	
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja
<b>Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn</b>	<b>TG-2</b>
<p>Det registreres målt totalavvik på mellom 15 mm og 30 mm på stue/kjøkken. Avviket er målt til 29 mm.</p> <p>Det bemerkes at det registreres både mindre skader/glipper i laminatgulv, samt betydelig større skader som ser ut til å være etter hulltaking i gulv der delen som ble tatt ut er limt på igjen.</p>	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
<p>Ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.</p> <p>Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.</p>	

## 6.4 Kjøkken

### Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Ja

**Oppsummering av overflater og innredning****TG-2**

Kjøkkeninnredningen har noen overflateskader og det er en del skader inne i benkeskap under kjøkkenvasken. Det opplyses om at ved fuktsøk ble det ikke registrert fukt.

**Anbefalte tiltak overflater og innredning**

Skader på kjøkkeninnredningen bør utbedres.

**Avtrekk**

Type avtrekk

Mekanisk

Er det registrert avvik på avtrekk?

Nei

**Oppsummering av avtrekk****TG-1**

Avtrekket fungerte ved enkel funksjonstest med papir.

## 6.5 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?

Ja

Leiligheten er ikke oppført slik den er tegnet på tegningene undertegnede har mottatt. Om kommunen er varslet om endingene er ukjent og bør undersøkes nærmere.

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?

Nei

Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?

Nei

Midlertidig brukstillatelse datert 2/7-1997 er forevist.

Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?

Nei

Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?

Nei

Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?

Nei

## 6.6 Avløpsrør

Type avløpsrør

Plast

Synlige avløpsrør er av plast.

Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?

Nei

Er det manglende lufting av kloakk over tak?

Ukjent

Er det sen avrenning fra tappested?

Nei

Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
<b>Oppsummering av avløpsrør</b>	<b>TG-2</b>
<p>Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt.</p> <p>Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.</p> <p>Avløpsanlegg er fra byggeåret, og nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå.</p> <p>Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.</p>	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.	

## 6.7 Vannledninger

Type anlegg	Kobber
Synlige vannledninger er av kobber.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
<b>Oppsummering av vannledninger</b>	<b>TG-2</b>
<p>Vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.</p> <p>Stoppekran er plassert på badet.</p> <p>Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.</p>	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken.	



## 6.8 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Ja
<b>Oppsummering av elektrisk</b>	<b>TG-2</b>
Det ble gjennomført en elkontroll 16/9-2020. Det er ikke forevist dokumentasjon på at avvik avdekket på kontrollen er utbedret.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Det må fremskaffes dokumentasjon på at avvik er utbedret, alternativt må en ny elkontroll gjennomføres og eventuelle avvik utbedres.	

## 6.9 Varmesentral

Type anlegg	Varmepumpe
Det er etablert en luft til luft varmpumpe.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Varmepumpen ble etablert i 2016 (ref. produksjonsår på varmpumpen).	
Når var siste service på anlegget?	
Det er ikke framlagt noen dokumentasjon på gjennomført service.	
Finnes det oljetank på eiendommen?	Nei
<b>Oppsummering av varmesentral</b>	<b>TG-1</b>
Varmepumpen fungerte som tiltenkt på befaringen.	
For lengst mulig levetid og best mulig funksjon anbefales det gjennomført servicer med jevne mellomrom.	

## 6.10 Varmtvannsbereder

Plassering bereder
Bad
Fundament
Plassert på gulv
Årstall
1996

Størrelse	
198 liter	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Ja
<b>Oppsummering av varmtvannsbereder</b>	<b>TG-2</b>
Berederen er over 20 år har usikker restlevetid.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder/( over 20 år) er påregnelig.	

## 6.11 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Naturlig ventilering med spalteventiler i vindu.	
<b>Oppsummering av ventilasjon</b>	<b>TG-1</b>
Ventileringen tilfredsstiller kravene på byggetidspunktet.	

## 6.12 Våtrom

### Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv og vegg.	
Det informeres om at det ikke er lagt gulvflis under dusjkabinettet.	
Det opplyses om at gulvflis er lagt over eksisterende vinylbelegg.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei

Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

#### Oppsummering av overflater

TG-2

Gulvet er tilnærmet flatt, med noe lokalt fall ved sluk, men fallet er ikke tilfredstillende. Eksisterende flisdekke er lagt over gammelt gulvbelegg. Om gulvbelegget er ført opp mot terskel på dør bak flisene er vannsikkerheten ivaretatt, men det kan ikke fastslås uten å foreta destruktive inngrep i konstruksjonen.

Det registreres "bom" i gulvflis (mangelfull heft mot underlag).

Enkelte flis er skadet / sprukket.

Det registreres oppsprukket mykfuge i overgang gulv/vegg ved varmtvannsbereder.

#### Anbefalte tiltak overflater

Fortsatt bruk av dusjkabinett anbefales.

Utbedring av bom i flis og bytte av sprukne fliser anbefales.

Utbedring/bytte av løsnet mykfuge i overgang gulv/vegg bør gjøres.

Det bør etableres bedre fall mot sluk og det bør om mulig kontrolleres om det er vanntett sjikt bak flis ved dørterskel.

#### Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Ja
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

#### Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

TG-2

Sluk er plassert under dusjkabinett/badekar og er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

#### Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Med bakgrunn i alder og slitasje står våtrommet foran en utbedring/utskiftning.

#### Sanitærutstyr

Beskrivelse
Det er etablert servantskap, klosett, opplegg til vaskemaskin og dusjkabinett.

Er det skader på utstyr og innredning?	Ja
Er det innebygd sistene til klosett?	Nei
<b>Oppsummering av sanitærutstyr</b>	<b>TG-3</b>
<p>Det registreres en sprekk under servanten, og det drypper vann fra denne.</p> <p>Det registreres riss i servanten.</p> <p>Det er fuktskader pga vannsøl, på baderoms innredningen.</p> <p>Det registreres skader på dusjkabinettet.</p>	
<b>Anbefalte tiltak sanitærutstyr</b>	
<p>Dusjkabinett bør skiftes.</p> <p>Fuktskade i servantskap bør utbedres.</p> <p>Vasken bør skiftes.</p> <p>Kostnadsoverslag knyttes til nytt, tilsvarende, dusjkabinett og ny, tilsvarende, baderomsinnredning med servant.</p>	
<b>Utbedringskostnader sanitærutstyr</b>	<b>10 000 - 50 000</b>

#### Ventilasjon

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

#### Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei
<b>Oppsummering av fukt</b>	<b>TG-0</b>
<p>Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende stue.</p> <p>Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.</p>	

#### Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
<p>Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon.</p>	

### 6.13 Rom under terreng

Tilgjengelighet

Ikke relevant

### 6.14 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet

Ikke relevant

### 6.15 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Tilgjengelighet

Ikke relevant

### 6.16 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

### 6.17 Trapp

Tilgjengelighet

Ikke relevant

### 6.18 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Steinkjer	
Oppdragsnr.	
1708250034	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Siw Line Green	Leif-Åge Nilssen
Gateadresse	
Ølvegata 25C	
Poststed	Postnr
STEINKJER	7715
Er det dødsbo?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	Aage Nilssen og Greta Green
Er det salg ved fullmakt?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	Aage Nilssen og Greta Greens dødsbo
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	

Document reference: 1708250034

## Tilleggs kommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
SiwLine Green	4cd539bfa48d913dc657715 314576e38eae12fa7	03.03.2025 14:08:48 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Leif Åge Nilssen	634feb22eadb23bc084f62c fa94d11d4e0fcd12a	02.03.2025 12:35:41 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

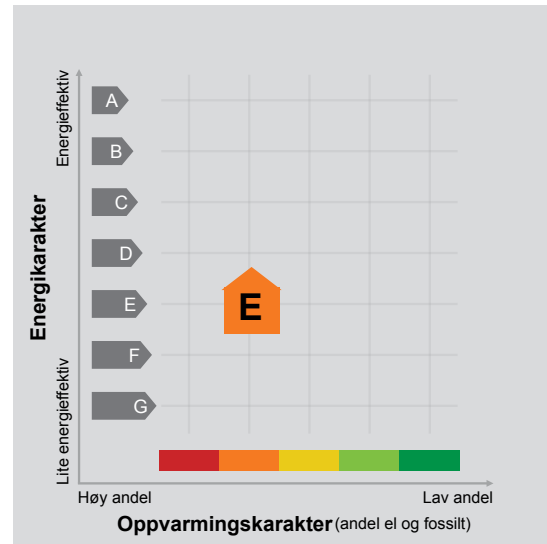
Document reference: 1708250034

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



# ENERGIATTEST

Adresse	Ølvegata 25C
Postnummer	7715
Sted	STEINKJER
Kommunenavn	Steinkjer
Gårdsnummer	197
Bruksnummer	969
Seksjonsnummer	1
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	10810256
Bruksenhetsnummer	H0102
Merkenummer	Energiattest-2025-82080
Dato	19.02.2025



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

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

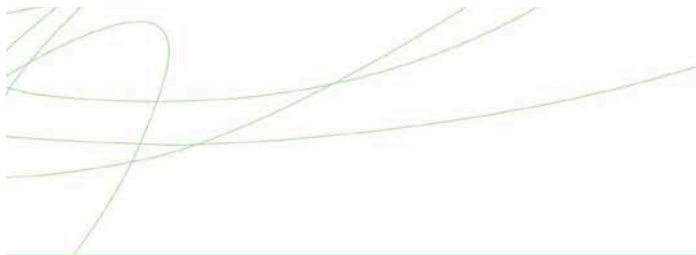
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking).

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

## Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

**Tips 1: Følg med på energibruken i boligen**

**Tips 2: Luft kort og effektivt**

**Tips 3: Redusér innnetemperaturen**

**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

**- Følg med på energibruken i boligen**

**- Luft kort og effektivt**

**- Tiltak utendørs**

**- Montering tetningslister**

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

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



## Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

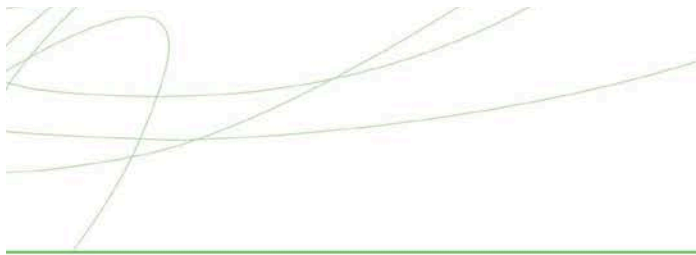
<b>Bygningskategori:</b>	Boligblokker
<b>Bygningstype:</b>	Leilighet
<b>Byggeår</b>	1995
<b>Bygningsmateriale:</b>	Betong
<b>BRA:</b>	83
<b>Ant. etg. med oppv. BRA:</b>	1
<b>Detaljert vegger:</b>	Nei
<b>Detaljert vindu:</b>	Nei

### Teknisk installasjon

<b>Oppvarming:</b>	Elektrisk Varmepumpe
<b>Ventilasjon</b>	Periodisk avtrekk

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





## Om grunnlaget for energiattesten

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

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

## Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>)

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking).

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se [www.enova.no/hjemme](http://www.enova.no/hjemme) eller ring Enova svarer på tlf. **24 24 08 95**.

# Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

## Brukertiltak

### Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: Vask med fulle maskiner

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

### Tiltak 5: 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. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persiener om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

### Tiltak 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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. Kjøle- 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.

## Bygningsmessige tiltak

### **Tiltak 11: Montering tetningslister**

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

### **Tiltak utendørs**

#### **Tiltak 12: Montere urbryter på motorvarmer**

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

#### **Tiltak 13: 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 14: 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 15: 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 på elektriske anlegg**

#### **Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

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

#### **Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme**

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

### **Tiltak på luftbehandlingsanlegg**

#### **Tiltak 18: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator**

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

#### **Tiltak 19: 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.



KOMMUNALE EIENDOMSGEBYR FOR EIENDOM:

Gnr: 197

Bnr: 969

Snr: 1

Adresse: Ølvegata 25 C, seksjon 1

<b>VANNAVGIFT - FAST</b>	Kr.	1 453,00		
Forbruksgebyr måler	Kr.	0,00	Basert på siste års forbruk	0 m3
Forbruksgebyr stipulert	Kr.	2 516,00	Basert på reg. bruksareal	80 m2
<b>AVLØPSAVGIFT - FAST</b>	Kr.	1 535,00		
Forbruksgebyr måler	Kr.	0,00	Basert på siste års forbruk	0 m3
Forbruksgebyr stipulert	Kr.	3 453,60	Basert på reg. bruksareal	80 m2
<b>SEPTIKTØMMING:</b>	Kr.	0,00		
<b>RENOVASJONSAVGIFT:</b>	Kr.	2 940,00		
	Kr.			
	SUM eks. mva.	Kr. 11 897,60		
	25% mva.	Kr. 2 974,40		
	SUM inkl. mva.	Kr. 14 872,00		
<b>EIENDOMSSKATT:</b>	Kr.	5 906,00	Det beregnes ikke mva. av eiendomsskatt	
<b>FESTEAVGIFT:</b>	Kr.	1 099,00	Det beregnes ikke mva. av festeavgift	
	Sum pr. år	Kr. 21 877,00		

Vannmålerstand pr 01.01.2025: 0 m3  
 Totalt utfakt. forskudd 2025: 0 m3

**Geir-Westerhus** *Camilla Austli*

Sunnanvegen 320 *Ølvegata 25c*  
7717 Steinkjer *7715 Steinkjer*

Vår ref: 1708250034  
Rørvik, 13.02.2025

**Megleropplysninger på Ølvegata 25C - gnr. 197, bnr. 969, snr. 1 (Ideell andel 1/1) i Steinkjer kommune**

Vårt firma har for salg ovennevnte eiendom tilhørende:

Navn	Adresse	Fødselsdato
Aage Nilssen	,	05.02.1950
Greta Lisbeth Green	,	08.11.1948

Under henvisning til eiendomsmeglingsloven § 6-7, ber vi om følgende opplysninger:

Navn på					
Styreleder	Navn <i>Camilla Hoås</i>	Tlf. <i>92843352</i>	E-post.		
Informasjon om eiendommen					
Sameiets eiendommer:	Gnr.	Bnr.	Snr.	Kommune	
Sameiets org.nr:	<i>929695712</i>		Tomten er <input checked="" type="checkbox"/> eiet <input type="checkbox"/> festet		
Navn på bortfester:			Festekontrakten utløper:		
Har sameiet mottatt nabovarsel?	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei		Hvis ja, hvem har sendt varselet?		
Foreligger det ferdigattest?	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei		Følger det særskilte forpliktelser med denne seksjonen?		<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei
Forsikring for sameiet	Forsikringsselskap og polisnr. <i>SMN Fremtind</i>				
Har sameiet hussoppforsikring?	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei		Hvis ja, oppgi forsikringsselskap og polisnr.		




Parkering og garasje					
Medfølger det p-/garasjeplass?	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei	Plassens nummer:			
Hvordan blir kjøper eier av plassen?	Felles foran inngangene.				
Er det mulig for el-bil lading i sameiet?	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Evt. ekstra kostnad:	Beløp kr		
Dyrehold					
Er dyrehold tillatt?	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei	Hvis ja, hvordan praktiseres dyreholdet? om man har dyr v/innflytt er det greit			
Fremleie/godkjenning					
Er fremleie tillatt?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Evt. vilkår for fremleie?	Eier pluktes å stå på sameiets møter.		
Kreves styregodkjenning av ny eier?	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Hvis ja, hvor skal søknaden sendes?			
Lån, andel fellesgjeld og formue					
Sameiets långiver(e):	Saldo:	Nedbet. dato:	Rentesats:	Avdrag:	Bet. f.o.m.:
1					
2					
Betaler sameiet avdrag på fellesgjelden?	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Hvis ja, hvor mye gjenstår av nedbetalingstiden?			
Hvis nei, når begynner det å løpe avdrag?	Hvis nei, hva blir de månedlige felleskostnadene etter avdragsfri periode?				
Hva er seksjonens andel fellesgjeld?	Kr				
Har sameiet formue?	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Hvis ja: Hva er total formue?	Seksjonens andel formue?		
		Kr	Kr		
Fellesutgifter og andre kostnader					
Fellesutgifter pr. mnd.	Kr 1500,-	Er det restanse?	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Hvis ja, restanse kr	
Forfallsdato:	Fellesutgiftene inkluderer:				
Avregnes fellesutg.?	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Er det planlagt endringer av fellesutg.?	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei		
Hvis ja, ny fellesutgift:	Kr 2000,-	Når trer eventuell endring i kraft?	Dato april/mai-25		
Poster til skattemeldingen					
Seksjonens renteinntekter kr:		Seksjonens renteutgifter kr:			

<b>Gebyr</b>			
Tas det et gebyr for eierskiftet?	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei	Hvis ja, kr	Kontonummer for betaling:
Tas det et gebyr for opplysningene?	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei	Hvis ja, kr	Kontonummer for betaling:
Eventuelle andre gebyrer:	Beskrivelse:	kr	Kontonummer for betaling:
<b>Andre viktige opplysninger av interesse for ny eier</b>			
Skriv her:			

**For Geir Westerhus**

28.02.25  
Sted, dato

  
Signatur

I tillegg ber vi om å få tilsendt:

- Kopi av siste års regnskap/budsjett/årsberetning
- Kopi av siste innkalling og referat fra siste årsmøte/generalforsamling
- Kopi av vedtekter/husordensregler
- Kopi av nedbetalingsplanen for sameiets lån
- Kopi av styrevedtak som kan være av interesse for interessenter/ny eier

Opplysningene bes returnert til vårt kontor snarest mulig, gjerne på e-post  
susanne.kongensoy@aktiv.no.

På forhånd takk!

Vennlig hilsen  
for Aktiv Eiendomsmegling Rørvik

Susanne Jæger Kongensøy  
Medhjelper  
susanne.kongensoy@aktiv.no

## MEGLEROPPLYSNINGER

Gårdsnr:	197	Bruksnr:	969	Festenr:	0	Seksjonsnr:	1
Adresse:	Ølvegata 25C, 7715 STEINKJER						
Dato:	14.02.2025	Målnummer:					

### 4210 FEIL OG MANGLER PÅ ELEKTRISKE ANLEGG

	Ja	Nei
Foreligger det pålegg vedrørende elektriske anlegg	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
I tilfelle ja, hvilke?	Rapport nr. 133667	
Dato for siste kontroll av anlegget:	16.09.2020	
Merknader:		

NILSSEN AAGE  
Ølvegata 25 D Leil: H0101

7715 STEINKJER

PIN-kode:

<i>Deres ref.:</i>	<i>Saks nr.:</i>	<i>AnleggsId:</i>	<i>Dato:</i>
	DLE-133667	1071560-001	24.09.2020

## **Forhåndsvarsel Rapport etter kontroll av elektrisk anlegg**

Vedlagt følger rapport nr. 133667 etter kontroll den 16.09.2020 av det elektriske anlegget i Ølvegata 0025C, 7715 STEINKJER.

I henhold til Lov om tilsyn med elektriske anlegg og elektrisk utstyr § 3, og forskrifter med hjemmel i denne loven, utøver Det lokale eltilsyn kontroll av elektriske anlegg tilknyttet Tensio TN AS sitt forsyningsnett.

Det er eier/byggherre og brukers ansvar at de elektriske installasjonene til enhver tid er i forskriftsmessig stand. Det lokale eltilsyn vil derfor normalt forholde seg til eier/byggherre med eventuelle pålegg og oppfølging av disse.

Rapporten beskriver de feil og mangler som ble funnet ved vår kontroll. Med bakgrunn i denne vurderer vi å gi et pålegg om å rette de påpekte feil og mangler.

Vi gjør oppmerksom på Forvaltningslovens § 16 som gir parter i saken rett til uttalelse før vedtak (pålegg) treffes. Det anmodes om at rapporten gjennomgås, og at eventuelle merknader sendes Det lokale eltilsyn innen 22.10.2020. Parter i saken har også rett til å gjøre seg kjent med sakens dokumenter, jfr. Forvaltningslovens §§18-19.

Om vi ikke mottar merknader innen fristen, vil feil og mangler beskrevet i rapporten bli lagt til grunn i vår videre saksoppfølging.

Med hilsen

Ottar Skålbones  
Leder DLE

*Dokumentet utsendes uten signatur. Interne rutiner og saksbehandlingsverktøy sikrer sporbarhet.*

Vedlegg: Rapport

**For Det lokale eltilsyn ved Tensio**

Elsikkerhet Norge AS  
 SÆLIDVEGEN 40  
 2322 RIDABU  
 +4748055999

Side 1 av 1

**AnleggsId:**

1071560-001

**Rapportnr./SaksId.:**

133667

**Mottaker**

NILSSEN AAGE  
 Ølvegata 25 D Leil: H0101

7715 STEINKJER

**Anleggsadresse**

L0.1.ETG  
 Ølvegata 0025C  
 7715 STEINKJER

PIN-kode: 9063

**Rapport**

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

*Melding om rettingsarbeidet slik det er utført skrives under hvert punkt og sendes Det lokale eltilsyn, dle@nte.no (alt. pr.post til: Tensio TN AS, DLE, Postboks 2551, 7736 Steinkjer). Rettingsarbeidet skal utføres av registrert el-virksomhet.*

**Kontrollert av**  
 Espen Børøsund

**Kontrolltype**  
 Periodisk

**Kontrolldato**  
 16.09.2020

Det ble under kontrollen funnet følgende å bemerke:

**PERIODISK STIKKPRØVEKONTROLL AV LEILIGHET.**

- 1 **Sikringsskap** Isolasjonsresistansen på utstyr/anleggsdel var for lav, jfr. FEL §21.

*Gjelder for kurs 4. Kunde kan ordne selv.*

- 2 **Bad** Utstyr/anleggsdel hadde varmgang, jfr. FEL §22.

*Gjelder for støpsel på varmtvannstank. Kunde kan ordne selv.*

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

RETTELSE ER UTFØRT AV:

Dato

Underskrift montør

Dato

Stempel/Underskrift elektroinstallatør

Isol.motst. ved kontroll

Etter utbedring

**0,1** M Ω

..... M Ω

**Elsikkerhet Norge AS**

22.09.2020

**Espen Børøsund**  
 Elsikkerhetsingeniør

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



**STEINKJER KOMMUNE**  
TEKNISK ETAT  
BYGNINGS- OG OPPMÅLINGS-AVDELINGEN

Olav Norum Eiendom AS  
Johan Bojersgt. 5  
7700 STEINKJER

Vår ref.  
9500885/L45/OG

Reg.nr.  
95017805

Dato  
27.10.95

**MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE FOR 4 LEILIGHETER PÅ ØLVEGATA 25,  
GNR. 197, BNR. 969.**

En viser til befarings på ovennevnte sted 24.10.95 hvor De var til stede.

Det er gitt byggetillatelse for bruksendring til 4 leiligheter i første etasje og påbygg med 4 leiligheter i andre etasje. Denne brukstillatelsen gjelder for leilighetene L2, L3, L11 og L12. Det er gitt muntlig brukstillatelse for L2 og L3 tidligere.

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 99 (ferdigattest) og kommunestyrets vedtak av 08.02.95 - sak 04/95 (delegasjon av myndighet) - utstedes med dette midlertidig brukstillatelse for ovennevnte bygg.

Med dette bekreftes at byggearbeidet er lovmessig utført i samsvar med byggetillatelse utstedt 27.04.95.

Under befaringsen har en notert seg følgende anmerkninger:

- Avtrekk på bad er ikke ferdig. Luftespalte dørterskel til bad og wc mangler.
- Slokkeapparat skal plasseres i leilighetene før innflytting.
- Utomhusanlegget med skille mellom trafikkareal og grønt/leikeareal er ikke utført.

Med hilsen

*Hallgrim Bremset*  
Hallgrim Bremset  
byggnings- og oppmålingssjef

*O. Govasmark*  
Oddvar Govasmark  
avd.ing.

Kontoradr.:  
Ogdalsv. 2  
7700 STEINKJER

Postadr.:  
Postboks 102  
7701 STEINKJER

Telefon: 74169000  
Telefax: 74145534



STEINKJER KOMMUNE  
Rådmannen  
Avdeling for brannvern og byggesak

Norum Byggservice AS  
Letnes

7670 Inderøy

Vår ref:  
03/1272-2101/03/TETA

Arkiv  
197/969

Deres ref:

Dato:  
11.03.03

### Ølvegata 25 - Verandaer - Ferdigattest

Fra ansvarlig utførende har kommunen mottatt anmodning om ferdigattest med vedlagte kontrollerklæringer for ovennevnte bygg.

Det er bekreftet at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat i samsvar med den gitte tillatelse og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven. Sluttkontrollen har ikke avdekket feil eller mangler ved fagområder som hindrer ferdigattest.

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 99 nr.1 utstedes med dette ferdigattest for ovennevnte bygg. Tiltaket finnes utført i samsvar med gjeldende bestemmelse og tillatelse til tiltak gitt 25.01.02.

Med hilsen

*Odd Vengstad*  
Odd Vengstad  
fagansvarlig

*Terje Tangstad*  
Terje Tangstad  
byggesaksbehandler



## STEINKJER KOMMUNE

- Alle boenheter skal ha brannslukkingsutstyr som kan benyttes i alle rom. Alle boenheter skal ha røykvarsler(e) som plasseres slik at alarmstyrken, målt i soverom, er minst 60 db (A) når mellomliggende dører er lukket. Jfr. B.F. kap. 31:4.
- Annet hvert rom i etasjer og plan som ikke har utgang til det fri, skal ha minst ett vindu som tilfredsstiller kravene til rømningsveg, jfr. BF kap. 31:52 og 30:76.
- Vindu skal kunne pusses på farefri måte. Vindu over 1. etasje i bolig skal ha barnesikring, utført slik at den ikke hindrer bruk av vinduet som rømningsveg, når slik bruk er krevet, jfr. BF kap. 43:23.

### Merknader/orientering:

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

Bygningen, eller del av den, må ikke tas i bruk uten at midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest er gitt.

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

For behandling av søknaden skal det betales et saksbehandlingsgebyr samt tilknytningsavgifter. Jfr. gjeldende betalingsregulativ og vedlagte ordreseddel nr. 5149.

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

Saken refereres i førstkommende bygningsrådsmøte.

Med hilsen

*Hallgrim Brønset*  
Hallgrim Brønset  
bygnings- og oppmålingssjef

*O. Govasmark*  
Oddvar Govasmark  
avd.ing.

Vedlegg.

Kopi: Driftsavd. v/Arnesen

Kontoradr.:  
Ogdalsv. 2  
7700 STEINKJER

Postadr.:  
Postboks 102  
7701 STEINKJER

Telefon: 74169000  
Telefax: 74145534





## STEINKJER KOMMUNE

TEKNISK ETAT  
BYGNINGS- OG OPPMÅLINGS-AVDELINGEN

Olav Norum Eiendom AS  
Johan Bojers gt. 5

7700 STEINKJER

Vår ref.  
9500885/L42/OG

Reg.nr.  
95006569

Dato  
27.04.95

**BYGGETILLATELSE ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN FOR  
EIENDOMMEN ØLVEGATA 25, GNR. 197, BNR. 969**

Deres søknad mottatt: 24.03.95

Arb. art: Bruksendring av 1. etg. til 4 leiligheter og påbygg  
inneholdende 4 leiligheter

Bto.gr.areal: 320 m<sup>2</sup>

Gjeldende plan for områder er reguleringsplanen  
"Nordsisa sentrumsområde". I denne planen er det gitt åpning for  
bruksendring til boliger med utnytting som det her søkes om.

Støpt dekke skal benyttes som etasjeskiller.

Vedtak:

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 93 (byggetillatelse) og  
kommunestyrets vedtak av 10.02.93 - sak 27/93 (delegasjon av  
myndighet) godkjennes søknad om byggetillatelse under følgende  
forutsetninger:

- ./.
- Vedlagte skjema "Ansvarsrett" må returneres i undertegnet  
stand før byggestart. Jfr. pbl. § 98.
  - Det forutsettes at situasjonsplan som ble laget i forbindelse  
med reguleringssaken benyttes. Situasjonsplanen er vedlagt  
byggetillatelsen.
  - Plan for opparbeiding av utendørsanlegg med bl.a. plass for  
leik, er under utarbeidelse i samarbeid med teknisk etat.  
Utearealene kreves ferdigstilt samtidig med leilighetene. Jfr.  
reguleringsbestemmelsenes § 5.2.

---

Kontoradr.:  
Ogndalsv. 2  
7700 STEINKJER

Postadr.:  
Postboks 102  
7701 STEINKJER

Telefon: 74169000  
Telefax: 74145534



## STEINKJER KOMMUNE

### Merknader/orientering:

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

Bygningen, eller del av den, må ikke tas i bruk uten at midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest er gitt.

Vi gjør oppmerksom på at det fra datering av dette brev blir beregnet/justert kommunale avgifter med grunnlag i endret bruksareal. Det må betales årsavgifter for vann, kloakk, renovasjon og feiing etter de til en hver tid gjeldende regulativer, som kan fåes ved henvendelse til teknisk avdeling.

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

For behandling av søknaden skal det betales et saksbehandlingsgebyr. Jfr. gjeldende betalingsregulativ og vedlagte ordreseddel nr. 4252.

./.

Beløpet bes innbetalt til kassen i Steinkjer med vedlagte postgiroblankett.

Saken refereres i førstkommende bygningsrådsmøte.

Med hilsen

*Hallgrim Bremset*  
Hallgrim Bremset  
bygnings- og oppmålingssjef

Vedlegg.

---

Kontoradr.:  
Ogndalsv. 2  
7700 STEINKJER

Postadr.:  
Postboks 102  
7701 STEINKJER

Telefon: 74169000  
Telefax: 74145534



## STEINKJER KOMMUNE

Planløsningene viser svært begrenset bodplass for alle enheter (ca 2,5 m<sup>2</sup>). Ingen av leilighetene har tilstrekkelig bodplass ifølge byggeforskriftenes kap 41:52 (min 5 m<sup>2</sup>). Manglende bodplass kan enklest etableres i fløya inn mot Gamle Kongevei og i kjeller. Det forutsettes at det vises tilstrekkelig bodplass i reviderte tegninger.

### Vedtak:

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

- Byggetillatelsen gjelder kun for de deler av byggeprosjektet som er beskrevet ovenfor.
- Boligenhetene skal være lydisolert i seg selv og i forhold til hverandre, slik at minimumskravene i byggeforskriftene tilfredsstilles, jfr. BF tabell 52:311.
- Hver boenhet skal være egen branncelle, og bygges med branncellebegrensende bygningsdeler min B 30.
- Dører inn til trapperommet skal tilfredstille min B 30 S.
- Alle boenheter skal ha brannslukningsutstyr som kan benyttes i alle rom. Alle boenheter skal ha røykvarsler(e) som plasseres slik at alarmstyrken, målt i soverom, er minst 60 db (A) når mellomliggende dører er lukket. Jfr. B.F. kap. 31:4.
- Annet hvert rom i etasjer og plan som ikke har utgang til det fri, skal ha minst ett vindu som tilfredsstiller kravene til rømningsveg, jfr. BF kap. 31:52 og 30:76.
- Boligen(e) skal ventileres i medhold til bestemmelser i byggeforskriftene. Spesielt vises til bestemmelser om avtrekk fra kjøkken, bad, og wc, jfr. BF kap. 47:53.
- Varmeisolasjon og tetthet må være i samsvar med byggeforskriften, jfr. BF kap. 53.
- Baderom skal ha vanntette gulv, eksempelvis utført etter NBI-anvisning A 527.204, jfr. BF kap. 41:511.
- Vedlagte skjema "Ansvarsrett for byggearbeid" må returneres i undertegnet stand snarest. Jfr. pbl. § 98.

Kontoradr.:  
Ogndalsv. 2  
7700 STEINKJER

Postadr.:  
Postboks 102  
7701 STEINKJER

Telefon: 74169000  
Telefax: 74145534



**STEINKJER KOMMUNE**  
TEKNISK ETAT  
BYGGESAKS- OG OPPMÅLINGS-AVDELINGEN

O. Norum Eiendom  
Johan Bojers gt. 5

7700 STEINKJER

Vår ref.  
9300461/L42/HB

Reg.nr.  
94005101

Dato  
23.06.94

**BYGGETILLATELSE ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN FOR  
EIENDOMMEN ØLVEGATA 25, GNR.197 BNR.969**

Deres søknad mottatt: 02.03.94

Arb. art:  
Bruksendring/omb.

Byggets art:  
næring til bolig

Bto.gr. areal:  
som før

Det vises til tidligere søknader om bruksendring og fasadeendringer, og til klagesak vedr. avslag på søknad om bruksendring.

Kommunestyret godkjente 09.02.94 reguleringsendring for området BF 26.2 slik at bygningene kan nyttes til boligformål. På denne bakgrunn oppfattes klagesak på bygningsjefens vedtak av 25.06.93 som uaktuell. Byggesaken tas dermed opp til ny behandling.

Det søkes i denne omgang om utbygging av leilighet L4, L5, L6, L7, L8 og L9 samt fysikalsk studio i 1.etg. og innredning av 7 hybler og 3 hybelleiligheter i 2.etasje. I tillegg til disse endringene omfatter søknaden fasade-endring og endring av inngangstrappa mot Ølvegata. Det forutsettes at søknaden ikke omfatter etablering av 2.etasje i den nordligste fløya i bygget.

Tegningsmaterialet som er levert har endel motstridende opplysninger. Bl.a er det ulike løsninger på dør mot Ølvegata (tegning 016 og 003) og på fløyen mot Gml.Kongevei (1 etg på plantegning og 2 etg på fasader). Den utvendige trappeløsningen er diskutert med Driftsavdelingen, her. Det forutsettes at det snarest leveres komplette tegninger som viser de endelige løsningene i trå med denne tillatelsen.

Etttersom det ikke er kommet fram til en endelig løsning med hensyn til fortausareal langs Ølvegata omfatter ikke denne byggetillatelsen de forhold som avhenger av fortausløsningen.

Kontoradr.:  
Ogndalsv. 2  
7700 STEINKJER

Postadr.:  
Postboks 102  
7701 STEINKJER

Telefon: 74169000  
Telefax: 74145534

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

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

Med hilsen

*U.R.*

Ulf Rossen  
bygn.sjef

Kopi: Ark. Brandt, Bua og Walle, Boks 481, 6401 Molde  
RG-prosjekt, Kvennavikgata 2-4, 7700 Steinkjer

# STEINKJER KOMMUNE

TEKNISK ETAT

BYGNINGSSJEFEN



Olaf Sande A/S  
Kvennavikgt. 2-4

7700 STEINKJER

BS873213

UR/gm

Steinkjer 04.09.87

VEDR. DERES SØKNAD OM BYGGETILLATELSE ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN AV 14.6.85, NR. 77, FOR EIENDOMMEN "ØLVEGATA 25" GNR. 197 BNR. 969.

Deres søknad datert: 12.08.87.

Arb. art: rehabilitering Byggets art: forretning Bto.gr. areal: 320 m2  
fasadeendring kontor

Fasadeendring består i: Utvendig isolasjon + puss (delvis trepanel) Nye vinduer.

### Vedtak:

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 93 (byggetillatelse) og kommunestyrets vedtak av 29.5.85 - sak 72/85 - (delegasjon av myndighet) godkjennes søknad om byggetillatelse med følgende merknader:

- A. Tegningene gir minimale opplysninger om hva den innvendige rehabilitering egentlig går ut på.
- B. M.h.t. bjørker og fortau er saken oversendt byingeniøren/parkavdelingen.

### Merknader/orientering:

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

Saken refereres i førstkommande bygningsrådsmøte.

Dette dokumentet er ikke å betrakte som byggetillatelse. Byggetillatelsesdokument og godkjente tegninger skal avhentes ved BYGNINGSSJEFENS KONTOR, BRANNSTASJONEN, mot framvisning av kvittering for betalt gebyr kr 220,-.

Postadresse:  
Postboks 1007,  
7701 STEINKJER

Kontoradresse:  
Brannstasjon, Ølvegt. 2,  
Steinkjer

Telefon:  
077-61022



**STEINKJER KOMMUNE**

Saken refereres i førstkommende bygningsrådsmøte.

Med hilsen

Hallgrim Bremset  
bygningssjef

Oddvar Govasmark  
avd.ing.

Vedlegg.

---

**Adresse: Kompetansesenteret**

**Seilmakergt. 2  
7700 STEINKJER**

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



**STEINKJER KOMMUNE**  
**TEKNISK ETAT**  
**BYGGESAKS- OG BOLIGAVDELINGEN**

Olav Norum  
Johan Bojers gt. 5

7700 STEINKJER

Vår ref.  
9200612/L42/OG

Reg.nr.  
92003198

Dato  
29.05.92

**VEDR. BYGGETILLATELSE ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN FOR  
EIENDOMMEN ØLVEGATA 25, GNR. 197, BNR. 969**

Deres søknad mottatt: 15.05.92.

Arb. art: Montering av ny ytterdør ( fasadeendring )  
Byggets art: Forretningsbygg

**Vedtak:**

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

Rømningsmulighetene i bygget må ikke forverres.

**Merknader/orientering:**

Dette dokumentet er ikke å betrakte som byggetillatelse. Byggetillatelsesdokument og godkjente tegninger skal avhentes ved ekspedisjonen, KOMPETANSESENTERET, mot framvisning av kvittering for betalt gebyr kr. 500,-

Beløpet bes innbetalt til kassen i Steinkjer med vedlagte postgiroblankett, eller til bankgirokonto 6415.05.09740, innen en - 1 måned fra dags dato.

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

---

**Adresse: Kompetansesenteret**

**Seilmakergt. 2  
7700 STEINKJER**

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





**STEINKJER KOMMUNE**  
Utviklingsetaten  
Brannvern, byggesak og oppmåling

Olav Norum Eiendom A/S  
Johan Bojers gt. 5

7700 STEINKJER

Vår ref:  
A 97/06202-2/OGO

Arkiv  
197/969 L45

Deres ref:

Dato:  
02.07.97

**Olav Norum Eiendom A/S, Ølvegata 25 - brukstillatelse for leilighet L0**

Viser til befaringsprotokoll på ovennevnte sted 01.01.97.

Med hjemmel i plan og bygningslovens § 99 (ferdigattest) og kommunestyrets vedtak av 08.02.95 (delegasjon av myndighet) - utstedes med dette midlertidig brukstillatelse for leilighet L0 i nevnte bygg.

Det er nå med dette gitt brukstillatelse for alle de åtte leilighetene som det ble gitt byggetillatelse (påbygg og bruksendring) for den 27.05.94.

Det gjenstår noe arbeid vedrørende grønt- og leikeareal.

Med hilsen

*Hallgrim Bremset*  
Hallgrim Bremset  
bygningssjef

*O. Govasmark*  
Oddvar Govasmark  
avd.ingeniør

Folkeregistret Statens Hus 7700 STEINKJER

Ogdalsvn. 2  
Postboks 102  
7701 STEINKJER

Telefon 74 16 90 00  
Telefax 74 14 55 34  
Org.nr. 840 029 212 mva

Postgirokonto 0808 59 41802  
Bankgirokonto 4410.06.00444



**STEINKJER KOMMUNE**  
Utviklingssetaten  
Brannvern, byggesak og oppmåling

Olav Norum Eiendom A/S  
Johan Bojers gt. 5

7700 STEINKJER

Vår ref:  
97/06202-1/OGO

Arkiv  
197/969 L45

Deres ref:

Dato:  
06.06.97

**Olav Norum Eiendom A/S, Ølvegata 25, gnr. 197, bnr. 969 -  
midlertidig brukstillatelse**

Viser til befarings på ovennevnte sted 06.06.97 hvor vi møttes (nesten med ett smell).

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 99 (ferdigattest) og kommunestyrets vedtak av 08.02.95 sak 04/95 (delegasjon av myndighet) - utstedes med dette midlertidig brukstillatelse for leilighet L1 i nevnte bygg.

Med dette bekreftes det at byggearbeidet er lovmessig utført i samsvar med byggetillatelsen datert 27.04.95.

Under befaringsen er følgende notert:

- Røykvarsler og brannsløkkeutstyr skal monteres før innflytting.

Av de åtte leilighetene det er gitt byggetillatelse/bruksendring for, gjenstår ferdigstilling for ei leilighet - L0.

Med hilsen

*Hallgrim Bremset*  
Hallgrim Bremset  
bygningssjef

*O. Govasmark*  
Oddvar Govasmark  
avd.ingeniør



## STEINKJER KOMMUNE

TEKNISK ETAT  
BYGNINGS- OG OPPMÅLINGS-AVDELINGEN

Olav Norum Eiendom AS  
Johan Bojers gt. 5

7700 STEINKJER

Vår ref.  
9500885/L45/OG

Reg.nr.  
96014722

Dato  
09.09.96

### MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE FOR TO LEILIGHETER PÅ ØLVEGATA 25, GNR. 197, BNR. 969

En viser til ferdigbefaring på ovennevnte sted 06.09.96 hvor  
De var til stede.

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 99 (ferdigattest) og  
kommunestyrets vedtak av 08.02.95 - sak 04/95 (delegasjon av  
myndighet) - utstedes med dette **midlertidig** brukstillatelse  
for ovennevnte bygg.

Med dette bekreftes at byggearbeidet er lovmessig utført i  
samsvar med byggetillatelse utstedt 27.04.95.

Under befaringen har en notert seg følgende anmerkninger:

- Luftespalte i dør til badrom mangler på begge  
leilighetene.
- Utomhusanlegg med skille mellom trafikkareal og  
grønt/leikeareal er ikke utført, jfr. byggetillatelsen.

Av de åtte leilighetene det er gitt  
byggetillatelse/bruksendring for, gjenstår ferdigstilling av  
L0 og L1. Brukstillatelsen omfatter derfor ikke disse.

Med hilsen

Hallgrim Bremset  
bygnings- og oppmålingssjef

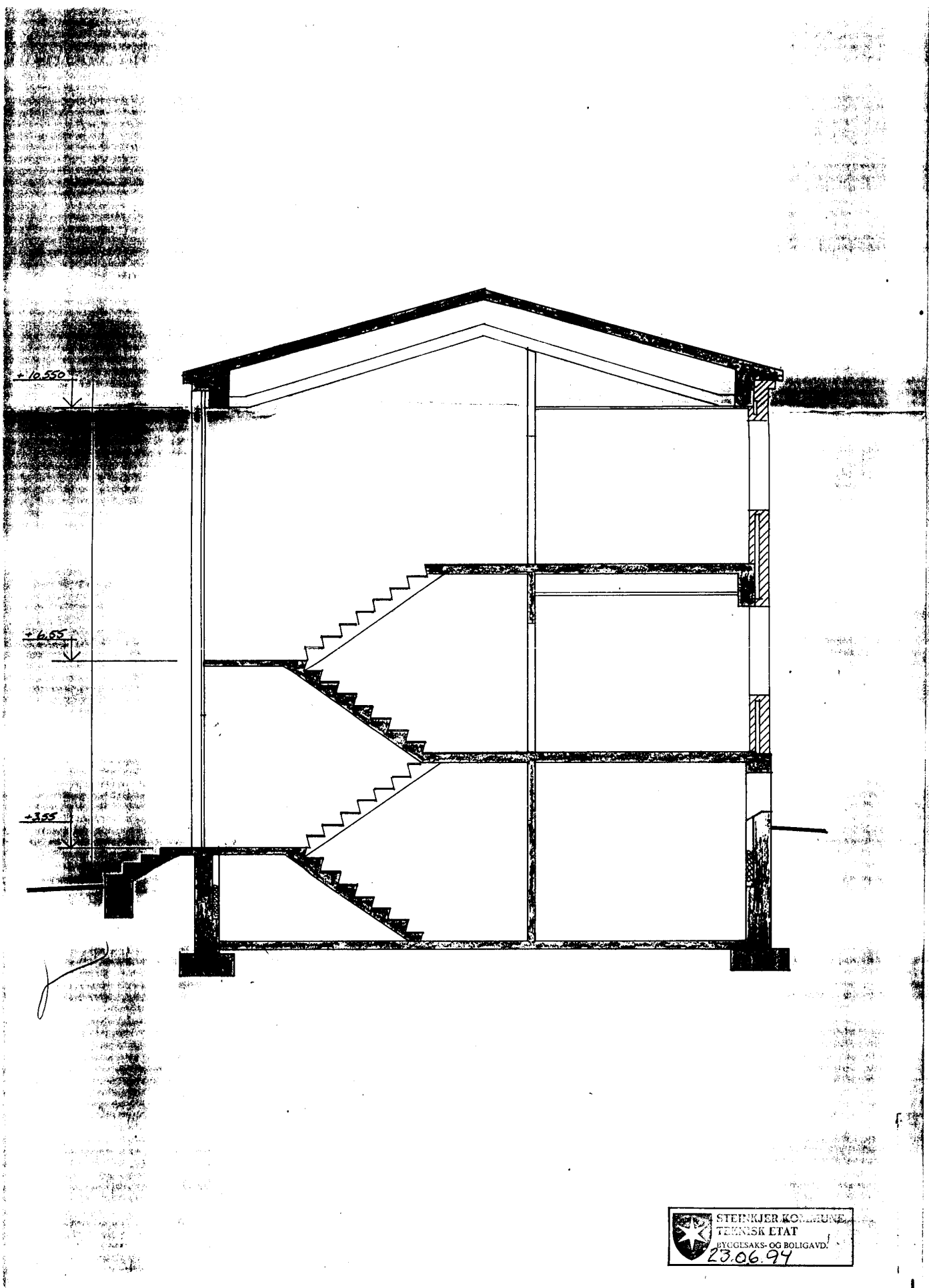
Oddvar Govasmark  
avd.ing.

Kopi til: Folkeregistret, Statens Hus, 7700 Steinkjer

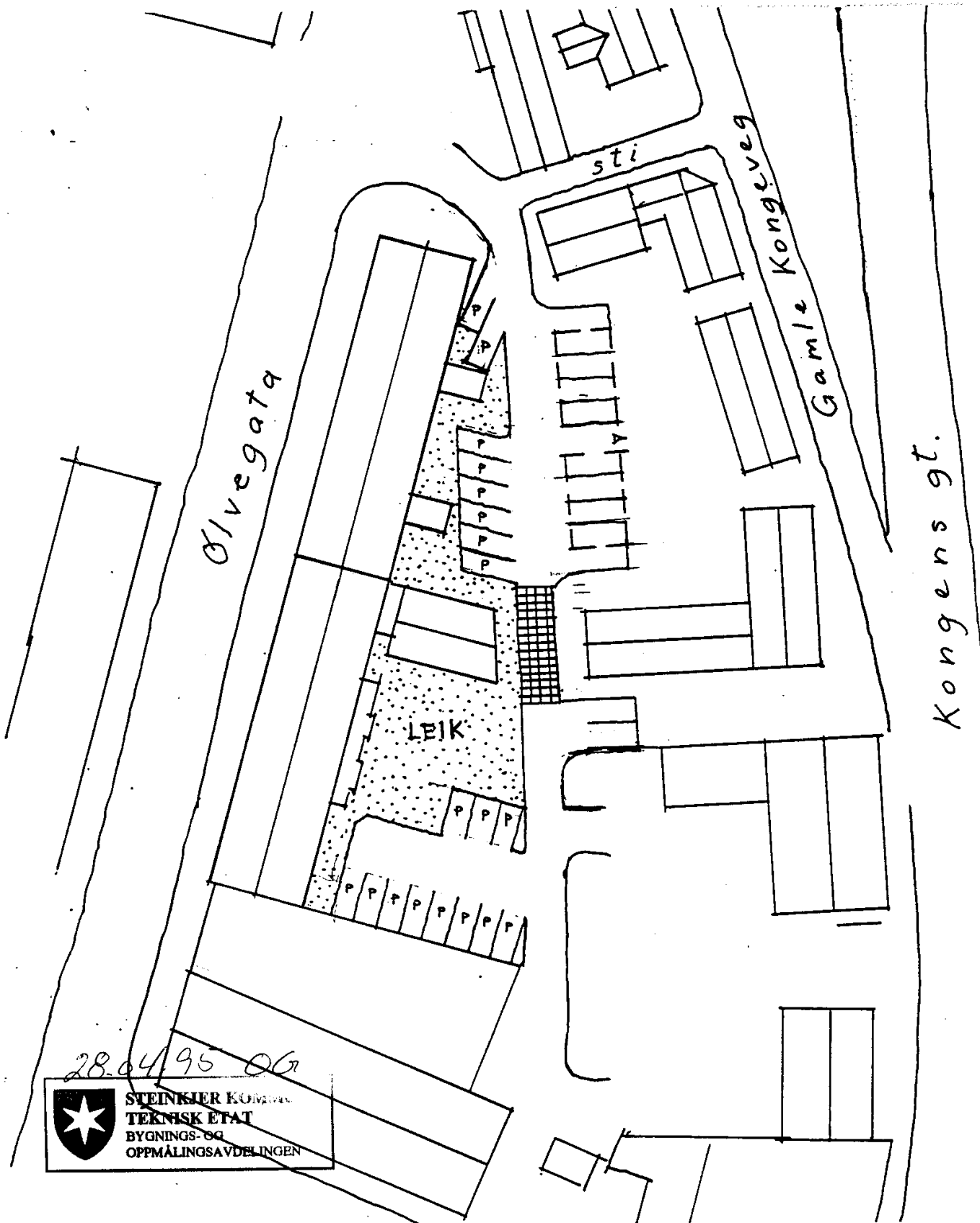
Kontoradr.:  
Ogndalsv. 2  
7700 STEINKJER

Postadr.:  
Postboks 102  
7701 STEINKJER


Telefon: 74169000  
Telefax: 74145534  
Org.nr.: 840 029 212 MVA






STEINKJER KOMMUNE  
TEKNISK ETAT  
BYGGESAKS- OG BOLIGAVD.  
23.06.94





28.04.95 OG

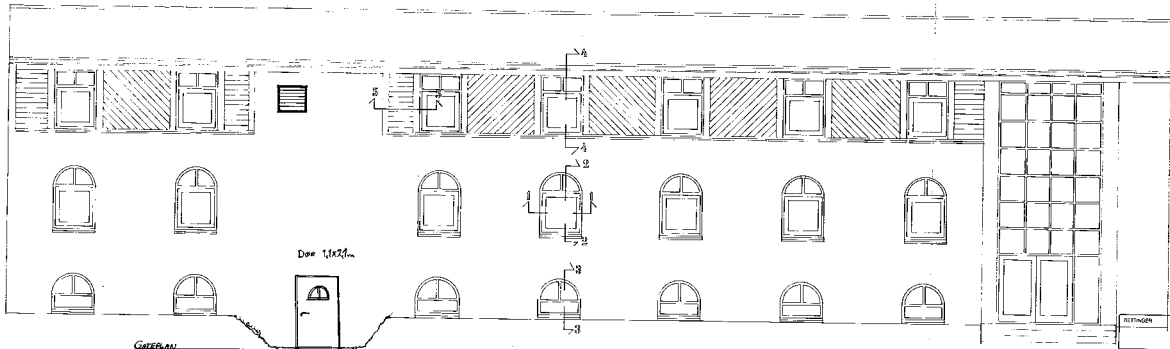


STEINKJER KOMMUNE  
TEKNISK ETAT  
BYGNINGS- OG  
OPPMÅLINGSAVDELINGEN

-  BRUDD I KJØREFORBINDELSE
-  BILFRITT AREAL FOR ØLVEGT. 25.
-  P-PLASSER FOR ØLVEGT. 25

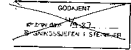
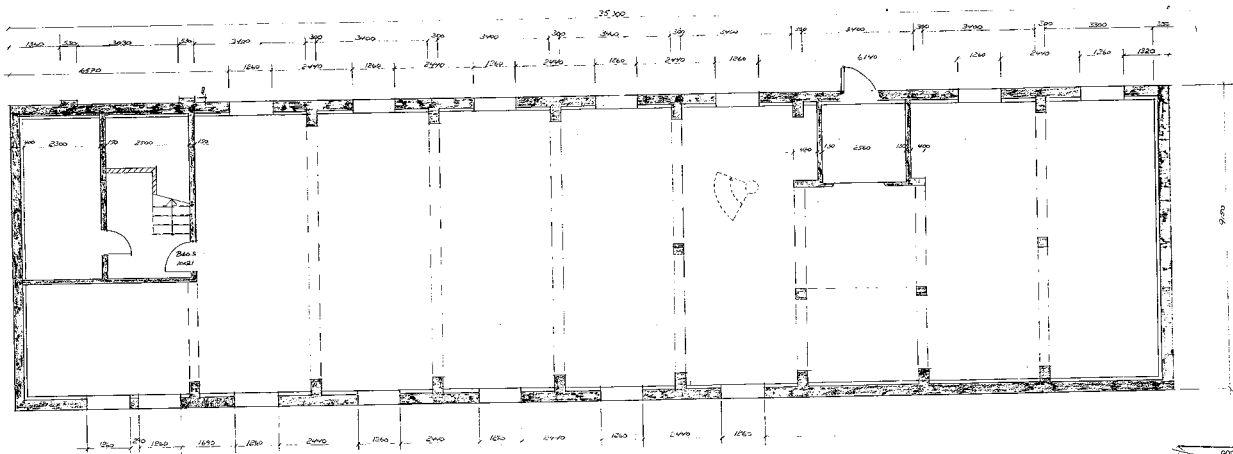
BILAG TIL REGULERINGSENDRING  
NORDSIA BYDEL, KVARTAL 26.  
SITUASJONSSKISSE FOR EIENDOMMEN  
ØLVEGATA 25.

	STEINKJER KOMMUNE TEKNISK ETAT PLAN- OG ANLEGGSAVD.	M = 1:500	17.01.94 DATO SIGN 
---	---	-----------	--

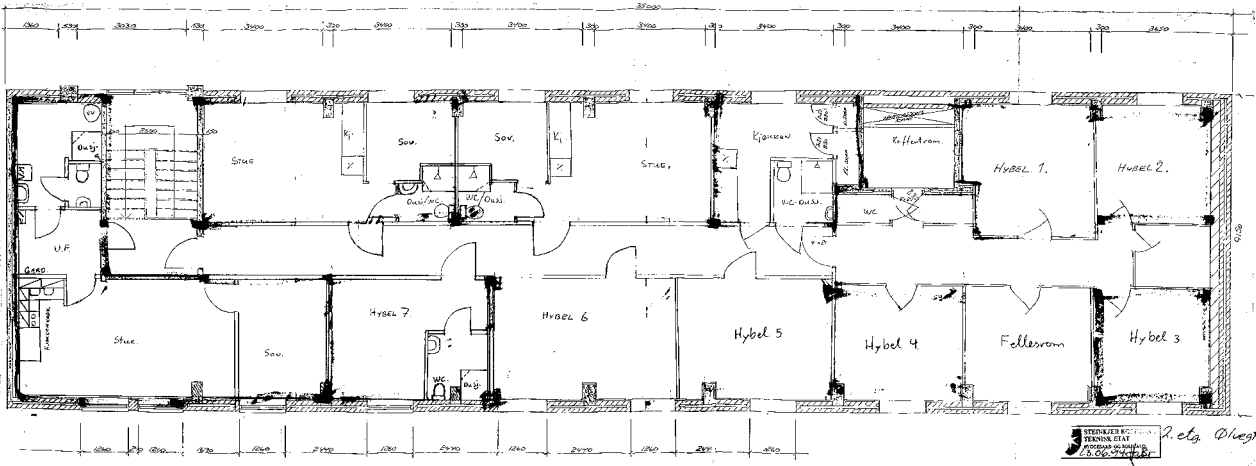


DOKUMENT  
 REP. SEKTOR  
 STAVANGER  
 TEGN. NR. 50  
 STAVANGER FORT ROSS  
 GRÅVÅG 25  
 MÅL 1 : 50 dato 5.11.57  
 11  
 AVDELINGEN  
 STAVANGER  
 TEGN. NR. 5714-15





OLAV SANDE AS		FRAN JØLLER	
ODDJEINT 25		8702-10	



2. etg. Døst 25.

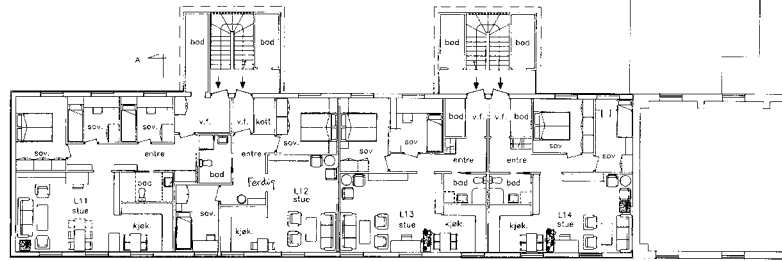


BRUKSAREALER (radt inneholder yttelagge/utelagge mellom saltposter)

- L11: 85.4 m<sup>2</sup> + 5.6 m<sup>2</sup> (vif-bad) 4-roms
- L12: 66.8 m<sup>2</sup> + 4.0 m<sup>2</sup> 3-roms
- L13: 66.8 m<sup>2</sup> + 4.0 m<sup>2</sup> 3-roms
- L14: 66.8 m<sup>2</sup> + 4.0 m<sup>2</sup> 3-roms

Vindfritt område mangler  
 Sørte; opp. til bad } L12, sydte opp til L11  
 Slektens : L11

Dokumentasjon?



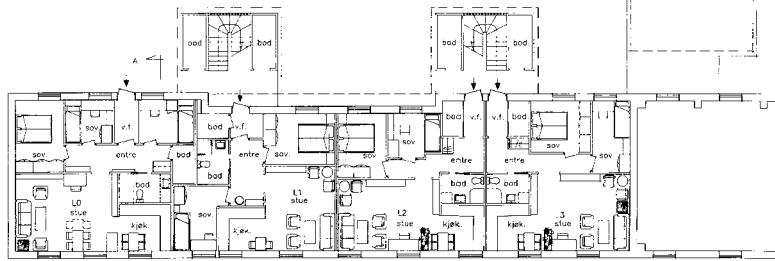
PLAN 2. ETS.



O.NDRUM EBNDDOM		PROJEKT	93.09.020
BOLIGER ØLVEST. 25, STEINKJØR		MAK	1:100
PLAN 2. ETS., NØRDRØ DEL		DATE	06.02.1995
ALTERNATIV B			
ARNSTAD HEGGENHOJEN HAGE A/S		NPA	
ARKITEKTER: ARNOLD, NIA, STEINKJØR			
BYGGER: O. NDRUM EBNDDOM			

BRUKSAREALER (areal innefor yttervegger/skillevegger medom skilpeter):

- 10: 79,7 m<sup>2</sup> = 4,0 m<sup>2</sup> (vite/bad), 4 roms
- 11: 83,9 m<sup>2</sup> = 4,0 m<sup>2</sup> (vite/bad), 3 roms
- 12: 83,9 m<sup>2</sup> = 4,0 m<sup>2</sup> (vite/bad), 3 roms
- 13: 87,0 m<sup>2</sup> = 4,0 m<sup>2</sup> (vite/bad), 3 roms



PLAN 1. ETS.

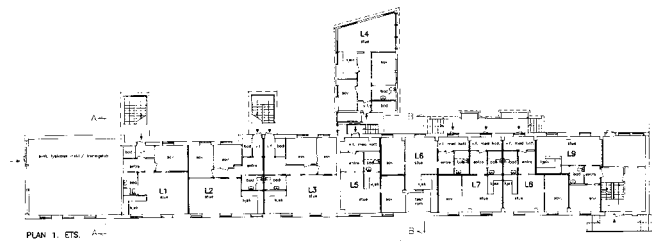


PROSJEKT	O NORUM EIENDOM:		TRÅK NR	93.09.019
PROSJEKT	BOLIGER ØLVEGT. 25, STEINKJØR		TRÅK NR	93.09.019
TRÅK	PLAN 1. ETS, NØRØRE DEL		SKALA	1:100
TRÅK	ALTERNATIV B		DATO	06.02.1995
ARNSTAD - HEGGENHOLLEN - HAGE AS ARKITEKTER, ANMÅL - NPA, STEINKJØR HVERVEIEN 12, HVERVEIEN - 1201, 0414			INFA	

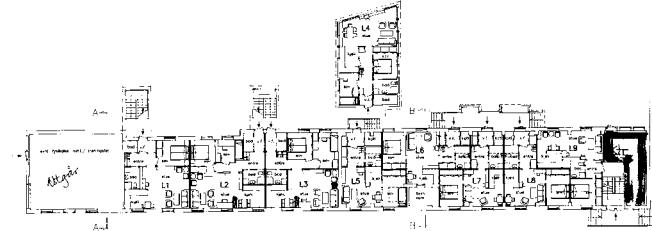
AREALER: mot et treden  
 or: elghættas þre  
 segningsvæðar  
 (Ljónveggi, gáttveggi  
 og ísl. Ráðgjafar)

**LEIÐRITIR:**

- L1: 59,3 m<sup>2</sup>
- L2: 64,8 m<sup>2</sup>
- L3: 67,4 m<sup>2</sup>
- L4: 45,3 m<sup>2</sup>
- L5: 47,7 m<sup>2</sup>
- L6: 46,7 m<sup>2</sup>
- L7: 43,8 m<sup>2</sup>
- L8: 43,8 m<sup>2</sup>
- L9: 43,8 m<sup>2</sup>



PLAN 1. ETS



PLAN 1. ETS. ný/ísl. innviðing



ALTERNATÍV PLAN-LÖSUN L4 (55,5 m2)



29.7.2003 1999 ÁRSTAF, ÚTVEIÐING, HÉTTIÐ, HÉTTIÐ

ÖNDNUM BENDIGUM: **BOLIGER ØLVEGT, 25, STEINKJER** 93.09.006

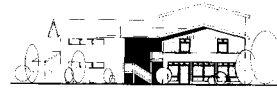
PLAN 1. ETS 1:200 26.10.1993



ARNSTAD HEGGENHOUDEN HAGE A/S N/A



NOT "GARDEN"



NOT NGRO





NOT ØLVEGATA

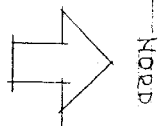
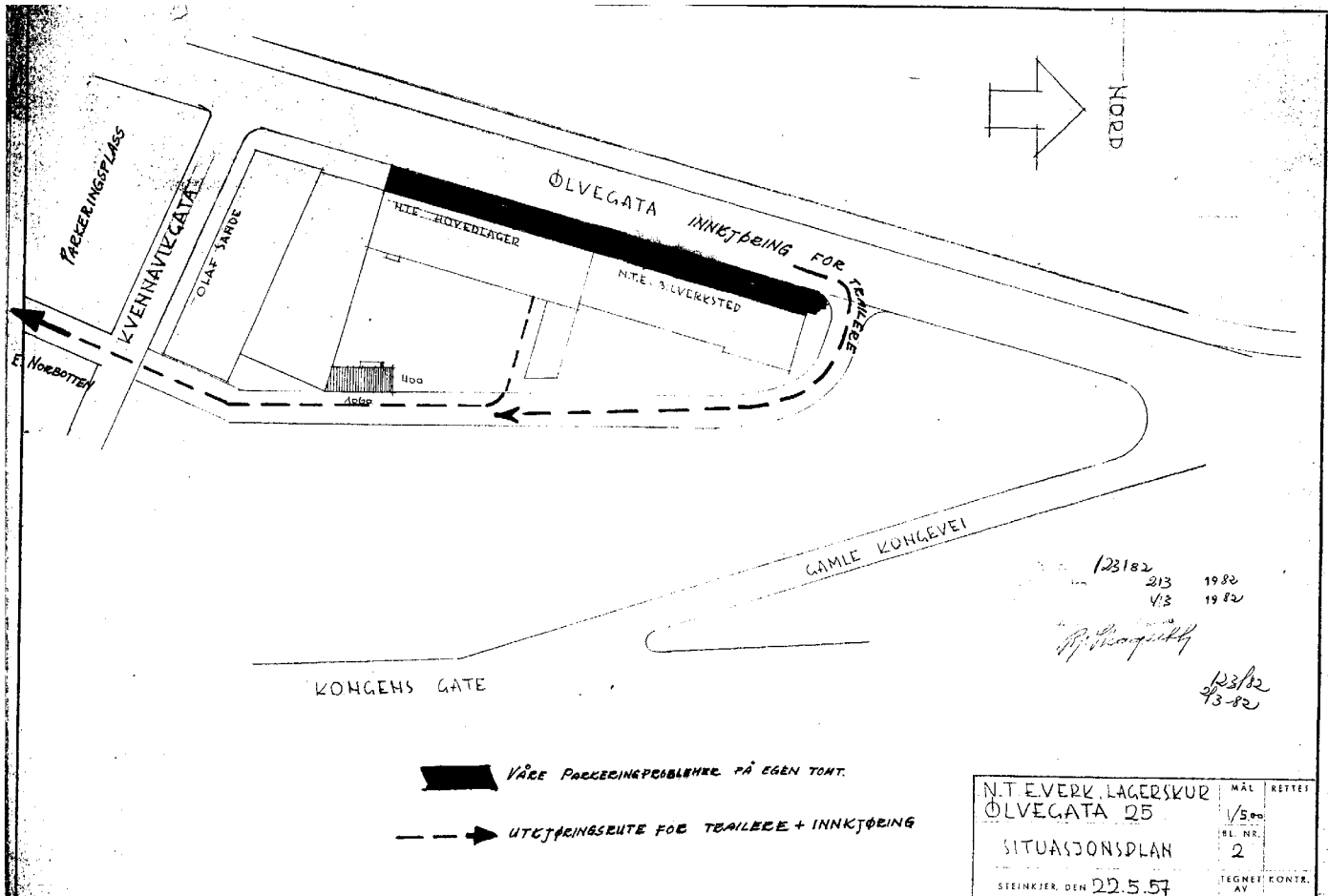


FASADETSNYTT NOT "GARDEN" Akershus Postkontor for bygget 1. etasje

NSB  
Se detalj tegn  
93.09.016



KONTRAKTENS AVDELING		93.09.003
PROJEKT	BOLIGER ØLVEGT. 25, STENKJØER	
MAST	FASADER	1:200 15.09.1993
 <b>ARNSTAD HEGGEMHOLGEN HAGE AS</b> NFA		

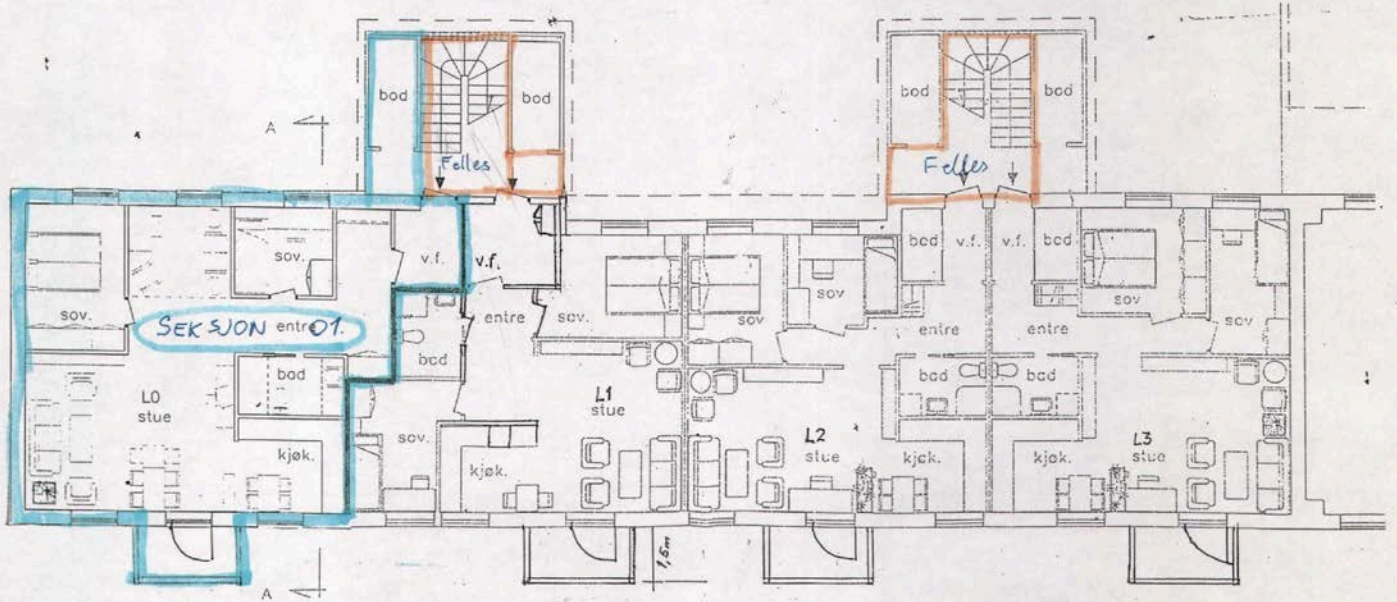
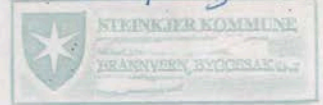


123182  
 213 1982  
 V/3 1982  
*P. Steinkjer*  
 123182  
 13-82

**■** VÅRE PARKERINGSPROBLEMER PÅ EGEN TOMT.  
 - - - - - → UTKJØRINGSROUTE FOR TRAILERE + INNKJØRING

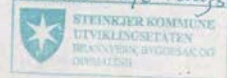
N.T. EVERK. LAGERSKUR ØLVEGATA 25	MÅL 1/500	RETTEG. AV
SITUASJONSPLAN	BL. NR. 2	TEGNET KONTR. AV
STEINKJER, DEN 22.5.57		

17.06.02 Tege Tangstad



PLAN 1. ETS.

25.01.02 Tege Tangstad



## Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

### Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

<b>Matrikkelenhet:</b>	Gårdsnr 197, Bruksnr 969, Seksjonsnr 1	<b>Kommune:</b>	5006 Steinkjer
<b>Adresse:</b>		<b>Grunnkrets:</b>	205 Nordsileiret
Veiadresse:	Ølvegata 25 C, gatenr 9900	<b>Valgkrets:</b>	1 Steinkjer
(fra bruksenhet)	7715 Steinkjer	<b>Kirkesogn:</b>	9150401 Steinkjer
Oppdatert:	29.11.2019	<b>Tettsted:</b>	7003 Steinkjer

### Eiendomsopplysninger

#### Matrikkel:

<b>Type:</b>	Best. eierseksjon	<b>Tinglyst:</b>	Ja	<b>Reg.landbruksreg.:</b>	Nei
<b>Bruksnavn:</b>		<b>Matrikkelført:</b>	Ja	<b>Antall teiger:</b>	
<b>Etableringsdato:</b>	21.06.2002	<b>Har festegrund:</b>	Nei	<b>Formål:</b>	Bolig
<b>Areal:</b>		<b>Skyld:</b>		<b>Sameiebrøk:</b>	101/1 522
<b>Arealkilde:</b>				<b>Areal felles tomt:</b>	1 666,7 kvm
<b>Arealmerknad:</b>					

#### Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

#### Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

#### Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

#### Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

#### Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

<b>Forretninger:</b>					
<b>Type</b>	<b>Dato</b>	<b>Rolle</b>	<b>Matrikkel</b>	<b>Arealendring</b>	
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	5006/197/969	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020	Mottaker	5006/197/969/0/1	0,0
			Mottaker	5006/197/969/0/2	0,0
			Mottaker	5006/197/969/0/3	0,0
			Mottaker	5006/197/969/0/4	0,0
			Mottaker	5006/197/969/0/5	0,0
			Mottaker	5006/197/969/0/6	0,0
			Mottaker	5006/197/969/0/7	0,0
			Mottaker	5006/197/969/0/8	0,0
			Mottaker	5006/197/969/0/9	0,0
			Mottaker	5006/197/969/0/10	0,0
			Mottaker	5006/197/969/0/11	0,0
			Mottaker	5006/197/969/0/12	0,0
			Mottaker	5006/197/969/0/13	0,0
			Mottaker	5006/197/969/0/14	0,0
			Mottaker	5006/197/969/0/15	0,0
			Mottaker	5006/197/969/0/16	0,0
			Mottaker	5006/197/969/0/17	0,0
			Mottaker	5006/197/969/0/18	0,0
			Mottaker	5006/197/969/0/19	0,0
			Mottaker	5006/197/969/0/20	0,0
			Mottaker	5006/197/969/0/21	0,0
			Mottaker	5006/197/969/0/22	0,0
			Mottaker	5006/197/969/0/23	0,0
		Mottaker	5006/197/969/0/24	0,0	
Omnummerering	Forretning:	01.01.2018	Mottaker	5006/197/969	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2018	Mottaker	5006/197/969/0/1	0,0
			Mottaker	5006/197/969/0/2	0,0
			Mottaker	5006/197/969/0/3	0,0
			Mottaker	5006/197/969/0/4	0,0
			Mottaker	5006/197/969/0/5	0,0
			Mottaker	5006/197/969/0/6	0,0
			Mottaker	5006/197/969/0/7	0,0
			Mottaker	5006/197/969/0/8	0,0
			Mottaker	5006/197/969/0/9	0,0
			Mottaker	5006/197/969/0/10	0,0
			Mottaker	5006/197/969/0/11	0,0
			Mottaker	5006/197/969/0/12	0,0
			Mottaker	5006/197/969/0/13	0,0
			Mottaker	5006/197/969/0/14	0,0
			Mottaker	5006/197/969/0/15	0,0
			Mottaker	5006/197/969/0/16	0,0
			Mottaker	5006/197/969/0/17	0,0
			Mottaker	5006/197/969/0/18	0,0
			Mottaker	5006/197/969/0/19	0,0
			Mottaker	5006/197/969/0/20	0,0
			Mottaker	5006/197/969/0/21	0,0
			Mottaker	5006/197/969/0/22	0,0
			Mottaker	5006/197/969/0/23	0,0
		Mottaker	5006/197/969/0/24	0,0	
Seksjonering	Forretning:	21.06.2002	Avgiver	5006/197/969	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	5006/197/969/0/1	0,0



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

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ølvegata 25 C	H0102	Bolig	79,7	Kjøkken			

**Bygningsopplysninger:**

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	23.06.1994
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	832,0	Igangset.till.:	04.07.1994
Energikilde:	Elektrisitet, Biobrensel	BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:	Elektrisk, Annen oppvarming	BRA totalt:	832,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt i bruk (GAB):	04.07.1995
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	24
Bygningsnr:	10810256			Antall etasjer:	3

**Etasjeopplysninger:**

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
U01	3		280,0		280,0				
H01	11		432,0		432,0				
H02	10		120,0		120,0				

**Kulturminner:**

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

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

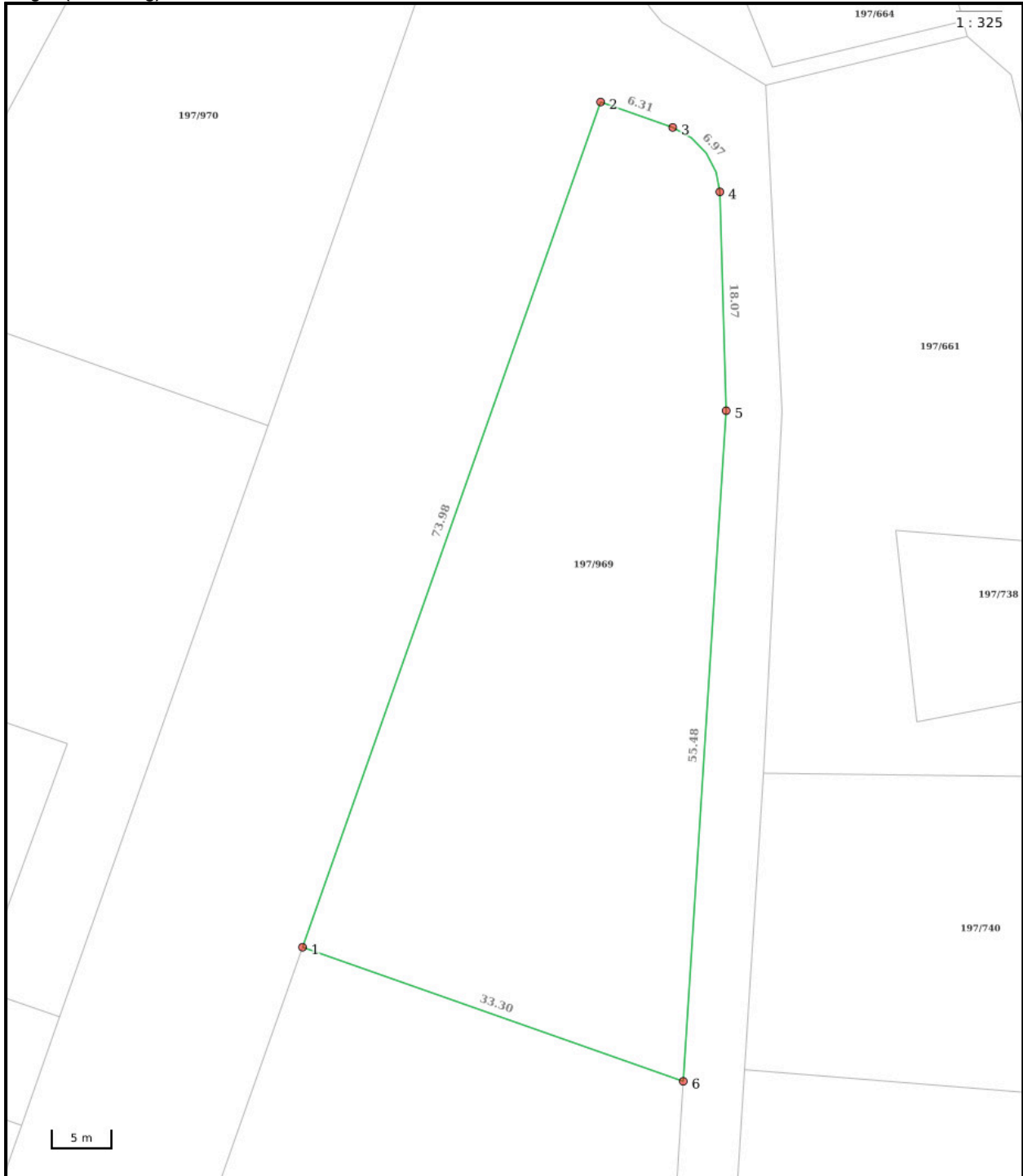
Hjelpelinjer

- Vannkant
- - Veikant
- ⋯ Fiktiv / Teigdeler
- ⋯ Punktfeste

Symboler

- Bygningspunkt
  - ▲ Sefrak kulturminne
- se [ambita.com/sefrak](http://ambita.com/sefrak) for fargeforklaring

**Teig 1 (Hovedteig) felles tomt**



**Nøyaktighet (standardavvik)**

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

**Hjelpelinjer**

- Vannkant
- Veikant

- ..... Fiktiv / Teigdeler
- ..... Punktfeste

**Symboler**

- Bygningspunkt
- △ Sefrak kulturminne  
se [ambita.com/sefrak](http://ambita.com/sefrak) for fargeforklaring

**Areal og koordinater****Areal:** 1 666,70m<sup>2</sup>**Arealmerknad:****Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32**Ytre avgrensing**

Punkt	Nord	Øst	Lengde <sup>1</sup>	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	7 101 526,11	621 917,72	73,98m	Terrengmålt	14		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
2	7 101 597,89	621 935,64	6,31m	Terrengmålt	14		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
3	7 101 596,36	621 941,76	6,97m	Terrengmålt	14	6,00	Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpепunkt
4	7 101 591,43	621 946,13	18,07m	Terrengmålt	14		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpепunkt
5	7 101 573,50	621 948,35	55,48m	Terrengmålt	14		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
6	7 101 518,05	621 950,03	33,30m	Terrengmålt	14		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent

(1) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

*Stempel kr. 10,-*

Dagboksnr. 444 , dtf. 18.12.1954,  
Indevøy Sørenskriverembete

F E S T E K O N T R A K T .

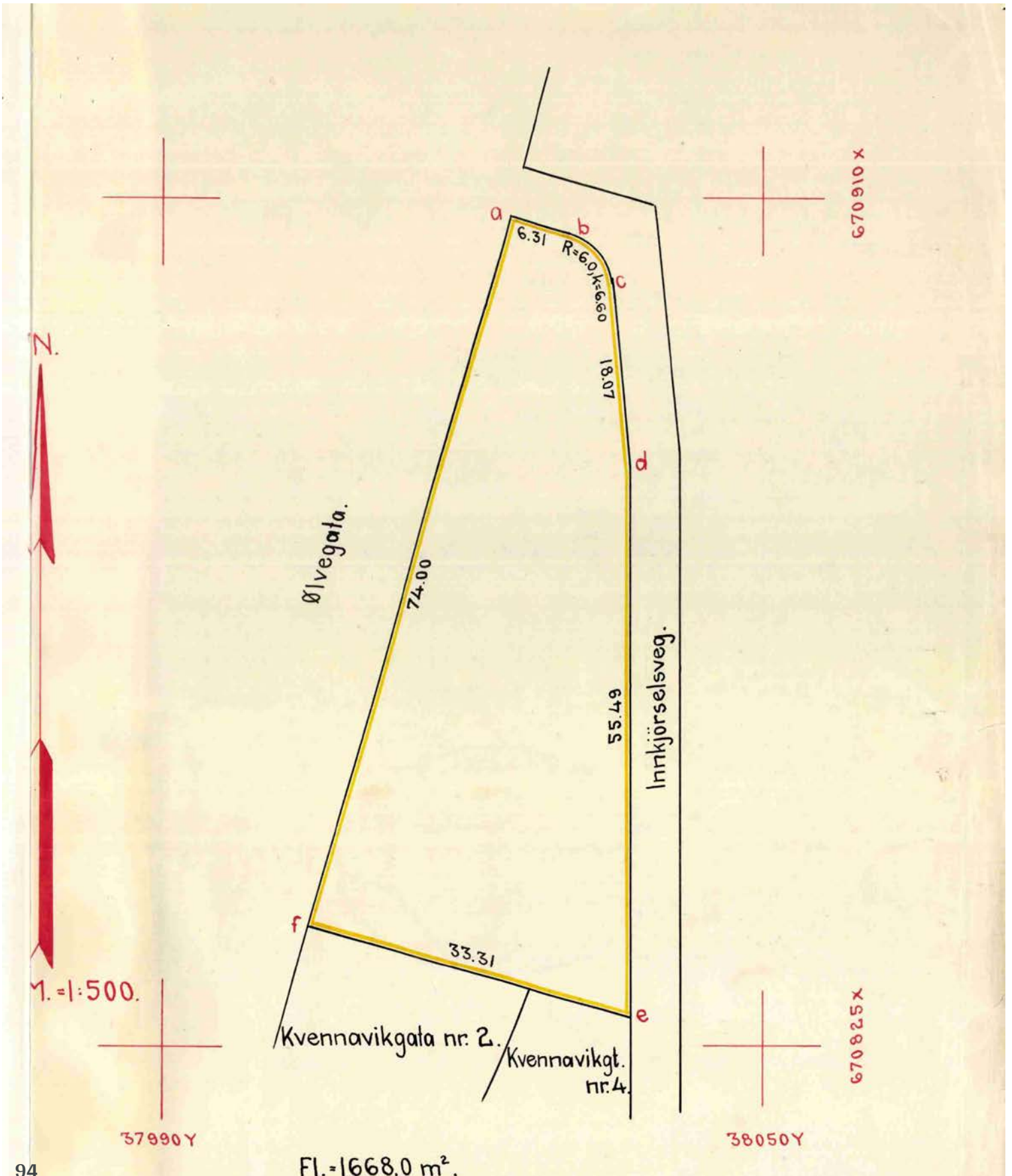
1. Steinkjer kommune v/Steinkjer Eiendomsstyre fester herved bort i henhold til Steinkjer Bystyres vedtak av 4. august 1953 til Nord-Trøndelag Elektrisitetsverk tomt Ølvegata nr. 25 i Steinkjer.
2. Tomtens størrelse er 1668 m<sup>2</sup> og dens form og dimensjoner forøvrig framgår av vedlagte kartskisse.
3. Festetiden er 40 år fra 1. september 1953 å regne.
4. I festeavgift betales årlig kr. 667,20 som betales hvert års 30. juni.  
I innfestningspenger en gang for alle betales kr. 667,20 som erlegges innen 1. mars 1954 for at kontrakten skal være gjeldende.
5. Festeavgiften blir å regulere opp eller ned etter utløpet av 20 år overensstemmende med det på den tid gjeldende rentenivå og endringer i eiendommens verdi som ikke skyldes festeren og med godkjenning av vedkommende offentlige myndighet på den tid regulering skjer. Dersom ingen offentlig myndighet på den tid har kompetanse til avgjørelse om slike forhold, skal avgjørelsen treffes ved voldgift.
6. Festeren er berettiget til å overdra eller pantsette festeretten i henhold til denne kontrakt, når dette skjer i samband med overdragelse eller pantsettelse av bygningen(e) på tomta. I tilfelle av tvangssalg av bygningen(e) er kjøperen berettiget til å overta festeretten.
7. Grunneieren forbeholder seg refusjon i henhold til bygningslovens §§ 46,47,48,49,50,51,52,53.-
8. Kommunen har rett til å ha den nåværende kloakkledning liggende over tomta og rett til å utføre de nødvendige reparasjoner og vedlikeholdsarbeider av denne. Etter slike arbeider skal tomta settes i stann slik den var ved arbeidets påbegynnelse uten utgift for festeren.
9. Utgifter til målebrev, stemplings- og tinglysingsgebyr betales av festeren.
10. Nærværende kontrakt utferdiges in duplo.-

Steinkjer, den 1. februar 1954.

Som eier:  
STEINKJER EIENDOMSSTYRE

Som fester:

NORD-TRØNDELAG ELEKTRISITETSYVERK



Returneres etter tinglysing til

**TINGLYST**
**20 JUNI 2002**

 INDERØY TINGRETT  
 DAGBOKNR.: 2693

**Begjæring<sup>1)</sup> om oppdeling i eierseksjoner/reseksjonering**

(stryk det som ikke passer)

Opplysninger i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen				
Kommunenr   Kommunens navn	Gnr	Bnr	Festenr	Snr
1702 Steinkjer	197	969		

2. Hjemmelshaver(e)			
Fødselsnr/Org.nr (11/9 siffer) <sup>2)</sup>	Navn	Ideell andel <sup>3)</sup>	
95.92.373.44	O. NORUM EIENDOM AS		
 Doknr: 2693 Tinglyst: 20.06.2002 Emb. 068 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM			

3. Begjæring																	
Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.																	
S.-nr	For-mål <sup>4)</sup>	Brøk (teller) <sup>5)</sup>	Til-leggs-areal <sup>6)</sup>	S.-nr	For-mål <sup>4)</sup>	Brøk (teller) <sup>5)</sup>	Til-leggs-areal <sup>6)</sup>	S.-nr	For-mål <sup>4)</sup>	Brøk (teller) <sup>5)</sup>	Til-leggs-areal <sup>6)</sup>	S.-nr	For-mål <sup>4)</sup>	Brøk (teller) <sup>5)</sup>	Til-leggs-areal <sup>6)</sup>		
1	B	101		13				25				37					
2	B	72		14				26				38					
3	B	76		15				27				39					
4	B	81		16				28				40					
5	B	107		17				29				41					
6	B	76		18				30				42					
7	B	79		19				31				43					
8	B	76		20				32				44					
9	B	74		21				33				45					
10	B+N	780		22				34				46					
11				23				35				47					
12				24				36				48					
Sum tellere:								1522	= nevner:				1522				

4. Supplerende tekst <sup>7)</sup>
OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

**5. Egenerklæring**

Undertegnede erklærer at

a)  seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt, eller  
 seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd

b)  seksjoneringen omfatter alle bruksenheter i eiendommen

c)  inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter

d)  bruksenhetsens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål, eller  
 det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven

e)  ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov

f)  areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)

g)  hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom

h)  hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom, eller  
 boligseksjonen er en fritidsbolig, eller  
 alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i)  det er fastsatt vedtekter (§ 28).

**Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).**

**6. Tegninger m v**

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).

b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft. På tegningene er grensene for bruksenheterne, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).

c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)

d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)

e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

**7. Underskrifter**

Sted, dato	Hjemmelshaver (§7) / Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres)
Steinkjer 6/6-02	O. Norum Eieendom AS Ole Norum	

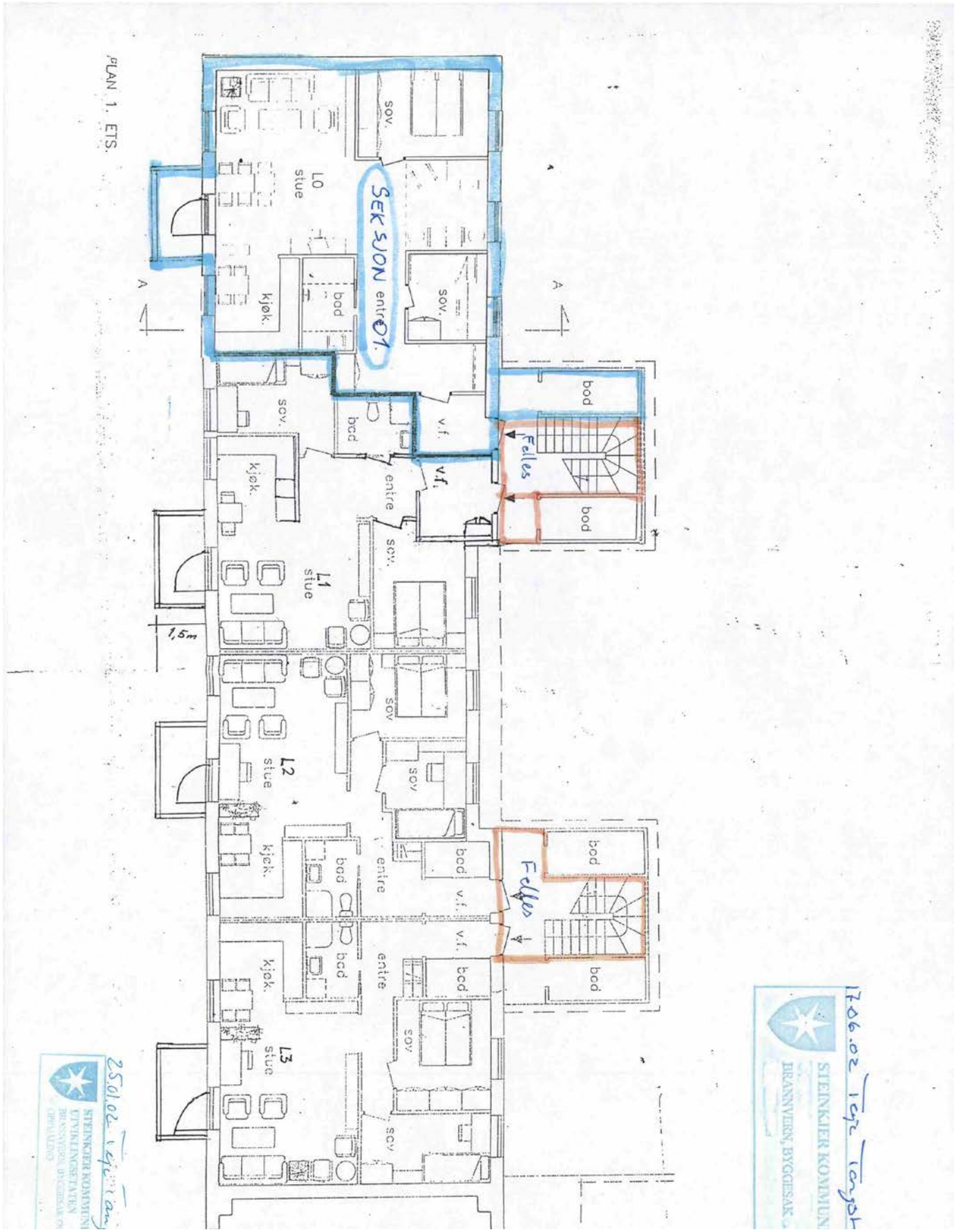


<b>8. Styrets samtykke m v ved reseksjonering <sup>8)</sup></b>	
<input checked="" type="checkbox"/> Styret samtykker til reseksjonering (§ 12), eller <input type="checkbox"/> Styret erklærer at sameiet har samtykket til reseksjonering (§ 30)	
Sted, dato	Underskrift
Steinkjer 6/6 - 02	Olav Nornø

<b>9. Kommunens tillatelse til seksjonering</b>	
<input type="checkbox"/> Befaring er foretatt <input type="checkbox"/> Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt <sup>9)</sup>  <input type="checkbox"/> Tillatelsen er inntatt nedenfor <input checked="" type="checkbox"/> Tillatelsen følger vedlagt	
<b>Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering er gitt for:</b>	
Gnr	Bnr
Fnr	Snr
kommune	
Dato	Stempel og underskrift
	17.06.02 Terje Tangstad 

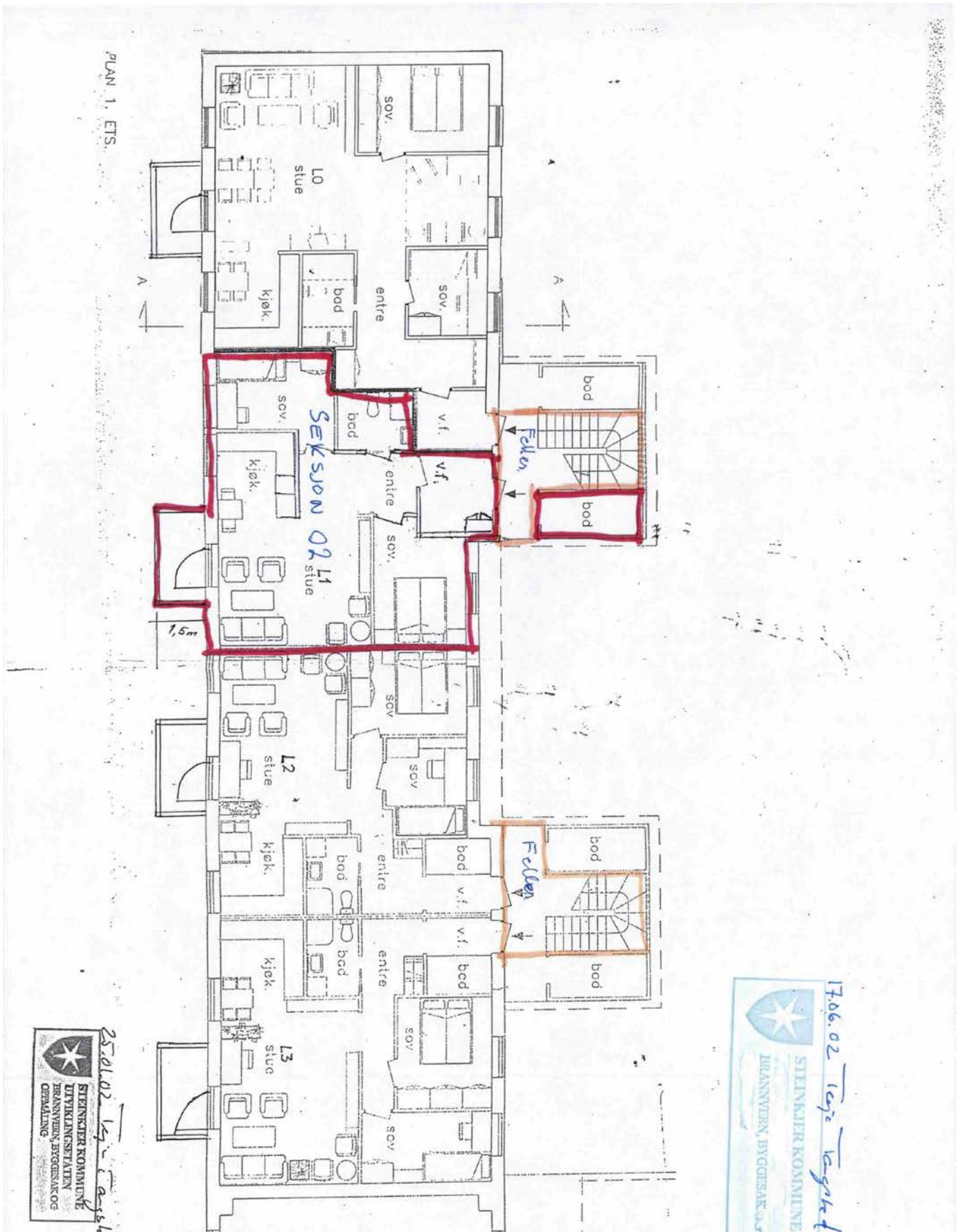
**Noter:**

- 1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysningspapir.
- 2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
- 3) Fellet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
- 4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.
- 5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
- 6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
- 7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
- 8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiet har samtykket er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf § 30.
- 9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysningsgjenpart.

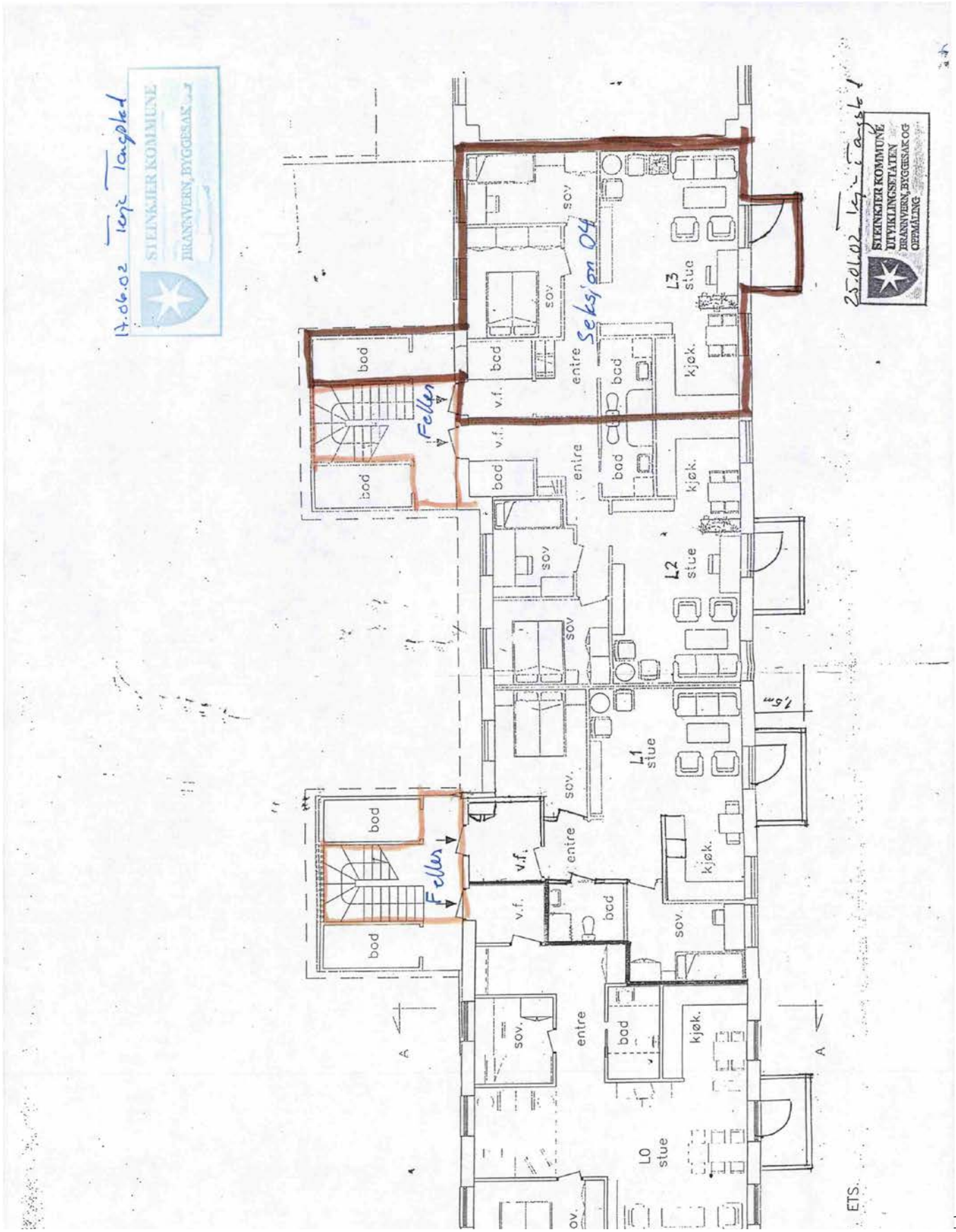


25.01.02 14:47:15  
STEINKJER KOMMUNE  
UTVIKLINGSPLANEN  
BRANNVERN, BYGGESAK  
OPPLAND

17.06.02 14:47:15  
STEINKJER KOMMUNE  
BRANNVERN, BYGGESAK



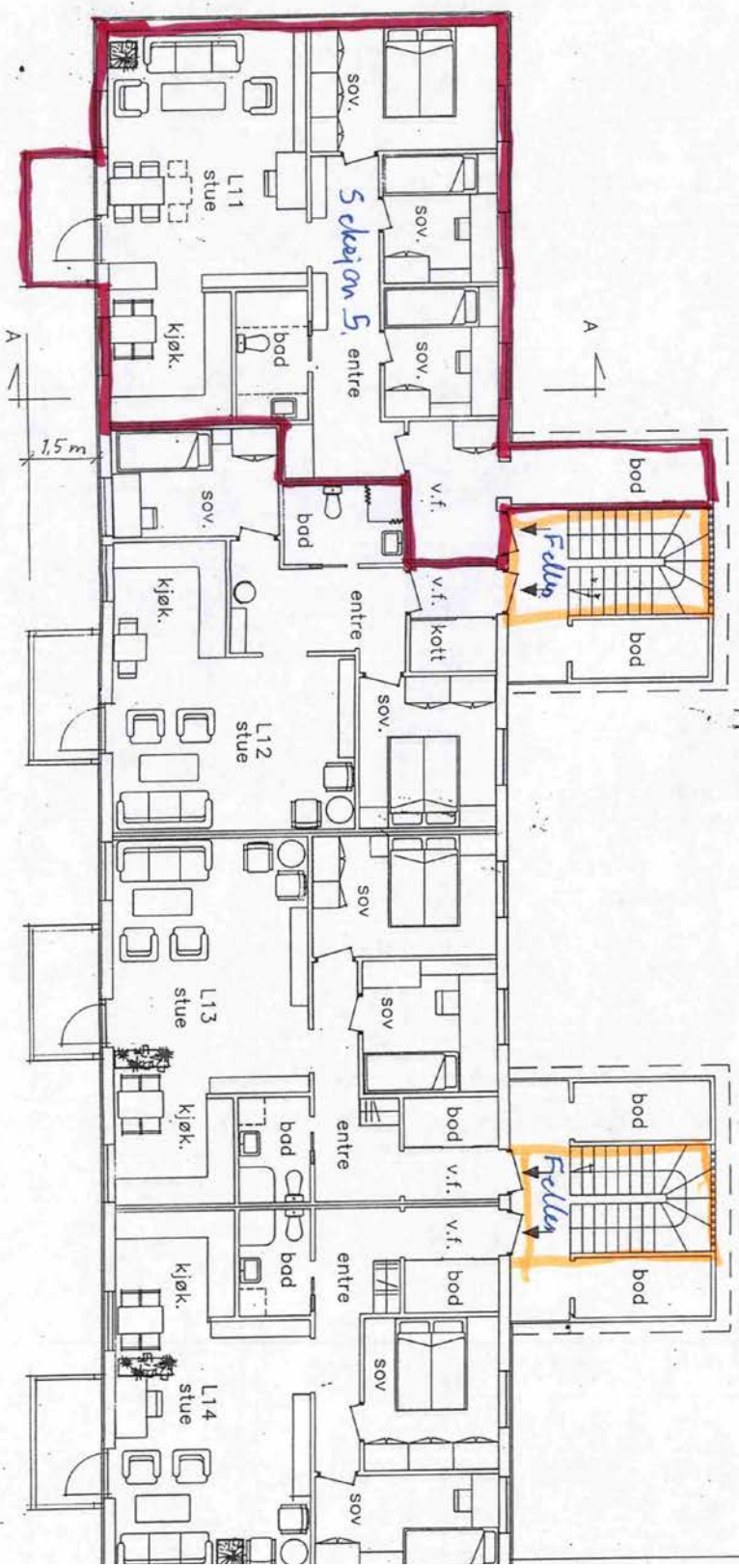




© DENNE TEIINGNING ELLER DELER AV DEN KAN IKKE BENYTTES ELLER KOPIERES UTEN TILLATELSE FRA LYNGSTAD ARKITEKTER AS

NOY	REVISJON	KOD
A	23.10.2011	F.L.
BALANCEBYGGE REDUSERT		
Lyngstad Arkitekter AS		
Sjervev. 8 7713 Steinkjer		
Tlf 74734000 Fax 74734007		
E-post lyngstad@lyngstad.no		
PROSJEKT	PLAN ETG 2	MAK
PRODUKT	OLVEGATA	1:100
NOY	07.12.2001	F.L.
PROSJEKT	TEKNIK	01

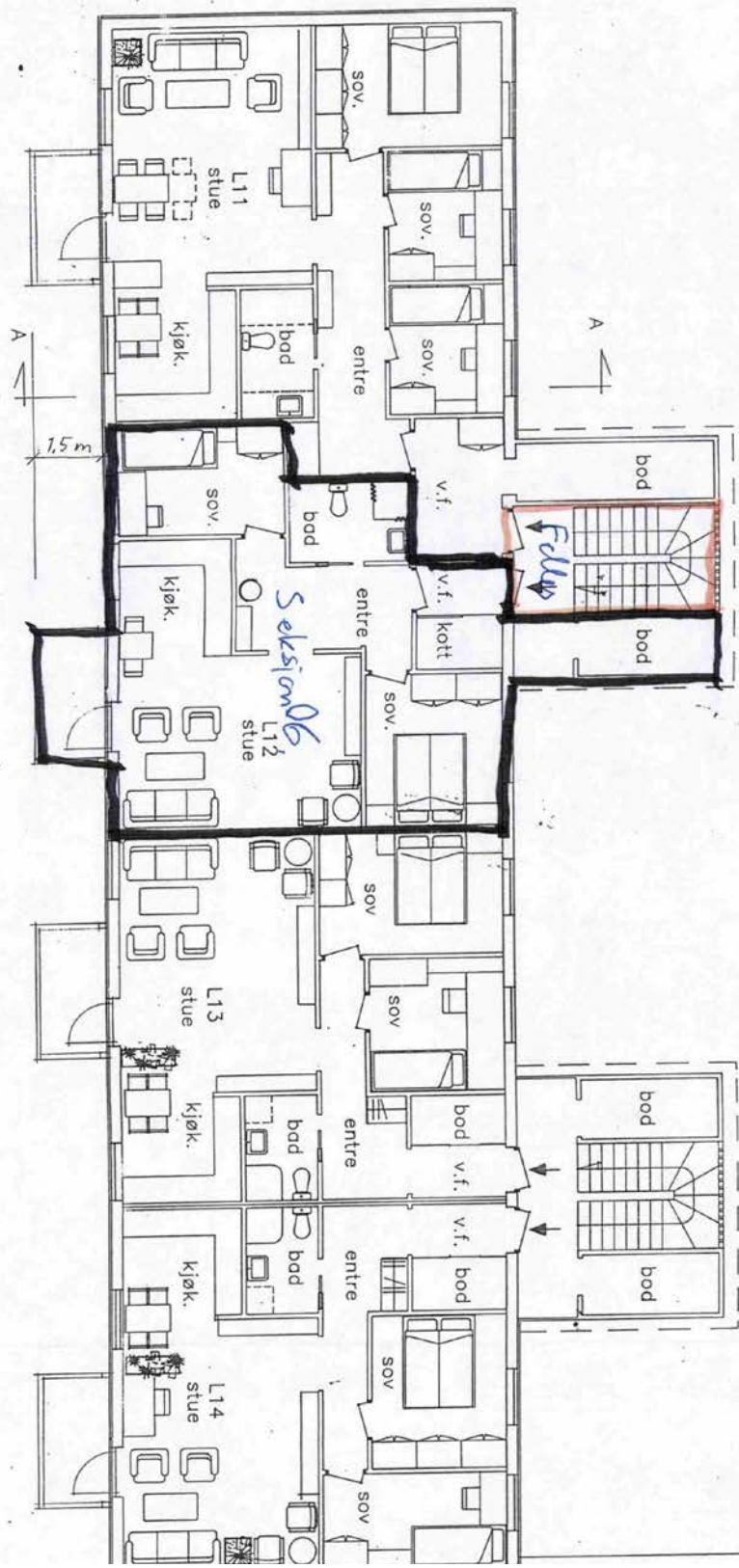
PLAN 2. ETS.



17.06.02 Isg Langsh  
 STEINKJER KOMMUNE  
 BRANNVERN BYGGESAK

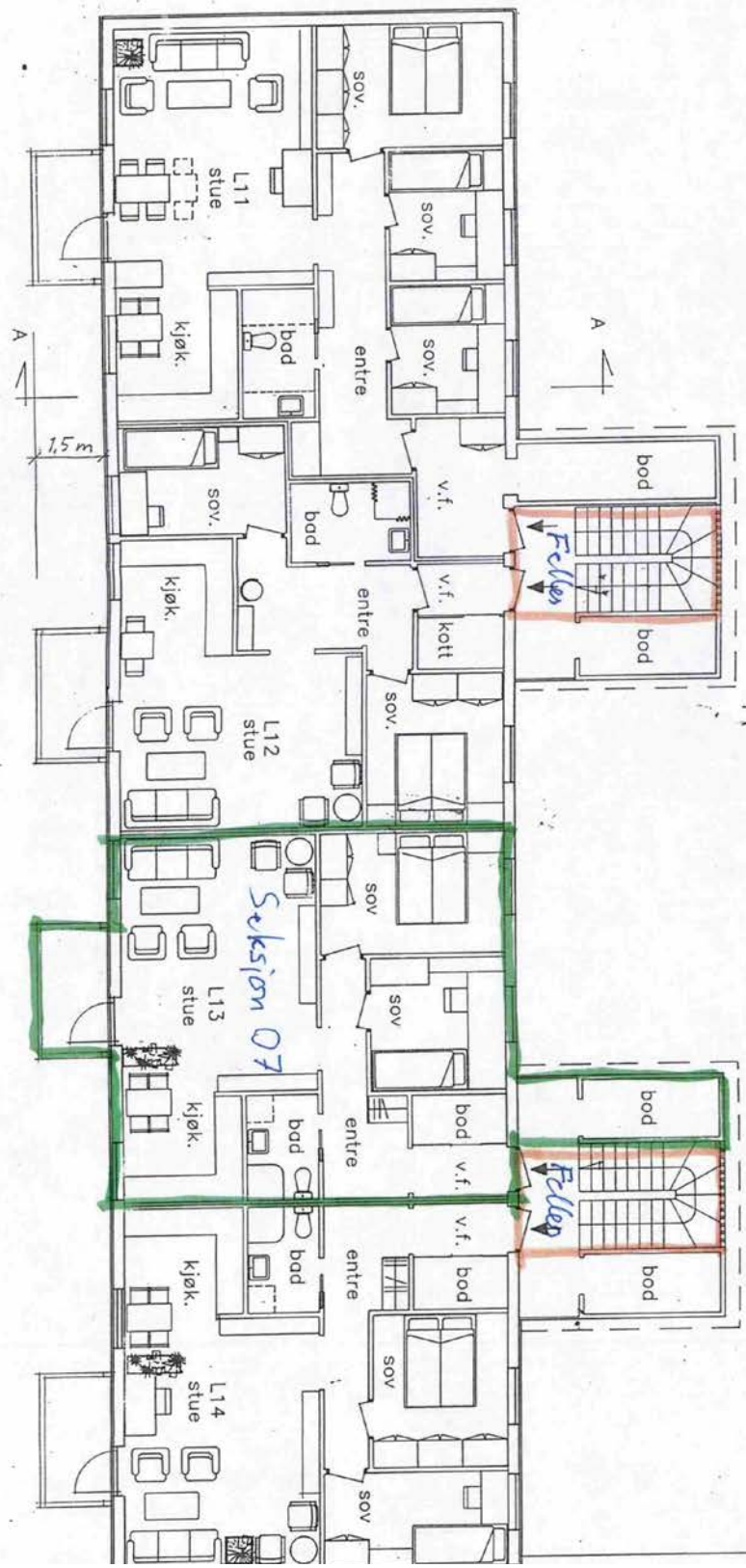
NO	REVISJON	NO	NO
A	23.01.02	BAL ELEV/DYDE REDUSERT	F.L.
© DENNE TEIING ELLER DELER AV DEN KAN IKKE BENYTTES ELLER KOPIERES UTEN TILLATELSE FRA LYNSTAD ARKITEKTER AS			
Lyngstad Arkitekter AS Strandv. 8 7713 Steinkjer Tlf: 74 34400 Fax: 74 34407 E-post: lyngstak@online.no		PLAN ETG. 2 TRUKKET AV: OLVEGATA DATO: 07.12.2001 F.L. PROSJEKT NO: TITTEL NO: 01	

PLAN 2. ETS.



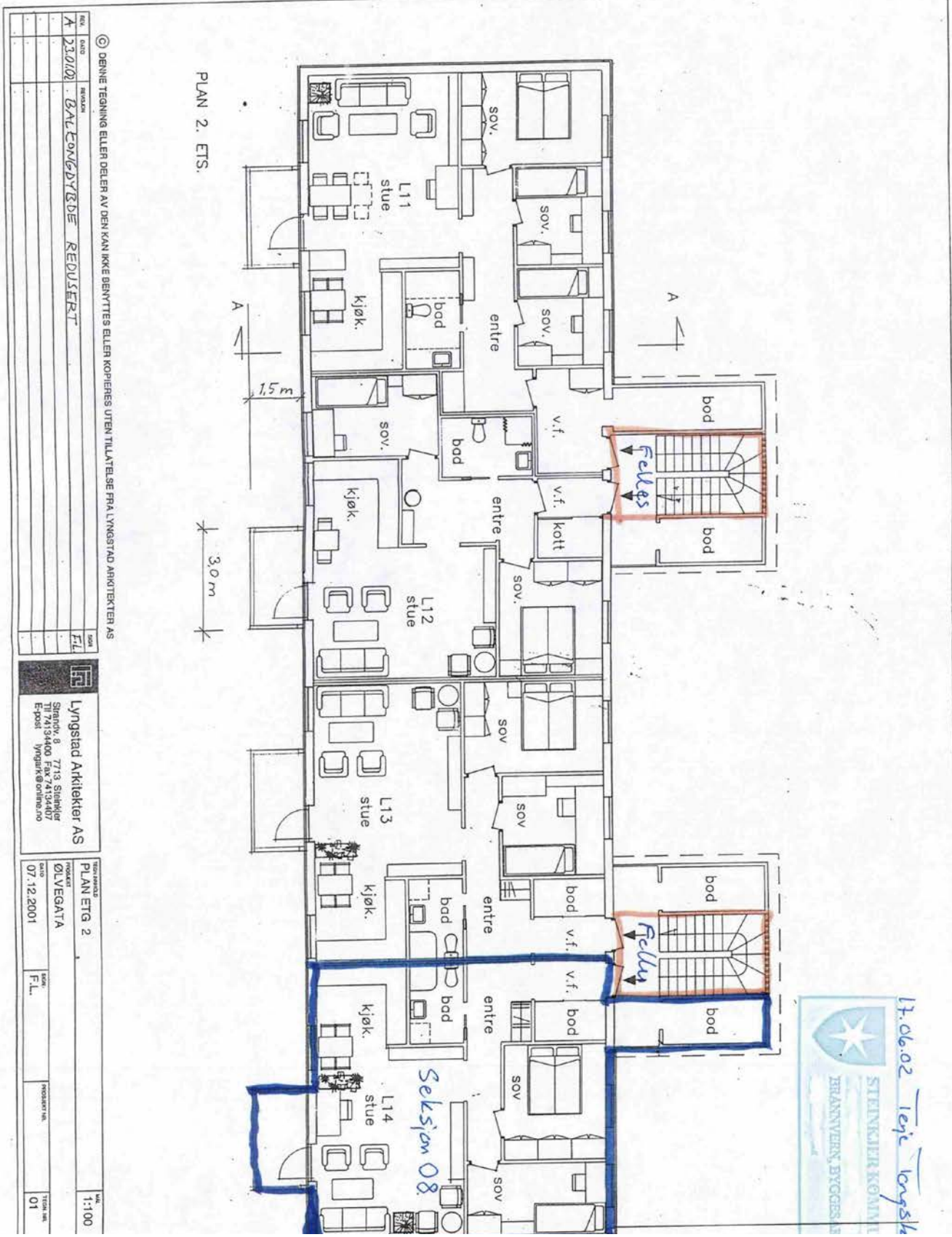
REV	DATE	REVISJON	NOEN
A	23.01.02	BALCONY/DYBDE REDUSERT	FL
© DENNE TEIGNING ELLER DELER AV DEN KAN IKKE BENYTTES ELLER KOPIERES UTEN TILLATELSE FRA LYNSTAD ARKITEKTER AS			
Lyngstad Arkitekter AS Strandg. 8 7713 Sjøvik Tlf: 74134400 Fax: 74134407 E-post: lyngstak@online.no			TITEL PLAN ETG. 2
07.12.2001			SKALA 1:100
01			TITEL 01

PLAN 2. ETS.



17.06.02 Tegning Langs  
 SLEPKER KONT  
 BRANNVERN BYGG





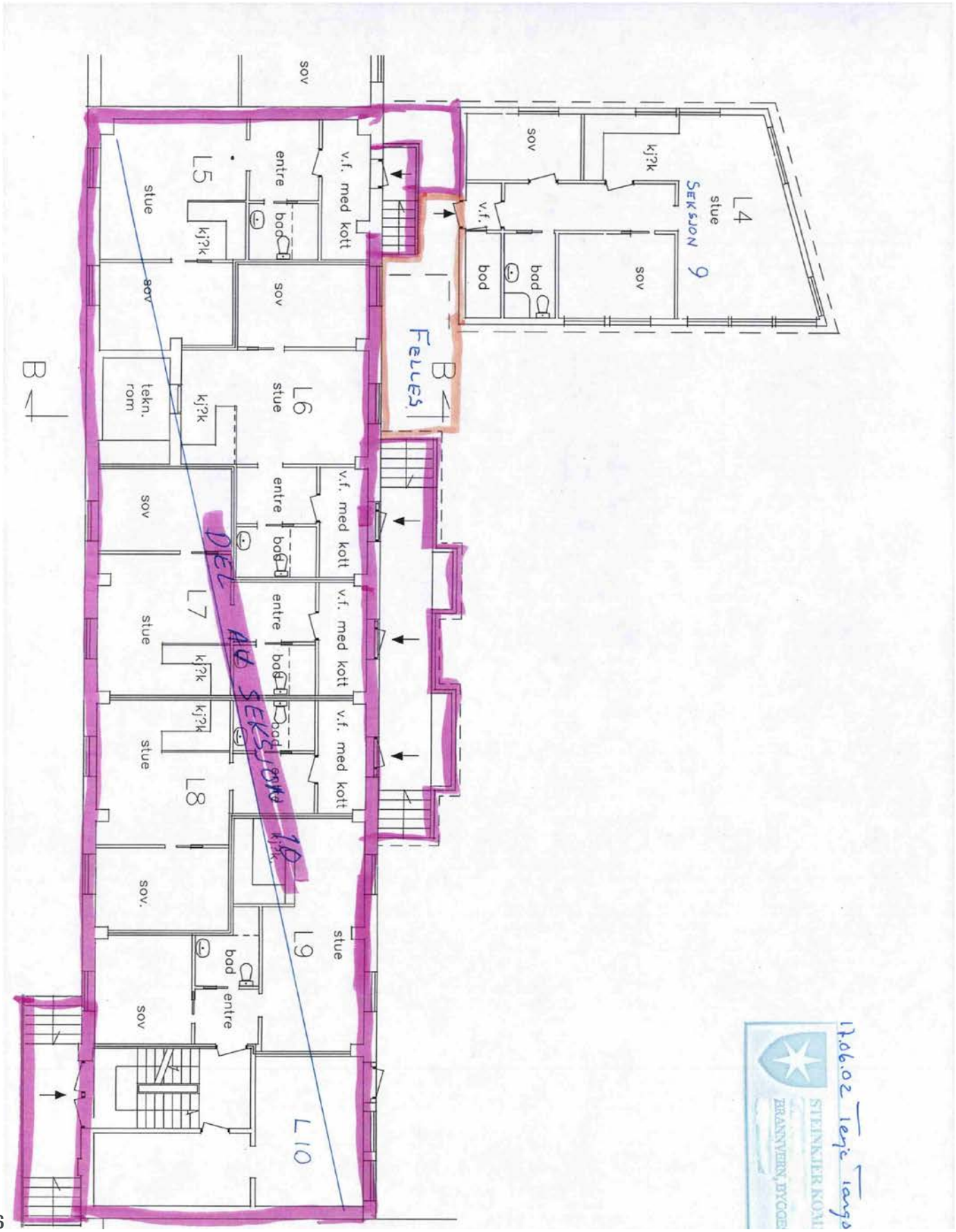
© DENNE TEIGNING ELLER DELER AV DEN KAN IKKE BENYTTES ELLER KOPIERES UTEN TILLATELSE FRA LYNGBLAD ARKITEKTER AS

NO. 23.0102	REVISJON	DATE
BAL ETVINGDYBDE	REDUSERT	F.L.

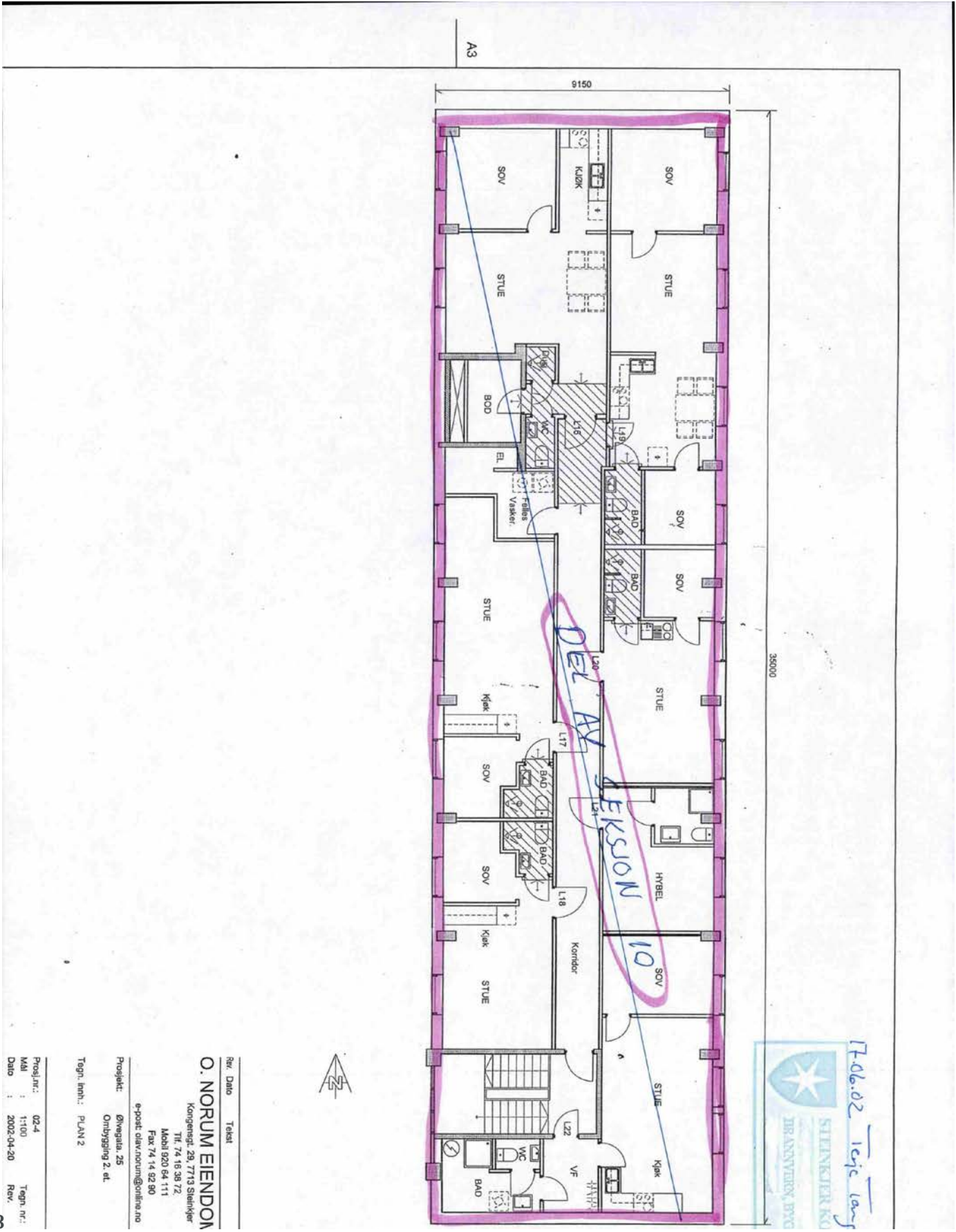
**Lyngstad Arkitekter AS**  
 Svinger 8 7713 Sjøhøier  
 Tlf: 741 34400 Fax: 741 34407  
 E-post: lyngst@online.no

PROJEKT	PLAN ETG 2	SCALE	1:100
OBJEKT	ØLVEGATA	DATE	F.L.
PROJEKTANT		PROJEKT NR.	01
DATE	07.12.2001	TITTEL NR.	01

17.06.02 Teje Torgsk  
 STEINKJER KOMMUNE  
 BERANNEVERN, BYGGES







Rev. Dato Tekst

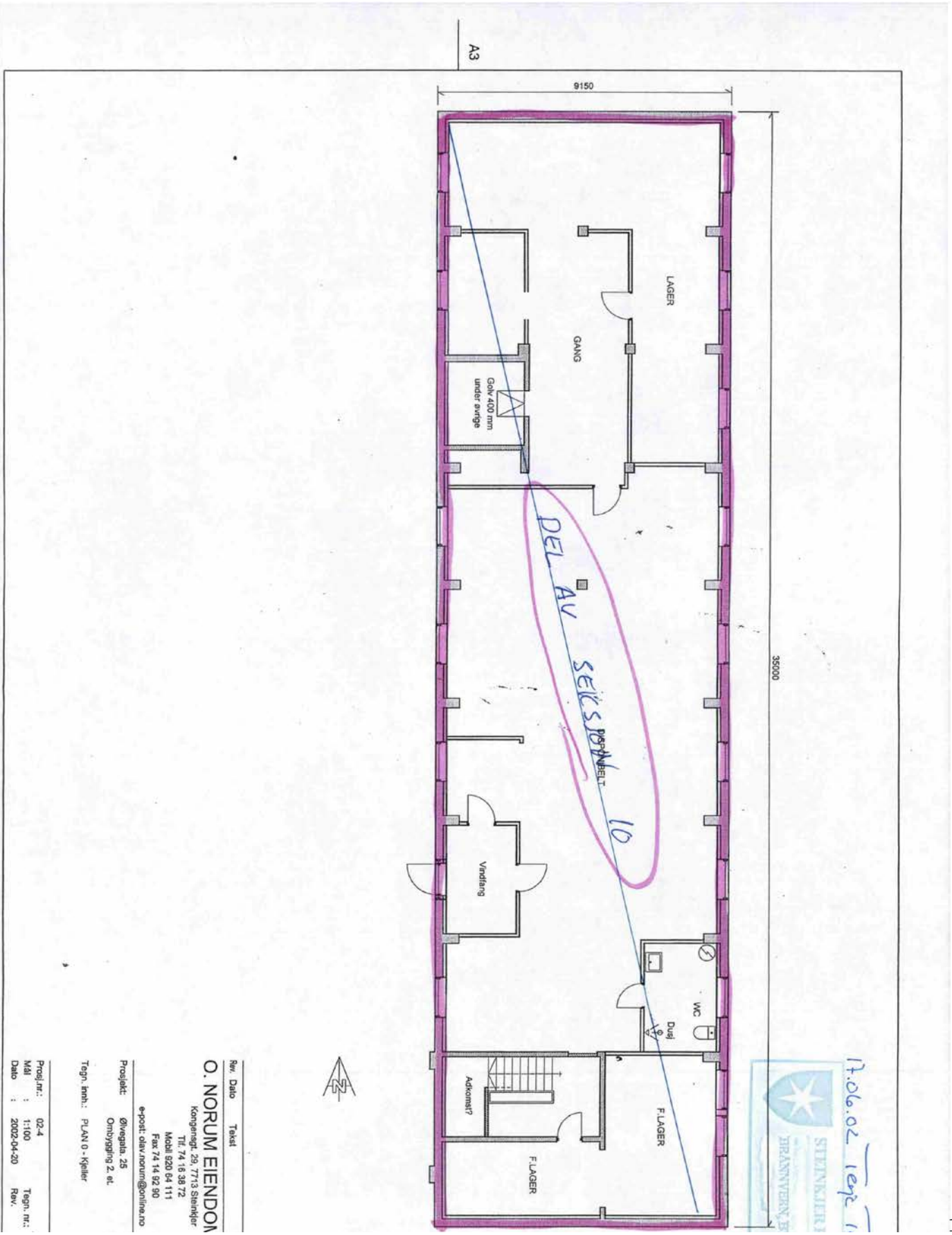
**O. NORUM EIENDOM**

Kongensgt. 29, 1713 Stenker  
 Tlf. 74 16 38 72  
 Mobil 920 64 111  
 Fax 74 14 92 80  
 e-post: oar.norum@online.no

Prosjekt: Øivingsgt. 25  
 Ombygging 2. et.

Tegn. bnh.: PLAN 2

Prosjekt: 02-4  
 Mål : 1:100  
 Dato : 2002-04-20  
 Tegning: Rev.



Rev. Dato Takst

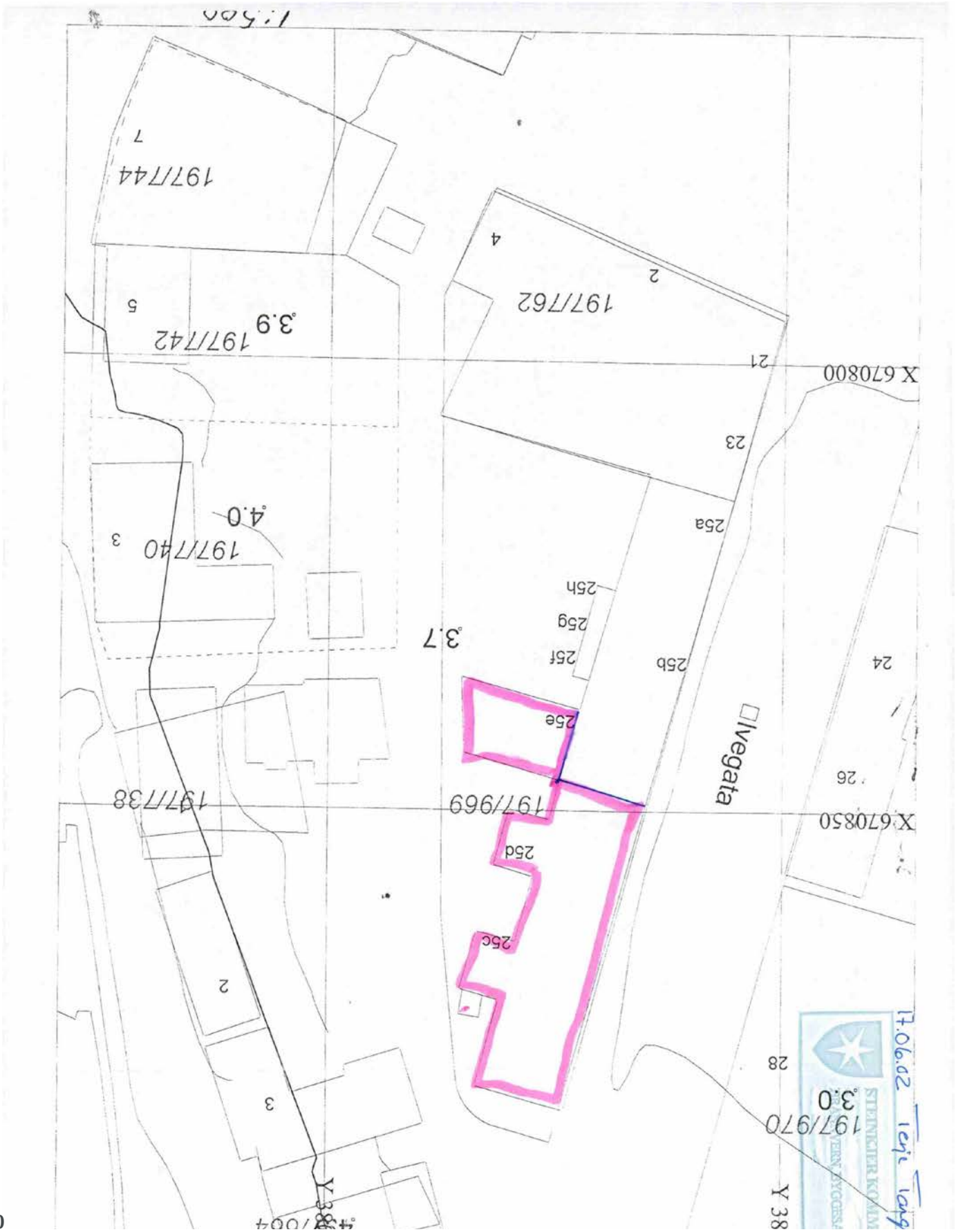
**O. NORUM EIENDOM**  
 Kongensgt. 29, 7713 Steinkjer  
 Tlf. 74 16 38 72  
 Mobil 920 04 111  
 Fax 74 14 92 90  
 e-post: o.norum@online.no

Prosjekt: Øivingsgt. 25  
 Ombygging 2. et.

Tegn. innh.: PLAN 0 - Kjeller

Prosj.nr.: 02-4  
 Mål : 1:100  
 Dato : 2002-04-20

Tegn. nr.:  
 Rev.





# Steinkjer kommune

Adresse: Seviceboks 2530, 7729 Steinkjer

Telefon: 74 16 90 00

Utskriftsdato: 13.02.2025

## Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Steinkjer kommune

<b>Kommunenr.</b>	5006	<b>Gårdsnr.</b>	197	<b>Bruksnr.</b>	969	<b>Festenr.</b>		<b>Seksjonsnr.</b>	1
<b>Adresse</b>	Ølvegata 25C, 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.

<b>Id</b>	50042018002		
<b>Navn</b>	Kommunedelplan Sentrum		
<b>Plantype</b>	Kommunedelplan		
<b>Status</b>	Endelig vedtatt arealplan		
<b>Ikrafttredelse</b>	25.10.2018		
<b>Bestemmelser</b>	- <a href="https://www.arealplaner.no/5006/dokumenter/1473/2018001_bestemmelser.pdf">https://www.arealplaner.no/5006/dokumenter/1473/2018001_bestemmelser.pdf</a>		
<b>Delarealer</b>	<b>Delareal</b>	1 667 m <sup>2</sup>	
	<b>KPHensynsonenavn</b>	1702370	
	<b>KPDetaljering</b>	Reguleringsplan skal fortsatt gjelde	
	<b>Delareal</b>	1 667 m <sup>2</sup>	
	<b>BestemmelseOmrådenavn</b>	Bykjerne	
	<b>KPBestemmelseHjemmel</b>	byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav	

## Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

<b>Id</b>	50041702370
<b>Navn</b>	Nordsia bydel
<b>Plantype</b>	Eldre reguleringsplan
<b>Status</b>	Endelig vedtatt arealplan
<b>Ikrafttredelse</b>	03.09.2008
<b>Bestemmelser</b>	- <a href="https://www.arealplaner.no/5006/dokumenter/260/1702370_best.pdf">https://www.arealplaner.no/5006/dokumenter/260/1702370_best.pdf</a>
<b>Delarealer</b>	<p><b>Delareal</b> 5 m<sup>2</sup>  <b>Formål</b> Gangvei</p> <p><b>Delareal</b> 1 661 m<sup>2</sup>  <b>Formål</b> Byggeområde  <b>Feltnavn</b> B 8.1</p>





Steinkjer kommune

## Reguleringsplankart

Eiendom: 197/969/0/1  
Adresse: Ølvegata 25C  
Utskriftsdato: 13.02.2025  
Målestokk: 1:1000



UTM-32















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

## Tegnforklaring

### Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

	Regulerings- og bebyggelsesplan - arealbruks
	Område for boliger med tilhørende anlegg
	Kjøreveg
	Annen veggrunn
	Gang-/sykkelveg
	Gangveg
	Torg
	Parkeringsplass
	Jernbane
	Friområder
	Felles avkjørsel
	Grense for bevaringsområde
	Bevaring av bygninger

### Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2006

	Regulerings- og bebyggelsesplanområde
	Planens begrensning
	Formålsgrense
	Bygg, kulturminner mm. som skal bevares
	Byggegrense
	Byggelinje
	Bebyggelse som inngår i planen
	Regulert senterlinje
	Frisiktslinje
	Regulert kant kjørebane
	Regulert parkeringsfelt
	Regulert fotgjengerfelt
	Regulert støyskjerm
	Avkjørsel
Abc	Påskrift feltnavn
Abc	Påskrift areal

# Nabolagsprofil

Ølvegata 25C - Nabolaget Nordsidleiret - vurdert av 15 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Godt voksne
- Eldre



## Offentlig transport

🚗 Nordsida	4 min 🚶
Linje 630, 640, 680, 690, 732	0.3 km
🚗 Steinkjer stasjon	12 min 🚶
Linje F7, R70	0.9 km
✈️ Namsos lufthavn	1 t 7 min 🚗
✈️ Trondheim Værnes	1 t 21 min 🚗

## Skoler

Steinkjer skole (1-7 kl.)	14 min 🚶
345 elever, 23 klasser	1 km
Steinkjer Montessoriskole (1-10 kl.)	17 min 🚶
114 elever, 8 klasser	1.2 km
Egge barneskole (1-7 kl.)	21 min 🚶
326 elever, 20 klasser	1.7 km
Steinkjer ungdomsskole (8-10 kl.)	14 min 🚶
498 elever, 38 klasser	1.1 km
Steinkjer vgs	14 min 🚶
750 elever, 44 klasser	1.1 km

## Ladepunkt for el-bil

🚗 Steinkjer Supercharger	4 min 🚶
🚗 Extra Nordsileiret	10 min 🚶



## Kvalitet på skolene

Veldig bra 78/100



## Opplevd trygghet

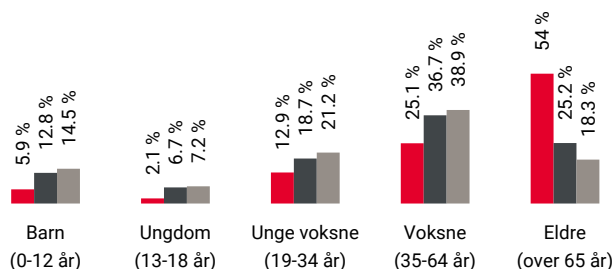
Veldig trygt 77/100



## Naboskapet

Godt vennskap 68/100

## Aldersfordeling



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

## Barnehager

Guldbergaunet barnehage (0-5 år)	16 min 🚶
55 barn	1.2 km
Steinkjer Montessoribarnehage (1-5 år)	17 min 🚶
45 barn	1.2 km
Steinkjer studentbarnehage (1-5 år)	17 min 🚶
16 barn	1.3 km




## Dagligvare


Rema 1000 Nordsida	4 min 🚶
Post i butikk	0.3 km
Spar Dampsaga	7 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 2024

## Primære transportmidler









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

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

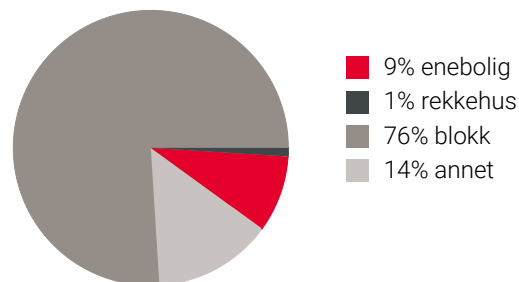
 **Kvalitet på barnehagene**  
Veldig bra 80/100

 **Gateparkering**  
Lett 80/100





## Sport

-  Guldbergaunet friidrettsanlegg 13 min   
Fotball, friidrett 1 km
-  Steinkjer videregående 13 min   
Ballspill 1 km
-  3T-Steinkjer 15 min 
-  Motus Treningssenter 18 min 

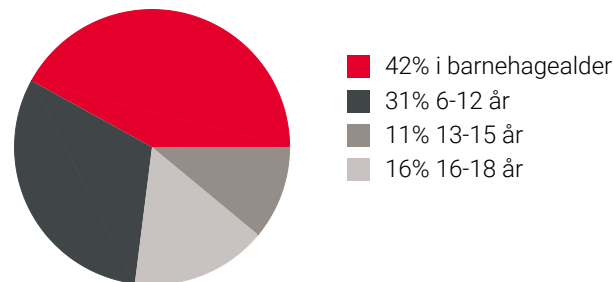
## Boligmasse



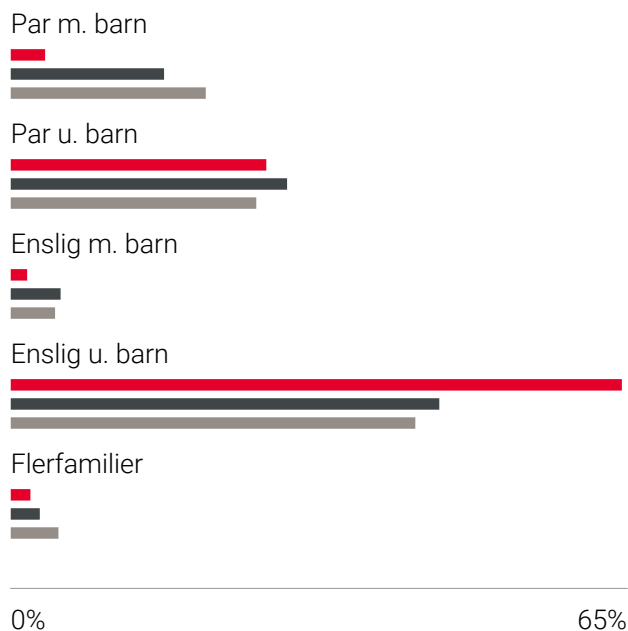
## Varer/Tjenester




-  Dampsaga Senter 7 min 
-  Vitusapotek Nordstjernen - Steinkjer 8 min 

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



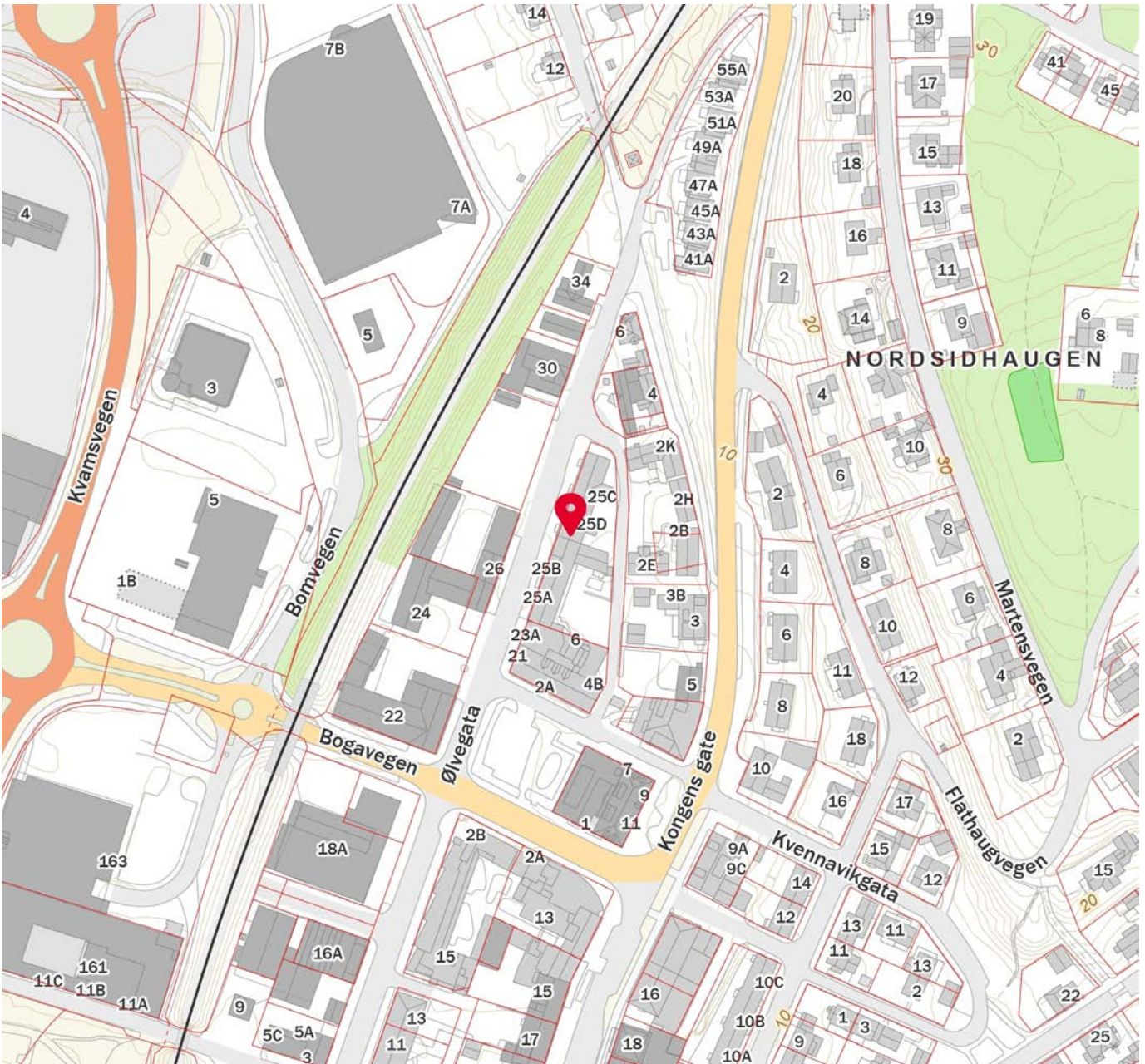
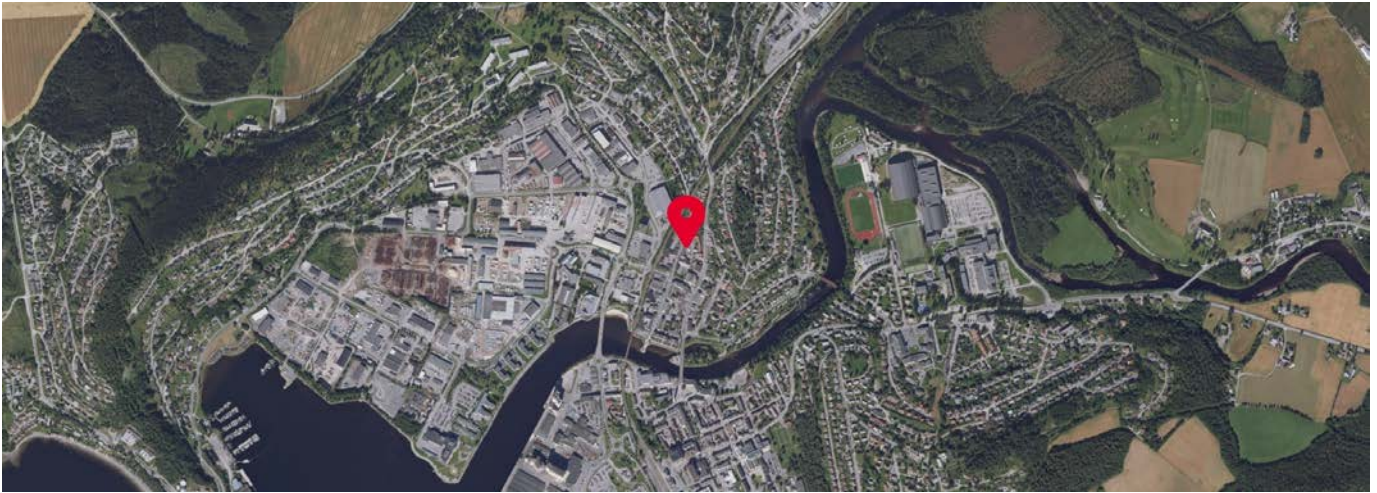
## Familiesammensetning



-  Nordsidleiret
-  Steinkjer
-  Norge

## Sivilstand

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



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 2024



## 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, varmpumper 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 musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

# Boligkjøperforsikring

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

Andelsbolig/aksjeleilighet:	<b>Kr 7 900</b>
Selveierleilighet/rekkehus:	<b>Kr 10 900</b>
Ene-/tomannsbolig, tomt:	<b>Kr 15 900</b>

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

## Boligkjøperforsikring PLUSS

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



## PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

*Vi unner ingen å stå alene*

Har du spørsmål? Kontakt HELP på [help.no/minside](http://help.no/minside),  
telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)



Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se [help.no](http://help.no).



# HELP Renteforsikring

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

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

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

**For HELP kundesenter kontakt [post@help.no](mailto:post@help.no) eller tlf. 22 99 99 99.**



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

 **HELP**  
Rett skal være rett. For alle.



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

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

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

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

**aktiv.** +  **SOS  
BARNEBYER**

# Forbrukerinformasjon om budgivning

*Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.*

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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

## Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.  
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.  
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud gis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.  
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.  
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.  
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

## Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.  
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).  
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.  
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.  
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Ølvegata 25C  
7715 STEINKJERMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling  
Saksbehandler: Tomas HøinTelefon: 481 45 822  
E-post: tomas.hoin@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. \_\_\_\_\_

Beløp med bokstaver: Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: \_\_\_\_\_ Kl. \_\_\_\_\_

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

Eventuelle forbehold: \_\_\_\_\_

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

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

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf nr.: \_\_\_\_\_

Lånt kapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital består av:  Salg av nåværende bolig eller fast eiendom  Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som:  Forbruker  Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon:  Ja  Nei

Navn: \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre