



aktiv.

Rognvegen 108, 7710 SPARBU

**Godt vedlikeholdt næringseiendom
på Sparbu. Potensiale for mer
utleieareal.**



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 3 400 000,-
Total ink omk.: Kr 3 486 240,-
Årlig festeavgift: Kr 12 330,-
Selger: Bvn Eiendom AS

Salgsobjekt: Lager
Eierform: Eiet
Byggeår: 1982
BRA Total 1.340 m²
Tomtstr.: 10971.8 m²

Gnr./bnr. Gnr. 61, bnr. 15
Oppdragsnr.: 1708240272

Rognvegen 108 - Næringseiendom

Næringseiendom på festet grunn på Sparbu ca. 13 km sør for Steinkjer sentrum. Flat og delvis inngjerdet område.

Består av flere bygninger/haller/plasthaller. El-anlegg (400 V) med stor kapasitet. Hovedsikringer på 3 x 80 amp. Kontor delen er fullt oppgradert i perioden 2014-2015.

Potensielle leieinntekter på ca. kr. 650.000,- pr år.

Velkommen til visning!

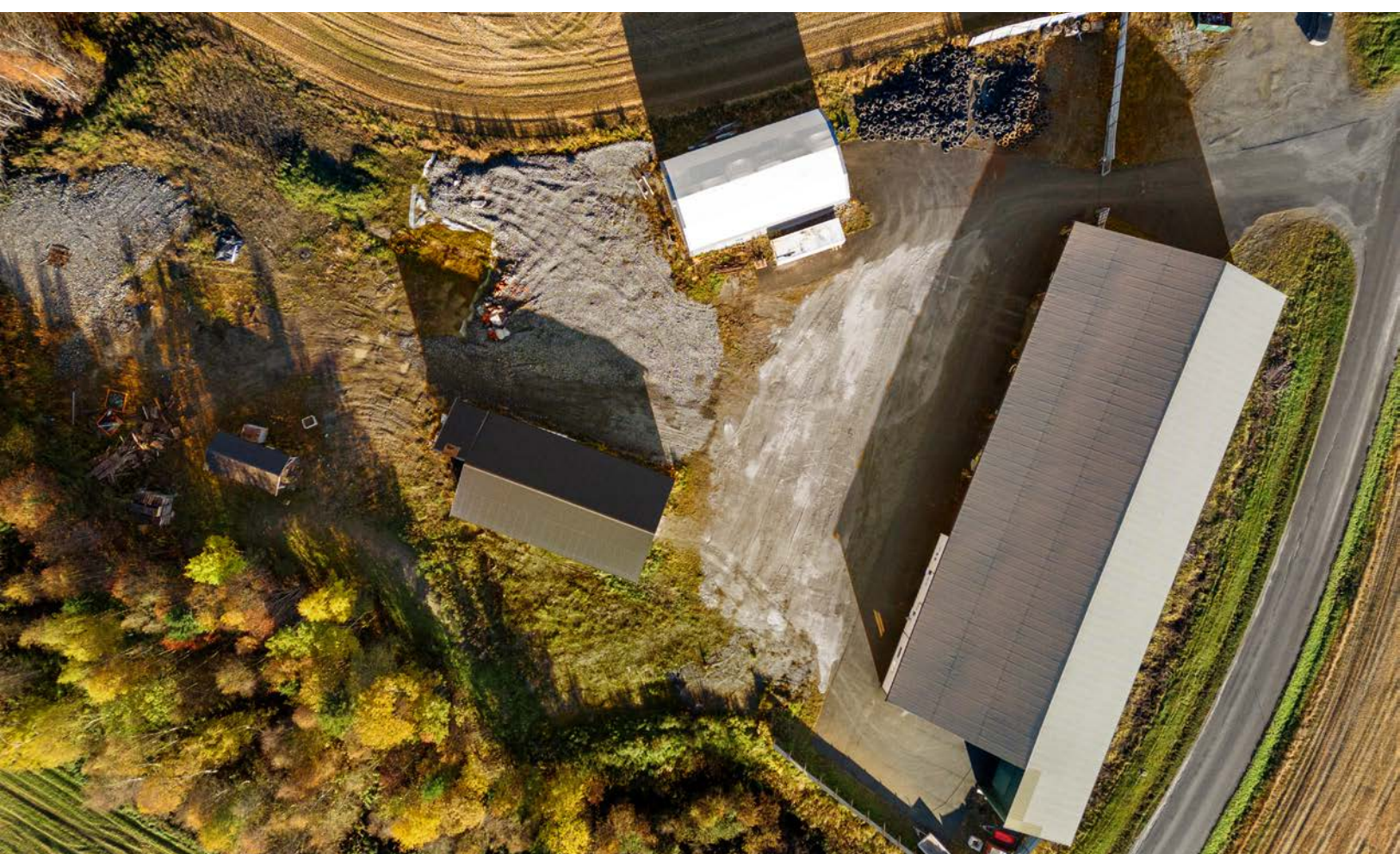


Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	15
Takst næringseiendom	30
Omårdeanalyse fra ambita	34
Matrikkelrapport	39
Eiendomskart	42
Planrapport	44
Kommuneplankart	45
Byggevedtak m.m.	47
Teknisk anlegg.	54
Tegninger	57
Brev fra bortfester.	62
Tinglyste festekontrakter.	64
Tinglyst erklæring avløpsanlegg	72
Tilknytning kommunalt	73
Kommunale avgifter.	74
EL-tilsyn	75
Nabolagsprofil.	77
Budskjema	88























Om eiendommen

Om boligen

Areal

Haller/Kontordel

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 897 m²

2. etasje

BRA-i: 63 m²

Trebygning

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 200 m²

Plasthall

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 180 m²

Arealbeskrivelse

Haller/Kontordel

Bruksareal BRA-I

1. etasje: 897 kvm

2. etasje: 63 kvm

Trebygning

Bruksareal BRA-I

1. etasje: 200 kvm

Plasthall

Bruksareal BRA-I

1. etasje: 180 kvm

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Oppførte arealer er i ht.vedlagteverdivurdering/ takst.

Dersom selger fraskriver seg ansvaret for riktigheten av bygningsarealer eller tomtearealer, overføres dette ansvaret ikke til takstmannen. Oppmåling av- og nøyaktig arealfastsettelse av næringseiendommer er en omfattende oppgave og inngår ikke i normaloppdraget 'Taksering av næringseiendom'. De oppgitte arealer er ikke nødvendigvis oppmålt, men kan være hentet fra annen dokumentasjon. Arealmåling kan bestilles som et eget oppdrag. Dette må da dekkes av kjøper.

Tomtetype

Festet

Tomtestørrelse

10971.8 m²

Tomtebeskrivelse

Festet tomt på ca. 10,971 kvm.

Grunneier: Petter Fr. Skjerve

Bortfester: Steinkjer kommune

Årlig festeavgift: 12.329,-

Regulering av festeavgift: Hvert 10 år

Neste regulering av festeavgift: 2024

Festekontrakten utløper: 20251

Forkjøpsrett: Nei

Kreves samtykke til overdragelse fra grunneier: Ja

Festekontrakten utløper i 2051. Se tomtefestelovens regler for eventuell innløsning, forlengelse og regulering av festeavgift etter utløp. Dette er kjøpers risiko og ansvar.

Tomtestørrelse/-areal er hentet fra matrikkelutskrift (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.

Årlig festeavgift

Kr 12 330

Festetid

Det er etablert festekontrakt for 70 år, gjeldende fra og med 09.09.1982.
Festekontrakten utløper i 2051.

Regulering av festeavgift

Festeavgiften reguleres hvert 10 år. Neste regulering av festeavgiften vil skje i 2024 i henhold til endringer i konsumprisindeksen (KPI) for gjeldende periode.

Festekontrakt datert

09.09.1982.

Beliggenhet

Næringseiendom med beliggende på Sparbu ca. 13 km sør for Steinkjer med enkel adkomst og flat tomt.

Adkomst

Eiendommen som omtrent flat beliggende i landlige omgivelser med enkel adkomst. Deler av område som mest benyttet ved bygg som asfaltert, ellers gruset delvis inngjerdet.

Bebyggelsen

Trebygning tilrettelagt for industri/lager/produksjon på ca. 200 kvm og en plasthall på ca. 180 kvm.

Bygningssakkyndig

Takst-Forum Trøndelag AS;

Type takst

Verdi-/lånetakst

Byggemåte

Haller/kontordel fra ca. 1982:

Største bygg registrert tatt i bruk i 1982 med bærende veggkonstruksjon av kreosotimpregnerte stolper satt på punktfundamenter i grunnen i område som haller med fasader av metallplater. Tak med saltaks fasong av selvbærende taksperer i hele byggets bredde med taktekking av metallplater. Takrenner av plast.

Trebygning fra ca. 1993:

Bygget utvendig besiktiget grunnet stengt ved befaring satt på impregnerte stolper i grunnen med innlagt gulv av tre. Opplyses være ca 200 m². Med vegger av tre med utvendig stående bordkledning med varierende tilstand. Tak med saltaks fasong med noe svanke med taktekking av metallplater. Bygget med noe skjevheter med noe vedlikeholdsbehov.

På gavl et rom på ca. 19 m² med stor romhøyde med åpning mot gårds plass med søpt gulv med sprekker.

Plasthall:

Med plasthall på 180 m² med støpt gulv. Primærkonstruksjon av metall med utvendig trekt duk. Port av tre mot gårds plass. Bygd 2016. Bortsett fra skade på duk en side med bra stand.

Verditakst

Kr 3 400 000

Standard

Haller/Kontordel:

Største bygg registrert tatt i bruk i 1982 med bærende veggkonstruksjon av kreosotimpregnerte stolper satt på punktfundamenter i grunnen i område som haller med fasader av metallplater. Tak med saltaks fasong av selvbærende taksperer i hele byggets bredde med takteking av metallplater. Takrenner av plast.

Største hall som isolert med asfaltert bunn på ca. 375 m² BRA med romhøyde under undergurter på ca. 6,05 m. Med panelte vegger og mur som brannskille mellom annen hall og gipsplater i himling. Med større leddport av metall med motor montert i 2017.

Med trapp opp til 2. etg over kontordel tiltenkt kontor, kjøkken og toalett med potensiale for større utleieareal/inntekt. Er med innlagt gulv, ellers ikke vesentlig innredet.

Hemserom åpent til hall med gulvstørrelse ca. 49 m², grunnet skråhimling ca. 35m² som målbart. Oppstartet innredet område med gulvstørrelse ca. 37 m², ca. 28m² som målbart grunnet skråhimlinger. Er allerede montert ventilasjonsanlegg i rommet som krever noe plass.

Som del av samme bygg med dør mellom en uisolert hall på ca. 415 m² med asfaltert bunn med hovedkonstruksjon vegger og bæring for tak av kreosotimpregnerte stolper med fasader av metallplater som resten. Liggende bordkledning mot område gårds plass med uttrekt tak over som utgjør ca. 120 m² Med romhøyde under takkonstruksjon ca. 6,15 m. Med takteking av metallplater uten undertak. Dobbel skyveport av tre med noe slitasje mot gårds plass. Med traverskran som opplyses fungere, men ikke sertifisert for godkjent bruk.

I tillegg til ovennevnt uttrekt tak mot gårds plass er kaltrom på ca.27 m² leid av Fiskebilen Trøndelag. Som enkel konstruksjon med tregulv. Ny leddport montert i 2017.

Annet rom med stor romhøyde uten spesielt bruksformål ved befaring tidligere

sponsilo med størrelse ca. 35 m2 med samme konstruksjon som resten.

Kontordel omfattende oppgradert i 2013 iht TEK 10 som opplyse være ca. 80 m2. Planløsning som gang, kontorer, spiserom med kjøkken og sanitærrom. Som innvendige overflater er gulvene med laminatgulv, vegger som mdf-plater og platehimlinger. Oppvarming av varmepumpe/luft luft og med balansert ventilasjonsanlegg.

Samlet areal hovedplan ca. 897 m2.

2. etg ca. 63 m2.

Trebygning:

Bygget utvendig besiktiget grunnet stengt ved befaring satt på impregnerte stolper i grunnen med innlagt gulv av tre. Opplyses være ca 200 m2. Med vegger av tre med utvendig stående bordkledning med varierende tilstand. Tak med saltaks fasong med noe svanke med taktekking av metallplater. Bygget med noe skjevheter med noe vedlikeholdsbehov.

På gavl et rom på ca. 19 m2 med stor romhøyde med åpning mot gårdsplass med søpt gulv med sprekker.

Plasthall:

Med plasthall på 180 m2 med støpt gulv. Primærkonstruksjon av metall med utvendig trekt duk. Port av tre mot gårdsplass. Bygd 2016. Bortsett fra skade på duk en side med bra stand.

Bygningsmassen hovedsakelig en del år, men synes generelt til å være med bra stand uten omfattende vedlikeholdsbehov utover normalt bruksslitasje.

Eiendommens potensiale

Potensiale for mer utleie med mulighet for større inntekt og samtidig verdiheving når det gjelder ferdigstilling av oppstartet arbeider i 2. etg. Mye gjenstående og vil også medføre en investeringskostnad.

Tekniske installasjoner

Grunnet tidligere benyttelse som sagbruk med stort strømforbruk er el-anlegget (400 V) med stor kapasitet som opplyses være kontrollert/oppgradert og godkjent i 2013. Hovedsikringer på 3 x 80 amp. Med nytt vvs i kontordel i forbindelse med totalreovering i 2013. Utvendige rør antas være fra byggeår.

Ventilasjon og kjøleanlegg

Med balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner for kontordel og evt 2. etg montert i 2013. Varmepumpe luft/luft montert 2013 i kontordel.

Parkering

Parkering på eiendommen. Anses godt bedekt i forhold til antall leietakere.

Diverse

Primært er salgsobjektet i denne handelen eiendommen. Sekundært kan selger vurdere salg av 100 % av aksjene i Eiendomsselskapet BVN Eiendom AS. Det må tas forbehold fra budgiver hvis aksjene ønskes kjøpt. Budet må da inneholde vilkårene som skal gjelde i aksjekjøpet rundt kjøpesumsberegningen (tillegg og fradrag på eiendomsverdien). Skulle aksjene i selskapet kjøpes, forutsetter det at selger får fradelt tilhørende lagerbygning som ikke inngår i handelen. Kopi av regnskap, budsjett m.m til eiendomsselskapet kan fås ved henvendelse til megler. Det legges opp til at potensielle kjøpere kan gjennomføre en due diligence av selskapet og dets aktiva basert på dokumentasjon tilrettelagt av BVN Eiendom AS og eventuell revisor. Due dilligence skal være avklart innen 14 dager fra aksept av bud. Selskapet forutsettes refinansiert ved oppgjør. Den enkelte potensielle kjøper er selv ansvarlig for alle kostnader som eventuelt måtte påløpe i forbindelse egne undersøkelser og evaluering av eiendommen.

Oppført søppelskur mot vei ser ut til å ligge i tomtegrensen til naboeiendom. Megler ikke forelagt noen skriftlig eller tinglyst avtale rundt forholdet. Kjøpers risiko og ansvar.

Selger gir ingen garantier i forhold til teknisk tilstand, lovlighetskrav eller brannvernkrav. Foreligger ingen brannvernrappport for eiendommen. Kjøper har ansvaret for at fremtidig utleie og bruk av leiearealet er i overensstemmelse med offentlige krav eller tillatelser, herunder ev. regulering og branntekniske krav. Kjøpers risiko og ansvar.

Da dette er salg av næringseiendom forutsettes at kjøper er profesjonell og at kjøper utfører de nødvendige undersøkelser før avgivelse av bud.

Utstyr, løsøre og interiør i bygningene følger ikke med, men kan avtales nærmere mellom kjøper og selger om overtakelse av hele eller deler av det. Det som kjøper ikke ønsker å overta, fjernes av selger.

Øvrig fastinventar som følger med overtas i den stand de er ved overtakelse, med de slitasjer som naturlig hører med i forhold til drift/bruk.

Selger gir ingen garantier i forhold av arkeologisk interesse eller miljø/forensingsforhold.

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radon måle utleieenheter. Krav om at radon skal være målt trår i kraft fra og med 01.01.2014. Målt årsmiddelverdien skal være under 200 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m³.

Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreducerende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

Det oppfordres til grundig gjennomgang av utarbeidet salgsoppgave som kan lastes ned fra nett eller fås hos megler.

Det gjøres særlig oppmerksom på at selger ikke har bebodd eiendommen. Selger har derfor ikke førstehåndskunnskap om objektet, og har i begrenset grad kunne supplere og/eller kontrollere opplysningene. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, helst med bistand av teknisk fagkyndig.

Forurensning og miljø

Selger gir ingen garantier i forhold av arkeologisk interesse eller miljø/forurensingsforhold.

Grunnforhold

Eiendommens grunnforhold er ikke kontrollert eller analysert. Selger gir ingen garantier knyttet til forurensning i grunn, forhold av arkeologisk interesse, eller grunnforholdene sin alminnelighet som kan ha praktiske eller økonomiske konsekvenser for kjøper. Dette er kjøpers risiko og ansvar.

Energi

Oppvarming

Elektrisk

Energikarakter

G

Energifarge

Rød

Info energiklasse

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

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 3 400 000

Kommunale avgifter

Kr 35 405

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter vannavgift, septiktømming og eiendomsskatt. Renovasjonsavgift kommer i tillegg og er ikke inkludert i oppgitte avgifter. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift

Eiendomsskatt

Kr 13 865

Eiendomsskatt år

2024

Info formuesverdi

Man har per salgsoppgavedato ikke klart å finne en registrert formuesverdi på eiendommen. Det må påregnes at formuesverdi vil bli satt/innført i forbindelse med eierskifte.

Formuesverdien på næringseiendom beregnes ved at den beregnede utleieverdien x 0,9 divideres med en kalkulasjonsfaktor på 8,5 % for 2023. I statsbudsjettet for 2024 ble det vedtatt et tillegg i kalkulasjonsfaktoren på 1 prosentpoeng for eiendommer i andre kommuner enn Oslo, Bergen, Trondheim og Stavanger. Se mer info på skatteetaten.no

Drifts-og vedlikeholdsavtaler

Det vites ikke om det foreligger forpliktende drifts- og vedlikeholdsavtaler. Kjøpers risiko og ansvar.

Justeringsforpliktelser skatt og MVA

Det er eiendommen og og ikke aksjene i eiendomsselskapet som selges primært. Det legges derfor til grunn at det ikke vil være justeringsforpliktelser for skatt og MVA. Skulle handelen bli kjøp av aksjene i eiendomsselskapet, må dette hensyntas i Due diligence gjennomgangen.

Info leieavtaler

Info om løpende leieavtaler kan fås ved henvendelse til megler. Dagens utleieforhold avviker noe fra det som fremgår av taksten.

Angående leieforhold og betingelser henvises til hver kontrakt. Disse kan besiktiges hos megler mot forespørsel. Potensiell leieinntekt opplyst av selger på ca. kr. 650.000,- pr år når fullt utleid.

Alle leieforhold på eiendommen vil medfølge i handelen. Leietakeroversikt blir en del av kjøpekontrakten. Kjøper har ansvaret for at fremtidig utleie og bruk av leiearealet er i overensstemmelse med offentlige krav eller tillatelse, herunder ev. regulering og branntekniske krav.

Eventuell transport av leieavtaler må gjøres av kjøper etter overtagelse.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 61, bruksnummer 15 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:

5006/61/15:

09.09.1982 - Dokumentnr: 6080 - Festekontrakt - vilkår

Gjelder framfeste

Festetid: 70 år

FRAMFESTEKONTRAKT

ÅRLIG AVGIFT NOK 3,952

BESTEMMELSER OM FORLENGELSE

PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT

09.09.1982 - Dokumentnr: 6079 - Festekontrakt - vilkår

Festetid: 70 år

ÅRLIG AVGIFT NOK 3,952

BESTEMMELSER OM FORLENGELSE

PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT

04.01.1985 - Dokumentnr: 64 - Erklæring/avtale

Best. om avløpsanlegg.

09.09.1982 - Dokumentnr: 6079 - Festekontrakt - vilkår

Gjelder feste
Festetid: 70 år
ÅRLIG AVGIFT NOK 3,952
BESTEMMELSER OM FORLENGELSE
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT

09.09.1982 - Dokumentnr: 6080 - Festekontrakt - vilkår

Gjelder feste
Festetid: 70 år
FRAMFESTEKONTRAKT
ÅRLIG AVGIFT NOK 3,952
BESTEMMELSER OM FORLENGELSE
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT

Kjøper forplikter seg til å orientere sin bankforbindelse om at ovennevnte heftelser ikke vil bli slettet, men følge eiendommen, og at banken derfor må samtykke til å få prioritet etter ovennevnte heftelser.

Ferdigattest/brukstillatelse

I fra kommunens arkiv er det mottatt ferdigattest fra 1982 og 1985. Foreligger byggetillatelse fra 1993. Det vites ikke hvorvidt det foreligger ferdigattest/midlertidig brukstillatelse på øvrige endringer utført på eiendommen. Dette kjøpers risiko og ansvar.

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest. Det er innført bestemmelser i plan- og bygningsloven som sier at ferdigattest ikke vil bli gitt for oppførte bygg som er søkt før 1. januar 1998. Det kan dermed ikke søkes om ferdigattest for slike bygg. Dette betyr ikke at ulovlig oppførte bygg blir lovlige, men bare at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Midlertidig brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk. Manglende midlertidig brukstillatelse betyr da at bygget ikke er lovlig tatt bruk.

Vei, vann og avløp

Offentlig tilknyttet vei. Offentlig tilknyttet vann. Privat avløpsanlegg til egen nedgravd septiktank. Privat stikkveg og stikkledninger frem til offentlig tilknytning må driftes av eier.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen ligger regulert under kommunedelplan for Sparbu-Mære fra 25.10.2018 og er godkjent utnyttet til næringsvirksomhet.
Kopi av reguleringskart følger som vedlegg til salgsoppgaven.
Reguleringsbestemmelser kan sees hos megler.

Legalpant

Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Kommentar konsesjon

Eiendommen er bebygd, tomten er større enn 2 dekar, men mindre enn 100 dekar totalt og har ikke mer enn 35 dekar fulldyrket og/eller overflatedyrka jord. Kjøper er klar over at konsesjonsfriheten er betinget av at man ikke foretar bruksendring i strid med plan og at dette bekreftes overfor plan- og bygningsmyndigheten ved utfylling av egenerklæring om konsesjonsfrihet.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen selges "som den er", jf. avhendingsloven (avhl.) § 3-9. Alle interessenter oppfordres til å sette seg godt inn i opplysninger som fremgår av salgsoppgave, egenerklæring fra selger, tilstandsrapport/takst og andre vedlegg, da dette danner grunnlaget for avtalen som inngås

med selger. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. 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 ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Salget forutsettes gjennomført mellom profesjonelle parter og eiendomsmeglingsloven § 6-7 fravikes.

Ved en eventuell mangelsvurdering fravikes avhendingsloven § 3-9, slik at det kun kan gjøres gjeldende at det foreligger mangel:

- dersom selger ikke oppfyller sin opplysningsplikt, jf. reguleringen i avhendingsloven § 3-7, eller
 - dersom selger har gitt uriktige opplysninger, jf. reguleringen i avhendingsloven § 3-8.
- Risikoen for eventuelle skjulte feil som angitt i avhendingsloven § 3-9 siste punktum, tilligger etter dette kjøper.

Når det gjelder rapporter fra tredjemenn som gjelder eiendommen (tekniske rapporter, grunnanalyser, tilstandsrapport/takst etc.), og som er vedlagt salgsoppgaven og kontrakt eller fremlagt av selger i forbindelse med transaksjonen, så er selger ukjent med ufullstendigheter eller feil i dokumentene. Skulle dokumentene likevel vise seg å være ufullstendige eller inneholde feil, så fravikes prinsippene i avhendingsloven § 3-7 og § 3-8, slik at selger bare svarer for eventuelle feil som selger selv likevel hadde faktisk kunnskap om.

Avhendingslova § 4-19 fravikes. Risikoen for eventuelt skjulte feil, tilligger etter dette kjøper.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

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

Budgivning

Bud må sendes skriftlig og inneholde referanse til eiendommen og det respektive eierselskap. Kjøpesummen skal være i NOK. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud.

Transaksjon:

Transaksjonen vil primært bli gjennomført som et salg av 100% av aksjene i BVN Eiendom AS, som både er reell eier og hjemmelshaver til eiendommen. Endelig kjøpesum settes til eiendomsverdi, korrigert for relevant aktiva og passiva som ligger i selskapet på tidspunkt for overtagelse. Bud skal således inngis til eiendomsverdi. Sekundært kan det legges inn bud på eiendommen.

Finansiering:

Kjøper må før inngivelse av bud avklare med bank ift finansiering, samt avklare med bank hvordan finansiering kan skje ihht ny aksjelov §8-10. Det må hensyntas evt forbehold i bud. Selskapets gjeld vil bli innfridd ifm salg.

Forbehold:

Kjøpekontraksstandard benyttes siste mal fra Forum for Næringsmeglere, versjon mars 2020, ett nyere standard. Avvik fra denne skal særskilt fremkomme i bud.

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

Næringssalg

3 400 000 (Prisantydning)

Omkostninger

85 000 (Dokumentavgift)

240 (Panteattest kjøper)

500 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

500 (Tinglysningsgebyr skjøte)

86 240 (Omkostninger totalt)

3 486 240 (Totalpris. inkl. omkostninger)

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

Skulle handelen/transaksjonen bli salg av 100 % av aksjene i BVN Eiendom AS, vil nevnte omkostninger utgå for kjøper. Kjøper plikter å dekke sine kostnader til oppgjørsansvarlig i oppgjøret av aksjene og alle utlegg i forbindelse med Due Dilligence og andre ytelser som blir påkrevet i handelen.

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto/eller oppgjørsansvarlig ved salg av aksjene innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Meglernes vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2,00% (min. 49.900,-) av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

1 875 Deltagelse på overtakelse

6 500 Kommunale opplysninger

13 900 Markedspakke

5 900 Oppgjørshonorar
1 750 Søk eiendomsregister og elektronisk signering
15 000 Tilretteleggingsgebyr
1 875 Visninger per stk.
500 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet
6 000 Utlegg fotograf (estimert)
720 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter (avg. fritt) pr stk
450 Utlegg info fra bortfester

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag 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

22.10.2024

Vedlegg

Verdivurdering Rognvegen 8

Matrikkel: **Gnr 61: Bnr 15**
Kommune: **5006 STEINKJER KOMMUNE**
Betegnelse: **Næringseiendom.**
Adresse: **Rognvegen 8, 7710 SPARBU**



Dato befaring: 09.08.2024
Utskriftsdato: 23.10.2024
Oppdrag nr: 1434

Utført av autorisert medlemsforetak i Norsk takst

Takst-Forum Trøndelag AS
Vestre Rosten 69, 7072 HEIMDAL
Telefon: 73 82 13 30

Sertifisert takstingeniør:

Takst-Forum Trøndelag as. Sverre Kvaløsæter
Telefon: 400 04 460

E-post: sverre@takst-forum.no

Rolle: Uavhengig takstmann



Forutsetninger

Dokumentet er bygget opp på basis av Norsk takst sine instruksjer og regelverk. Dokumentets innhold er skrevet i fritekst og alle kvalitets- og kontrollfunksjoner er ivarettatt gjennom takstmannens egne rutiner.

Egne forutsetninger

Generelt om verdivurdering av næringseiendom:

Beregning av næringseiendommer er sammensatt av flere faktorer og de faktorer som påvirker eiendomsverdien i særlig grad er:

1. Reguleringsformål

Hvilket formål kan eiendommen benyttes til (kontor, lager, forretning, bolig osv) vil avgjøre hvor høy leie man kan forvente å få for lokalene eller salgpris pr. kvm boligareal.

2. Tomteutnyttelse

Hvor stor del av tomten kan bebygges (BYA) og hvor mange etasjer kan oppføres.

3. Markedsmessig situasjon

Tilbud og etterspørsel på det tidspunkt eiendommene skal realiseres.

Næringsrelaterte eiendommer bør vurderes etter økonomiske prinsipper (avkastningsverdiene) som basis for verdsettelse. Dette er økonomiske prinsipper som i utgangspunktet er like uansett eiendommens karakter og beskaffenhet. Dette på bakgrunn av at de personer eller bedrifter som eier eiendommene har et avkastningskrav som de ønsker skal oppfylles. Ut fra dette vil man kunne uttrykke en avkastningsverdi som er lik markedsverdien. I markedet kan dette videre uttrykkes i den høyeste pris en kjøper er villig å betale og omvendt den laveste pris en selger er villig til å akseptere.

Den individuelle avkastningsverdien er knyttet til på hvilken måte takstobjektet er forvaltet. Det vil si hvilke leiekontrakter man har, gode eller dårlige, og ikke minst driftskostnadene og vedlikeholdskostnadene fordelt over en 10 års periode.

Vurdering av bygg baseres på enkel visuell befaring og opplysninger gitt ved befaring.

Rapportdata	
Kunde:	BVN Eiendom as.
Takstingeniør:	Sverre Kvaløsæter
Befaring/tilstede:	Befaringsdato: 09.08.2024. - Sverre Kvaløsæter. Takstmann/Tømrermester. Tlf. 400 04 460 - Vidar nordgård.. Representant eier. Tlf. 46978350

Eiendomsopplysninger	
Eiend.betegnelse:	Næringseiendom.

Matrikkeldata	
Matrikkel:	Kommune: 5006 STEINKJER Gnr: 61 Bnr: 15
Eiet/festet:	Festet
Areal:	10 971,8 m ² Arealkilde: GIS/LINE WebMatrikkel
Hjemmelshaver:	BVN Eiendom as.
Adresse:	Rognvegen 8, 7710 SPARBU

Adkomst/uteområde.

Eiendommen som omtrent flat beliggende i landlige omgivelser med enkel adkomst. Deler av område som mest benyttet ved bygg som asfaltert, ellers gruset delvis inngjerdet.

Bygninger på eiendommen.

Haller/kontordel

Største bygg registrert tatt i bruk i 1982 med bærende veggkonstruksjon av kreosotimpregnerte stolper satt på punktfundamenter i grunnen i område som haller med fasader av metallplater.
Tak med saltaks fasong av selv bærende taksperer i hele byggets bredde med taktekkning av metallplater. Takrenner av plast.

Største hall som isolert med asfaltert bunn på ca. 375 m2 BRA med romhøyde under undergurter på ca. 6,05 m. Med panelte vegger og mur som brannskille mellom annen hall og gipsplater i himling. Med større leddport av metall med motor montert i 2017.

Med trapp opp til 2. etg over kontordel tiltenkt kontor, kjøkken og toalett med potensiale for større utleieareal/inntekt. Er med innlagt gulv, ellers ikke vesentlig innredet.

Hemserom åpent til hall med gulvstørrelse ca. 49 m2, grunnet skråhimling ca. 35m2 som målbart.
Oppstartet innredet område med gulvstørrelse ca. 37 m2, ca. 28m2 som målbart grunnet skråhimlinger. Er allerede montert ventilasjonsanlegg i rommet som krever noe plass.

Som del av samme bygg med dør mellom en uisolert hall på ca. 415 m2 med asfaltert bunn med hovedkonstruksjon vegger og bæring for tak av kreosotimpregnerte stolper med fasader av metallplater som resten. Liggende bordkledning mot område gårds plass med uttrekt tak over som utgjør ca. 120 m2 Med romhøyde under takkonstruksjon ca. 6,15 m. Med taktekkning av metallplater uten undertak. Dobbel skyveport av tre med noe slitasje mot gårds plass. Med traverskran som opplyses fungere, men ikke sertifisert for godkjent bruk.

I tillegg til ovennevnt uttrekt tak mot gårds plass er kaltrom på ca.27 m2 leid av Fiskebilen Trøndelag. Som enkel konstruksjon med tregulv. Ny leddport montert i 2017.

Annet rom med stor romhøyde uten spesielt bruksformål ved befarng tidligere sponsilo med størrelse ca. 35 m2 med samme konstruksjon som resten.

Kontordel omfattende oppgradert i 2013 iht TEK 10 som opplyse være ca. 80 m2. Planløsning som gang, kontorer, spiserom med kjøkken og sanitærom.
Som innvendige overflater er gulvene med laminatgulv, vegger som mdf-plater og platehimlinger. Oppvarming av varmepumpe/luft luft og med balansert ventilasjonsanlegg.

Samlet areal hovedplan ca. 897 m2.
2. etg ca. 63 m2

Trebygning bygd 1993

Bygget utvendig besiktiget grunnet stengt ved befarng satt på impregnerte stolper i grunnen med innlagt gulv av tre. Opplyses være ca 200 m2.

Med vegger av tre med utvendig stående bordkledning med varierende tilstand. Tak med saltaks fasong med noe svanke med taktekkning av metallplater.

Bygget med noe skjevheter med noe vedlikeholdsbehov.

På gavt et rom på ca. 19 m2 med stor romhøyde med åpning mot gårds plass med søpt gulv med sprekker.

Plasthall.

Med plasthall på 180 m2 med støpt gulv. Primærkonstruksjon av metall med utvendig trekt duk. Port av tre mot gårds plass. Bygd 2016. Bortsett fra skade på duk en side med bra stand.

Tekniske installasjoner.

Strøm, vann/avløp, oppvarming, ventilasjon.

Grunnet tidligere benyttelse som sagbruk med stort strømforbruk er el-anlegget (400 V) med stor kapasitet som opplyses være kontrollert/oppgradert og godkjent i 2013.

Med nytt vvs i kontordel i forbindelse med totalrenovering i 2013. Utvendige rør antas være fra byggeår.

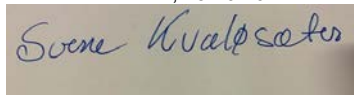
Med balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner for kontordel og evt 2. etg montert i 2013.
Varmepumpe luft/luft montert 2013 i kontordel.

Bygningsmassen hovedsakelig en del år, men synes generelt til å være med bra stand uten omfattende vedlikeholdsbehov utover normalt bruksslitasje.

Beregning

Leietakere:	Kontrakt signert 21.10.2022 Kontrakt oppstartet 01.02.2021 Kontrakt signert 01.04.2019. Kontrakt oppstart 01.07.2023. Angående leieforhold og betingelser henvises til hver kontrakt som eier har. Opplyst samlet årlig inntekt iht kontrakter med mindre avvik grunnet indeksregulering i ettertid ca: kr:433 000,- Alle arealer opplyses være utleid. Potensiale mer utleie med mulighet for større inntekt og samtidig verdiheving gjelder ferdigstilling av oppstartet arbeider i 2. etg. Mye gjenstående og vil også medføre en kostnad.	
	Følgende er lagt til grunn for verdisetting: Leieinntekt pr år kr: 433 000,- Fratrukket eiers kostnader som forsikringer, kommunale avgifter, feste kr: 43 800,- FDV (drift/vedlikehold) kr: 90 000,- Fratrukket 10 % risiko ledighet i perioden (10 år) Kostnader vedrørende innvendige tilpasninger eget bruk, data, oppvarming, brøyting er ment belastet leietakere.	
Markedsverdi	Med et avkastningskrav (yield) på 7,5 % gir det en verdi på kr:	3 400 000

HEIMDAL, 23.10.2024



Takst-Forum Trøndelag as. Sverre Kvaløseter
Takstmann/Tømrermester.
Telefon: 400 04 460

Områdeanalyse, utvalg for eiendom 5006-61/15, Rognvegen 108, 7710 SPARBU



Risiko

Ingen alvorlig risiko funnet på eiendommen



Vær oppmerksom på

Navn	Sist oppdatert	Status
Flomfaresoner	07.10.2024	Vær oppmerksom
Kvikkleire	07.10.2024	Vær oppmerksom
Radonutsatt område	07.10.2024	Vær oppmerksom
Støysoner	07.10.2024	Vær oppmerksom



Ikke oppdaget på eiendommen

Dette kan skyldes at det er gjort undersøkelser uten at det er funnet risiko, eller at det ikke er gjort undersøkelser.

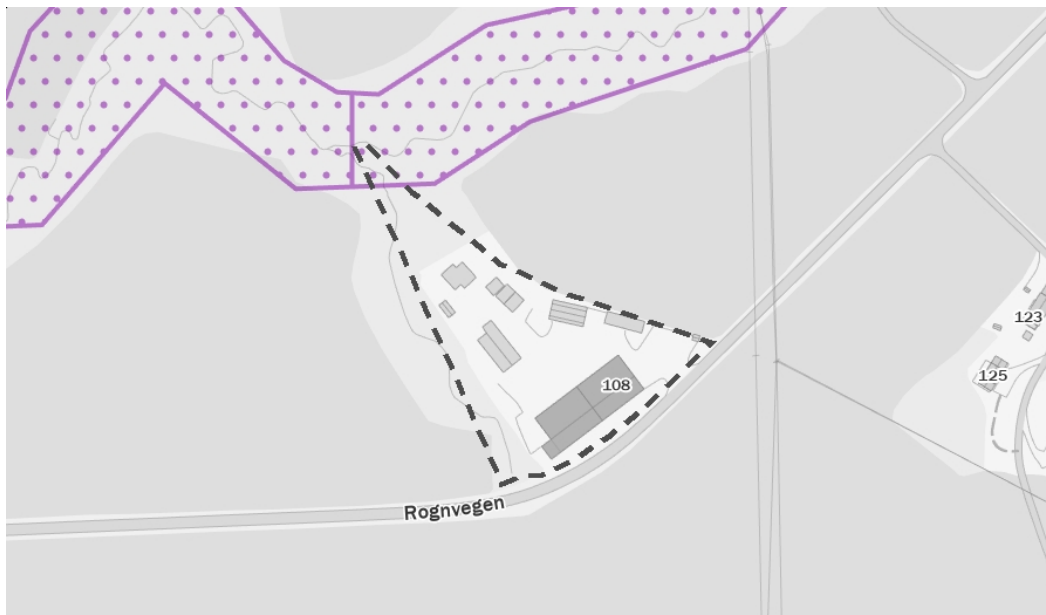
Navn	Sist oppdatert	Status	Nærmeste kjente forekomst
Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred	11.03.2024	Ikke funnet	2.7 km
Aktsomhetsområder for snø- og steinskred	07.06.2021	Ikke funnet	77.1 km
Aktsomhetsområder for snøskred	29.01.2024	Ikke funnet	0.49 km
Aktsomhetsområder for steinsprang	11.03.2024	Ikke funnet	1.4 km
Forurenset grunn	07.10.2024	Ikke funnet	0.15 km
Kulturminner - Lokalteter, Enkeltminner og Sikringssoner	07.10.2024	Ikke funnet	0.41 km
Kulturminner - SEFRAK-bygninger	07.10.2024	Ikke funnet	0.28 km
Skredfaresoner	07.10.2024	Ikke funnet	67.3 km
Stormflo	04.07.2024	Ikke funnet	3 km

VIKTIG: Fravær av treff på et datasett betyr ikke nødvendigvis at området er fritatt for risiko, men at det ikke er gjort observasjoner av det aktuelle temaet i området, eller at området ikke er kartlagt. Treff på et datasett indikerer normalt at ytterligere undersøkelser er nødvendige.






Flomfaresoner

Sist sjekket: 07.10.2024

Analyseområde for flomsoner	Nei	Ja		
Aktsomhetsområde for flom	Nei	Ja		
Gjentaksintervall flom	Nesten aldri	500-1000 år	50-200 år	10-20 år



Tegnforklaring

 Vann / elv	 Flom - gjentakintervall 10-20 år	 Flom - gjentakintervall 50-200 år	 Flom - gjentakintervall 500-1000 år
 Aktsomhetsområde for flom			

Beskrivelse

Flomsoner viser arealer som oversvømmes ved ulike flomstørrelser (gjentakintervall). Det blir utarbeidet flomsoner for 20-, 200- og 1000-årsflommene. Utvalgte vassdrag med stort skadepotensial blir kartlagt.

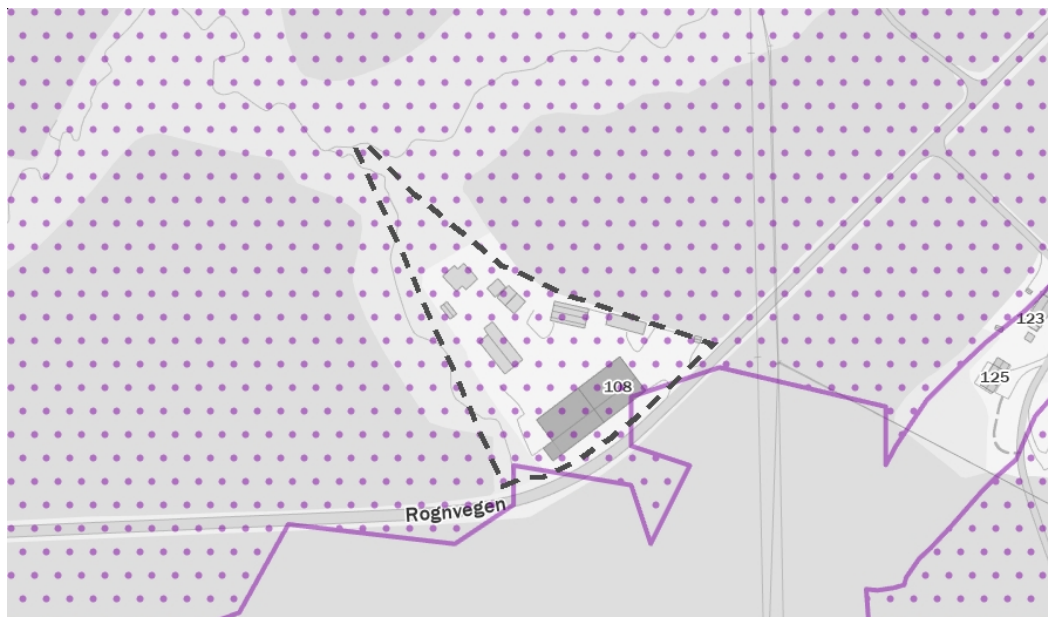
Flomaktsomhetsområder er et landsdekkende datasett som gir en grov oversikt over områder som potensielt kan være flomutsatt. Datasettet sier ingenting om sannsynlighet for flom og kan derfor ikke alene brukes i reguleringsplanarbeid eller for å vurdere utbygging etter sikkerhetskravene i byggteknisk forskrift.

Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)

Kvikkleire

Sist sjekket: 07.10.2024

Aktsomhetsområde for kvikkleire	Nei	Ja		
Risiko for skred på eiendommen	Ingen	Lav	Middels	Høy
Konsekvens ved skred	Ingen	Mindre alvorlig	Alvorlig	Svært alvorlig



Tegnforklaring

	Ingen risiko for skred		Lav risiko for skred		Middels risiko for skred		Høy risiko for skred		Aktsomhetsområde
--	------------------------	--	----------------------	--	--------------------------	--	----------------------	--	------------------

Beskrivelse

Kartene gir en oversikt over soner med potensiell fare (aktsomhetsområder) for større kvikkleireskred. Sonene er identifisert og avgrenset ved kvartærgeologisk kartlegging (for å identifisere områder med marin leire), geoteknisk vurdering av topografi og grove, geotekniske undersøkelser. Sonene omfatter løsneområder for kvikkleireskred (områder som kan gli ut) og utløpsområder (områder som kan rammes av skredmasser) for nye kartlegginger. For identifiserte soner som kun inneholder løsneområder, må utløpsområdene vurderes særskilt. De identifiserte kvikkleiresonene er klassifisert i tre faregradsklasser (høy-, middels- og lav faregrad), basert på topografiske, geotekniske og hydrologiske kriterier. Sonene er videre klassifisert i tre konsekvensklasser (høy-, middels- og lav konsekvensklasse) avhengig av konsekvenser som et skred i sonen vil ha på bebyggelse og infrastruktur. Sonene er deretter klassifisert i fem risikoklasser, utledet fra faregrads- og konsekvensklassifiseringen.

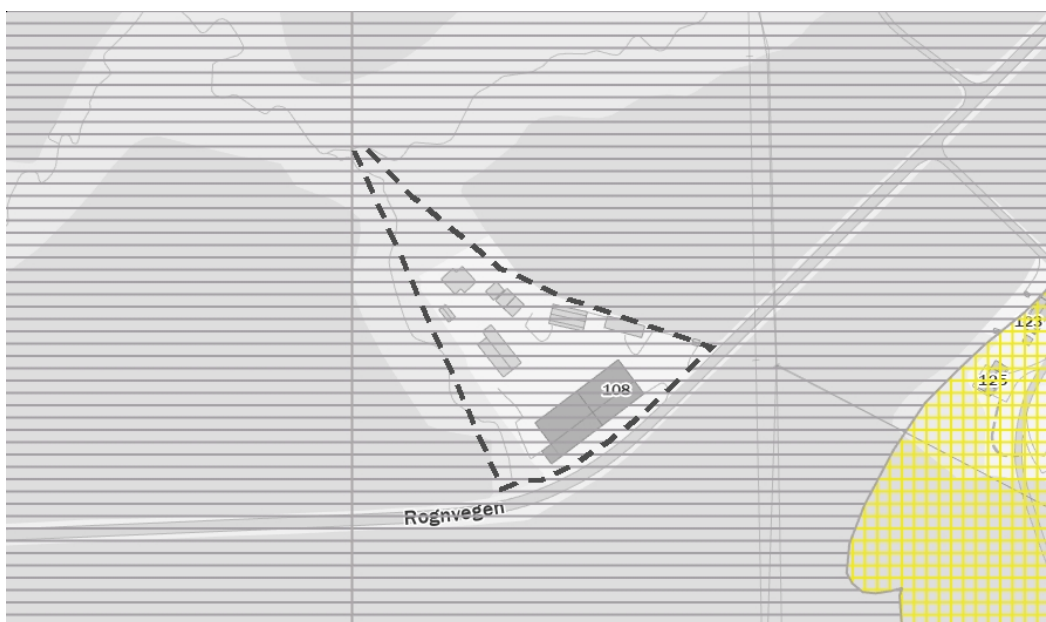
Aktsomhetskartet for kvikkleireskred er basert på del 1 i prosedyren gitt i kapitel 3 i NVE veileder 1/2019 Sikkerhet mot kvikkleireskred. Kartet viser områder med mulig sammenhengende marin leire (NGU) og terrengkriterier (høydeforskjeller og stigning) som tilsier at det kan være fare for kvikkleireskred.

Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)

Radonutsatt område

Sist sjekket: 07.10.2024

Aktsomhetsgrad for radon på eiendommen	Usikker aktsomhet	Middels til lav aktsomhet	Høy aktsomhet	Særlig høy aktsomhet
--	-------------------	---------------------------	---------------	----------------------



Tegnforklaring

	Usikker aktsomhet		Middels til lav aktsomhet		Høy aktsomhet		Særlig høy aktsomhet
--	-------------------	--	---------------------------	--	---------------	--	----------------------

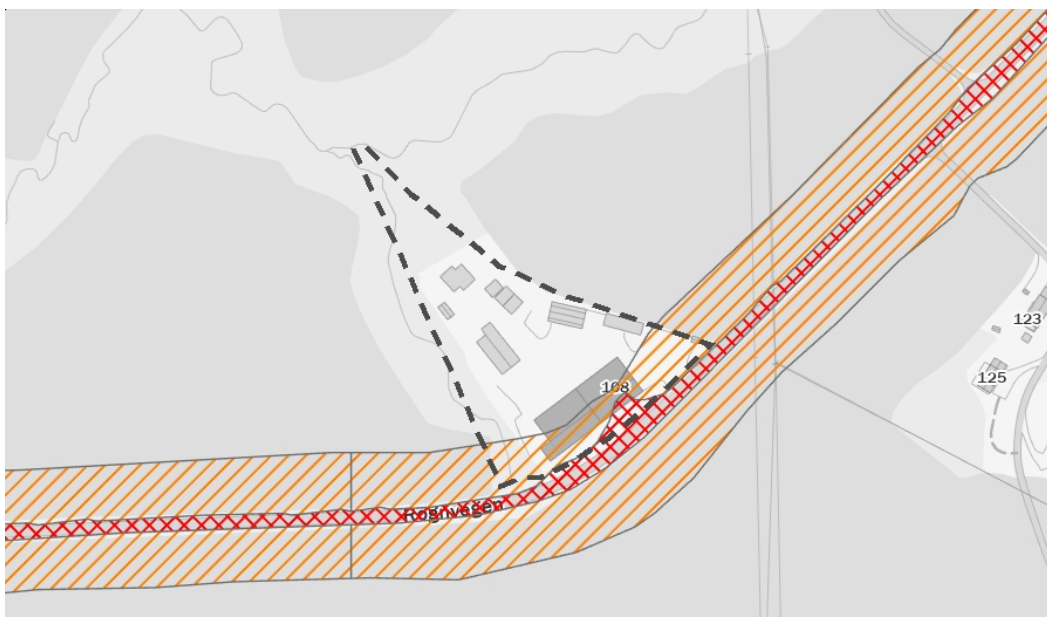
Beskrivelse

Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftmålinger av radon. Inneluftmålinger er fra Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet (DSA) sin nasjonale database, og geologi er fra Norges geologiske undersøkelse (NGU) sine berggrunns- og løsmassedatabaser. Berggrunnsdata er av målestokk 1:250.000 og løsmassedata er av varierende målestokk, fra 1:50.000 til 1:1000.000. Inneluftmålinger er brukt til å identifisere områder med forhøyd aktsomhet for radon. De er også brukt til å kjennegegne geologi i forhold til aktsomhet for radon, og denne kunnskapen er overført til områder hvor det finnes ingen eller få inneluftmålinger. Der hvor et område er klassifisert som «høy aktsomhet» er det beregnet at minst 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m³, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor et område er klassifisert som «middels til lav aktsomhet» er det beregnet at opp til 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m³, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor det ikke er nok data, eller hvor det ikke er nok statistisk sikkerhet for å beregne aktsomhet for radon, er områder klassifisert som «usikker aktsomhet». Alunskifer er tilknyttet forhøyde radonkonsentrasjoner. Områder hvor det finnes alunskifer er klassifisert som «særlig høy aktsomhet». Med å overføre kunnskap fra områder med inneluftmålinger til områder uten inneluftmålinger, er det antatt at radonegenskaper av en geologitype er det samme i hele landet. I praksis kan det forventes noe variasjon i radonegenskaper i polygoner av den samme geologitypen. I tillegg kan det forventes variasjon i radonegenskaper innenfor et polygon.

Kilde: Norges geologiske undersøkelse (NGU)

Støysoner

Sist sjekket:	07.10.2024		
Støy fra veg	Ingen	Gul støysone	Rød støysone
Støy fra jernbane	Ingen	Gul støysone	Rød støysone
Støy fra lufthavn	Ingen	Gul støysone	Rød støysone
Støy fra skytefelt	Ingen	Gul støysone	Rød støysone



Tegnforklaring



Beskrivelse

Kartene gir en oversikt over simulerte støysoner fra veg, lufthavn, jernbane, skyte- og øvingsfelt. Datasettene er utarbeidet etter Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442).

Datasettet for veg viser beregnet rød der gjennomsnittsstøy gjennom døgnet er større enn 65 desibell ($L_{den} > 65 \text{ dB}$) og gul ($L_{den} > 55 \text{ dB}$) støysone langs riks- og fylkesveg. Støyvarselkartene fra Statens vegvesen viser en prognosesituasjon 15–20 år fram i tid. Det vil si at trafikkvolum beregnet i årsdøgnetrafikk (ADT), som er en av de viktigste parameterne i støyberegningssmodellen, er fremskrevet (basert på prognoser) til oppgitt beregningsår. Beregningshøyden er 4 meter. De viktigste parameterne er ADT, tungtrafikkandel og hastighet.

Datasettet for lufthavn gir opplysninger om støy i innflyvningssoner og støy ved bakken i tilknytning til flyplasser.

Datasettet for jernbane inneholder støysonekart for Bane NORs jernbanenett, og viser beregnet rød ($L_{den} > 68 \text{ dB}$) og gul ($L_{den} > 58 \text{ dB}$) støysone.

Datasettet for skyte- og øvingsfelt angir rød sone for områder som er sterkt berørte av støy, der det frarådes å etablere støyfølsom bebyggelse. Gul sone angir områder som i noen grad er berørte av støy og der etablering av støyfølsom bebyggelse kan vurderes dersom det utføres støyreducerende tiltak. Nye støyberegninger skal gjøres hvert 5. år eller dersom det skjer forandringer i skytefeltet/skytebanen som påvirker støybildet.

Kilde: Avinor, Bane NOR, Statens Vegvesen, Forsvarsbygg

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.

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn	INDUSTRITOMT NORDGÅRDEN I	Beregnet areal	10971.8
Etablert dato	04.03.1982	Historisk oppgitt areal	10977,7
Oppdatert dato	20.12.2023	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0	Antall teiger	1
Arealmerknader			

- Tinglyst
 Del i samla fast eiendom
 Grunnforurensning
 Avtale/Vedtak om gr.erverv
 Bestående
 Under sammenslåing
 Kulturminne
 Seksjonert
 Klage er anmerket
 Ikke fullført oppmålingsforr.
 Frist fullføring:
 Har fester
 Jordskifte er krevd
 Mangel ved matrikkelføringskrav
 Frist retting:

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering	01.01.2020		Tinglyst	61/15
Omnummerering	01.01.2020		01.01.2020	
Omnummerering	01.01.2018		Tinglyst	61/15
Omnummerering	01.01.2018		02.01.2018	
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	04.03.1982			61/1 (-10977,7), 61/15 (10977,7)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	7090807.23	620271.11	0	Ja	10971.8	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
STEINKJER KOMMUNE S840029212	Fester (F) 1/1	Postboks 2530 7729 7729 STEINKJER	
BVN EIENDOM AS S815961102	Framfester (F1) 1/1	Postboks 28 7733 7733 SPARBU	
SKJERVE PETTER FR. AL99000174427	Hjemmelshaver (H) 1/1	(Adresse mangler)	

Adresse

Vegadresse: Rognvegen 108

Adressetilleggsnavn:

Poststed	7710 SPARBU	Kirkesogn	09150403 Mære
Grunnkrets	106 Sparbu	Tettsted	
Valgkrets	2 Mære		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	10807018		Annen industribygning (219)	Tatt i bruk (TB)	03.05.1993

2	117919218		Annen industribygning (219)	Tatt i bruk (TB)	19.10.1982
---	-----------	--	-----------------------------	------------------	------------

1: Bygning 10807018: Annen industribygning (219), Tatt i bruk 03.05.1993

Bygningsdata

Næringsgruppe	Jordbruk, skogbruk og fiske (A)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	500
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	500
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	31.03.1993	31.03.1993
Igangsettingstillatelse	31.03.1993	13.05.1993
Tatt i bruk	03.05.1993	13.05.1993

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert	Rognvegen 108	-	61/15	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	500	500	0	0	0

2: Bygning 117919218: Annen industribygning (219), Tatt i bruk 19.10.1982

Bygningsdata

Næringsgruppe	Industri (C)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	893
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	893
Opprinnelseskode	Etabl. av fylkeskomm./fylkesforsyningsnemnda	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder	Annen energikilde	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Annen oppvarming	Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Igangsettingstillatelse	15.11.1981	15.11.1981
Tatt i bruk	19.10.1982	19.10.1982

Bruksenheter

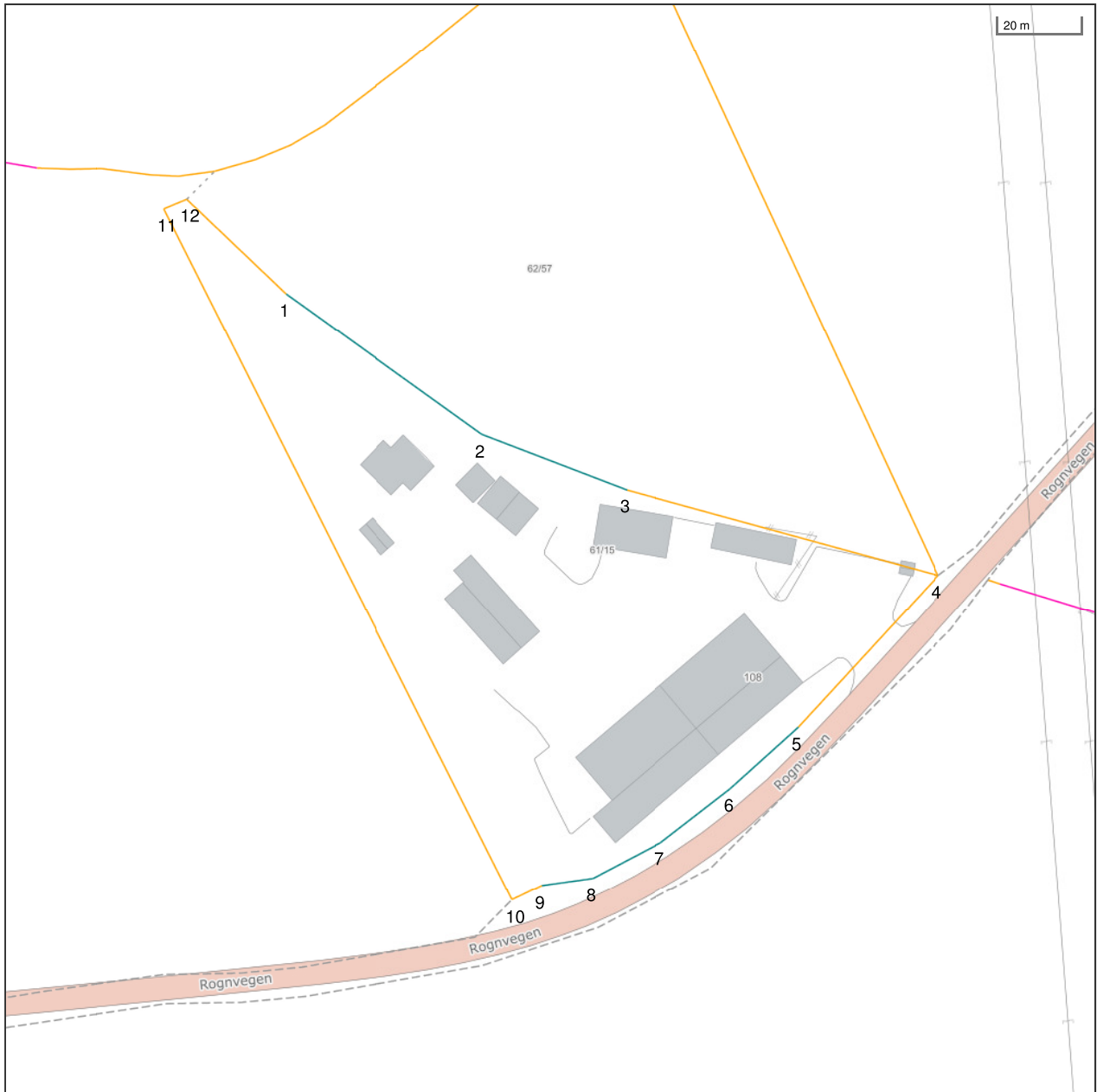
Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert	Rognvegen 108	-	61/15	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	893	893	0	0	0



Eiendomskart for eiendom 5006 - 61/15//



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.

- | | | | |
|-------------------------------|--|--------------------------------|-------------------------------------|
| ----- Eiendomsgr omtvistet | ----- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500 | ● Grensepunkt lite nøyaktig | ⊙ Grensepunkt - offentlig godkjent |
| - - - - - Hjelpelinje vegkant | ----- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500 | ● Grensepunkt mindre nøyaktig | ⊙ Grensepunkt - bolt |
| Hjelpelinje fiktiv | ----- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200 | ● Grensepunkt mindre nøyaktig | ⊙ Grensepunkt - kors |
| Hjelpelinje punktfeste | ----- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30 | ● Grensepunkt middels nøyaktig | ⊙ Grensepunkt - rør |
| ----- Hjelpelinje vannkant | ----- Eiendomsgr nøyaktig <= 10 | ● Grensepunkt nøyaktig | ● Grensepunkt - hjelpepunkt / annet |
| | ----- Eiendomsgr uvis nøyaktighet | | ● Grensepunkt - uten klassifisering |

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	10 971,80 m ²	Arealmerknad				
Representasjonspunkt	Koordinatsystem	EUREF89 UTM Sone 32	Nord	7090807,23	Øst	620271,11

Grensepunkter						Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	7090875	620207,18	14 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	33,00	
2	7090842,99	620255,62	14 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	58,06	
3	7090830,95	620291,1	14 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	37,47	
4	7090813,3	620366,88	500 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	77,81	
5	7090775,5	620334,64	14 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	49,68	
6	7090760,04	620318,74	14 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	22,18	
7	7090746,47	620302,51	14 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	21,16	
8	7090737,25	620286,51	14 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	18,47	
9	7090735,05	620274,25	14 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	12,46	
10	7090731,31	620267,22	500 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	7,96	
11	7090894,3	620176,98	14 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	186,30	
12	7090896,81	620182,42	1000 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	5,99	



Steinkjer kommune

Adresse: Seviceboks 2530, 7729 Steinkjer

Telefon: 74 16 90 00

Utskriftsdato: 14.10.2024

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Steinkjer kommune

Kommunenr.	5006	Gårdsnr.	61	Bruksnr.	15	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Rognvegen 108, 7710 SPARBU								

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

Plantyper uten treff

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

Kommunedelplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	50042018006
Navn	Kommunedelplan Sparbu - Mære
Plantype	Kommunedelplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	25.10.2018
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/5006/dokumenter/1482/2018001_bestemmelser.pdf
Delarealer	<p>Delareal 10 972 m²</p> <p>Arealbruk Næringsvirksomhet,Nåværende</p> <p>Områdenavn NORDENFJELLSKE</p>



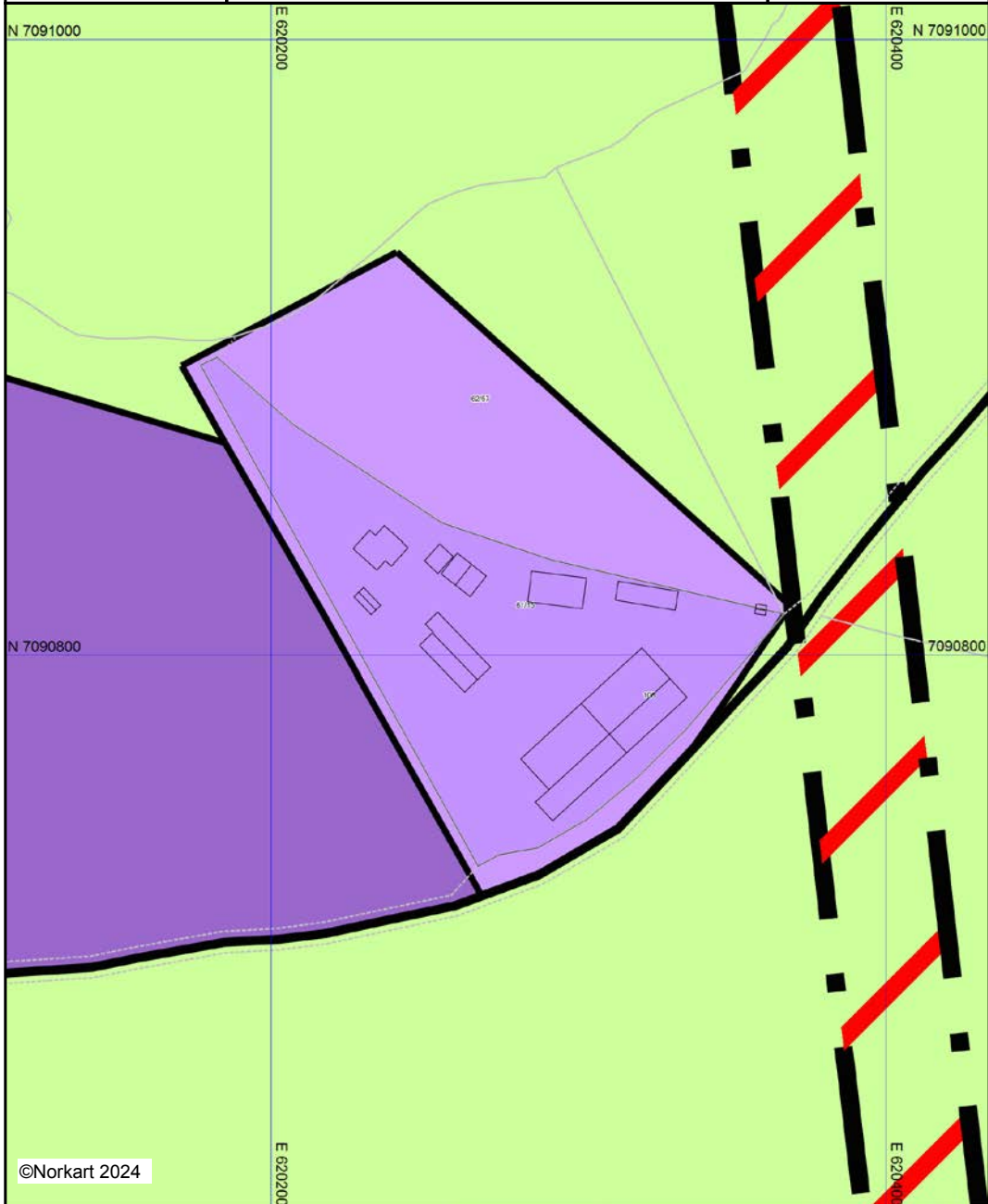
Steinkjer kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 61/15
Adresse: Rognvegen 108
Utskriftsdato: 14.10.2024
Målestokk: 1:2000








UTM-32







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

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2006

-  Faresone grense
-  Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høysper
-  Næringsbebyggelse - nåværende
-  Næringsbebyggelse - fremtidig
-  LNFR-areal - nåværende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Planområde
-  Planens begrensning
-  Grense for arealformål
-  Samleveg - nåværende

Kommune	Styre, rad, utvalg m. v.	Motested	Møte dato
Steinkjer	Steinkjer Bygningeråd	Brannstasjonen	16. november 1982.

Sak nr. UR/Tr. 18. nov. 1982.
Jnr. 6158/82. Saksbehandler: U. Røssen

877/82. Nordenfjellske Bruk.
Tilflukterom for nybygg på Nordgården II i Sparbu.

Det vises til sak 992/81, der byggemeldingen ble godkjent.

Bygningerådet anbefalte i vedtaket en frikjepsordning overfor sivilforsvaret. Byggherren hadde imidlertid formelt ikke søkt om dette.

Ved senere befaring av anlegget er Frøysadal minnet om saken, kfr. brev 19.10.82.

Ref. søknad fra byggherren datert 25.10.82. Antall ansatte vil etter opplysning i søknaden være 2-4 personer.

Forøvrig kan opplyses om saken:

Arbeidstilsynet har godkjent planene med brev 30.11.81 og 23.12.81.

Naboer til det påværende anlegg i Sparbu sentrum har ved adv. Sandvik 4.1.82 godkjent den midlertidige leieavtale mellom Frøysadal og Nordgård fram til 31.12.83.

Forslag til vedtak:

Bygningerådet viser til Sivilforsvarets brev 30.10.81 og til sitt vedtak 10.11.81, sak 992/81.

Søknad om frikjepsordning fra Nordenfjellske Bruk anbefales.

Enstemmig vedtatt

Sign.

Rett utskrift bekreftes:

Steinkjer Bygningeråd
Aasta Trøbakk

Utskrift sendt til

Nordenfjellske Bruk, 7710 Sparbu



STEINKJER KOMMUNE

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. 5670,-.

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

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

Saken refereres i førstkommende bygningsrådsmøte.

Med hilsen

Hallgrím Bråmsset
Hallgrím Bråmsset
bygnings- og oppmålingssjef

Jon Th. Eriksen
Jon Th. Eriksen
avd.ing.

Vedlegg.

Gjenpart m/vedlegg: Arbeidstilsynet, Statens Hus, her.

Adresse: Kompetansesenteret

Seilmakergt. 2
7700 STEINKJER

Telefon: 077-69000
Telefax: 077-45534



STEINKJER KOMMUNE
TEKNISK ETAT
BYGGESAKS- OG OPPMÅLINGS-AVDELINGEN

Sparbu Byggehjelp as

7710 SPARBU

Vår ref.
9300961/L42/JTE

Reg.nr.
93005119

Dato
31.03.93

**VEDR. BYGGETILLATELSE ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN FOR
EIENDOMMEN INDUSTRI TOMT, GNR. 61, BNR. 15**

Deres søknad mottatt: 23.03.93.

Arb. art:
Nybygg.

Byggets art:
Saghus.

Bto.gr. areal:
210 m².

Byggesaken oversendes arbeidstilsynet for behandling.

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:

- Eventuelle krav/pålegg som arbeidstilsynet måtte sette skal etterkommes.
- Fasadeelementer, så som takform, takteking, utvendig kledning og farge, skal i størst mulig grad tilpasses eksisterende bebyggelse, jfr. plan- og bygningslovens § 74 nr. 2.

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.

Adresse: Kompetansesenteret

Seilmakergt. 2
7700 STEINKJER

Telefon: 077-69000
Telefax: 077-45534

STEINKJER KOMMUNE
BYGNINGSSJEFEN
EIENDOMSFORVALTNINGEN



J. NR. 5491/82
JTE/tv

Nordenfjeldske Bruk

7710 Sparbu

Ferdigattest/brukstillatelse for produksjonsanlegg på Nordgarden 62/57, Sparbu.

Vi viser til ferdigbefaring på ovennevnte sted den 15.10.82 hvor Erling Frøysadal var tilstede.

Det utvendige skall på lager -og produksjonshall med personalavdeling er ferdig, avfaltering av gulv pågår.

Innrødning av personalrom er ikke påbegynt. En kan herved gi brukstillatelse for lager -og produksjonshall på vilkår av at personalrom blir innredet og ferdig innen 1.4.83.

Ferdigattest vil ikke bli gitt før personalrom og utstyr i produksjonshall er montert og arbeidstilsynets godkjenning foreligger.

Videre må det søkes om frikjøpsordning fra tilfluktsromsplikten og pliktig frikjøpsbeløp må være innbetalt til kærneren i Steinkjer, ref. bygningssjefens skriv av 3.12.81.

Steinkjer, den 19. oktober 1982

Ulf Rossen
bygn.sjef

Jon Th. Eriksen
bygn.kontr.

Gjenpart sendt: Minsaas & Haarstad, Skolegt. 16, her.
Teknisk rådmann, Rådhuset.
Byingeniøren, her.

827/82
14/11-82

STEINKJER KOMMUNE
BYGNINGSSJEFEN
EIENDOMSFORVALTNINGEN



J.NR. 615/85
JTE/tv

Nordenfjeldske Brug
v/Erling Frøysadal

7710 Sparbu

Ang. ferdigattest for nytt industribygg på Industritomt Nordgården I, 61/15 - Sparbu.

En viser til ferdigbefaring på ovennevnte sted den 11.2.85
hvor De selv var tilstede.

Med hjemmel i bygningslovens § 99 (ferdigattest) og kommunestyrets vedtak
av 30.11.83 - sak 424/83 (delegasjon av myndighet) utstedes med dette ferdigattest
for ovennevnte bygg.

Under befaringen har en notert seg følgende anmerkninger:

Det utvendige avløpsanlegg er ikke utført og skal være ferdig innen 1.7.85,
det vises til tillatelse og erklæring datert 3.1.85.
Endel monteringsarbeide gjenstår i dusj og wc.

De pålegg arbeidstilsynet har satt i brev datert 5.11.84 må etterkommes innen
det tidsrom som er satt.

Når avløpsanlegget er ferdig bes De gi beskjed hertil for kontroll.

Utførelsen er ellers i samsvar med godkjente tegninger.

Steinkjer, den 12. februar 1985

Ulf Rossen
bygn.sjef

Jon Th. Eriksen
bygn.kontr.

Gjenpart: Arbeidstilsynet, Sjøfartsgt. 6, her.
Byingeniøren
S-rør, Nordsileiret, her.

Kommune	Styre, rad, utvalg m. v.	Motested	Møte dato
Steinkjer	Steinkjer Byggingeråd	Brannstasjonen	10. november 1981.

Sak nr.

1031/81. forts.

4. Arbeidstilsynets merknader må tas til følge.
5. Statistiske beregninger må innsendes. En savner redegjørelse for fundamentering.
6. Ventilasjonensanlegget skal av rådgivende ingeniør anmeldes til brannsjefen.
7. Farger utvendig bestemmes i samsråd med bygningssjefen.

Enstemmig vedtatt

De bes gi beskjed hertil om utstikking og kontroll.
 ./.. Vedlagt oversendes byggetillatelseskort, samt skjema
 "Ansvarsrett for byggearbeid".
 Utstikking vil ikke bli foretatt før skjema "Ansvarsrett
 for byggearbeid" er innlevert hertil i undertegnet stand.

Sign.

Rett utskrift bekreftes:

Arne Terje

Nr. 2553. Fra: Terje A/S, Oslo, 8-79

Utskrift sendt til

Nordenfjellske Bruk, 7710 Sparbu

Gjenpart sendt: Minsaas og Haarstad A/S, her

Kommune: Steinkjer	Styre, rad. utvalg m. v. Steinkjer Bygningsråd	Motested Brannstasjonen	Mote dato: 10. november 1981.
------------------------------	--	-----------------------------------	---

Sak nr.

UR/Tr. 13. november 1981.
Jnr. 5989/81.

**1031/81. Nordenfjelleke Bruk,
Produksjonsanlegg/leger - på industritomt - Nordgården II.**

Det vises til sak 992/81, møte 27. oktober.

Ref. uttalelse fra sivilforsvaret 30.10.81. Bygget er innenfor gruppe C m.h.t. tilfluktarom, men kretsen vil tilrå at det søkes om frikjøp.

Ref. uttalelse 4.11.81 fra brannsjefen. Han har ingen merknader som fører med spesielle problemer for nybygget.

Ref. uttalelse 4.11.81 fra byingeniøren vedlagt oversiktskart. Spillvatn må pumpes inn på kloakken fra Betania sykehjem.

Befaring er foretatt 6.11.81 med avd.ing. Klomstad ved vegkontoret. Avkjørsel er ikke merket på situasjonsplan, men vegkontoret vil ikke godkjenne mer enn en avkjørsel.

Forslag til vedtak:

Bygningsrådet gjør merksom på at fradeling av tomta formelt ennå ikke er godkjent, og videre at konsesjon ikke er ordnet.

Bygningsrådet vil overfor sivilforsvaret anbefale at søknad om frikjøp blir innvilget.

Under forutsetning av at fradeling blir godkjent, at konsesjon blir gitt, og at en frikjøpsordning blir akseptert av sivilforsvaret, godkjennes byggeomeldingen på følgende vilkår:

1. Sanitærplanlegget skal av autorisert rørlegger anmeldes til byingeniøren før byggestart.
Byingeniørens merknader i brev 4.11.81 må tas til følge.
2. Brannsjefens merknader i brev 4.11.81 må tas til følge.
En gjør spesielt merksom på at vegg mot sponilo må være i klasse A-60, og at dører fra produksjonshall til kontorer m.m. skal være i klasse B-30.
Vegg mot kontorer må kles med tennvernende plater A-30.
3. Vegsjefens pålegg må tas til følge. Bygningsrådet gjør merksom på at bygget må plasseres i minst 12,5 m. avstand fra midte f.v. 263, og at bare en avkjørsel kan påregnes godkjent.

Sign.

Utskrift sendt til

Til Byingeniøren
i Steinkjer

Undertegnede anmelder herved til utførelse følgende vann- og kloakarbeider for

Nordenfjeldske Bruk v/Erling Frøysadal, 7710 Sparbu

Matr. nr. _____ Gate 61/15

Vannledningsarbeider _____

Kloakkledningsarbeider: Avløp fra 1 stk. servant og 1 stk. WC

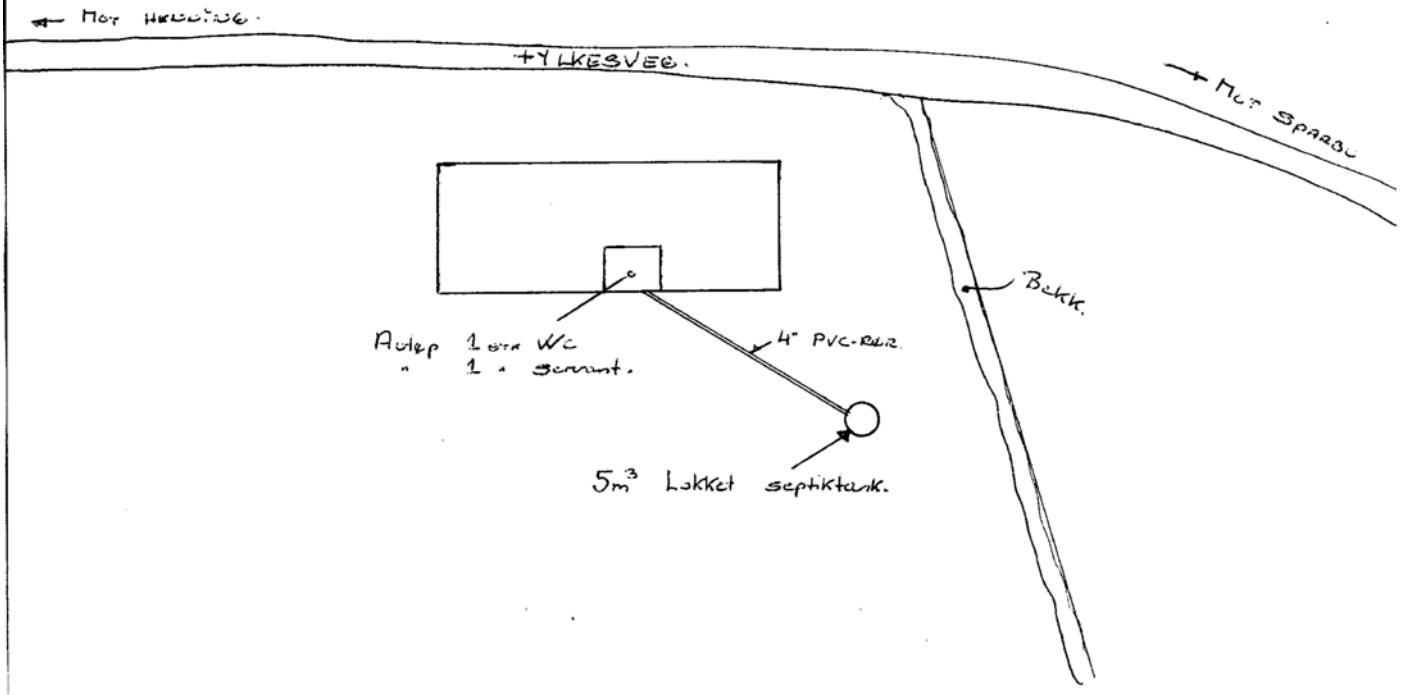
settes ned i 1 stk. 5 m³ lukket sept.tank. (Se vedlegg.)

Til husbruk. Vannet ønskes benyttet til følgende innretninger.

Det ønskes avløp fra følgende innretninger.

	Støppekran	Tappekran	Bad	Dusj	Vannklosett	Urinal	Servant	V.v.beholder	Kjøkken	Høgevann	Alm. vask	Oppvask	Servant	Bad	Vannklosett	Urinal	Sluk	Taknedløp		
Kjeller																				
1. etasje																				
2. etasje																				
3. etasje																				
Utvendig																				


Nordenfjeldske Bak
V1 Eiting Freysadal
7710 SPARBU.



Baderom og w.c.-rom må anmeldes til Steinkjer bygningsråd.
Kjellergolvet liggermeter over forgreiningspunktet på hovedkloakken. Avstanden fra huset til forgreiningspunktet målt etter kloakkledningen er meter.
Anlegget aktes påbegynt I fall utsettelse skal nærmere meddelelse herom fremkomme.

Merknad:

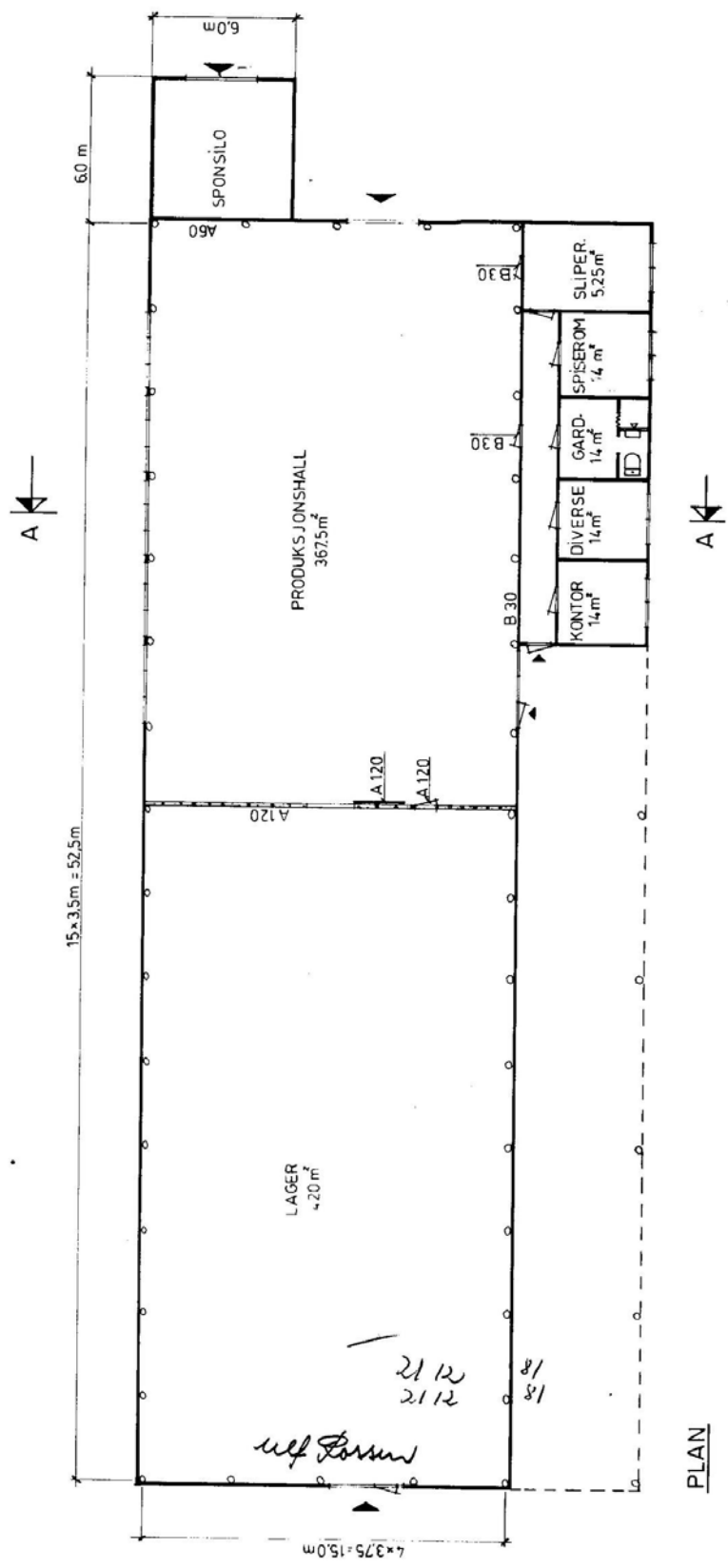
Steinkjer, den 12. desember, 1984


S. RØR
Rolf Berntsen, byingeniør
POSTBOKS 183 • 7701 STEINKJER

Vann- og kloakkvesenets bemerkninger:

Steinkjer bygningskontor,

.....
byingeniør

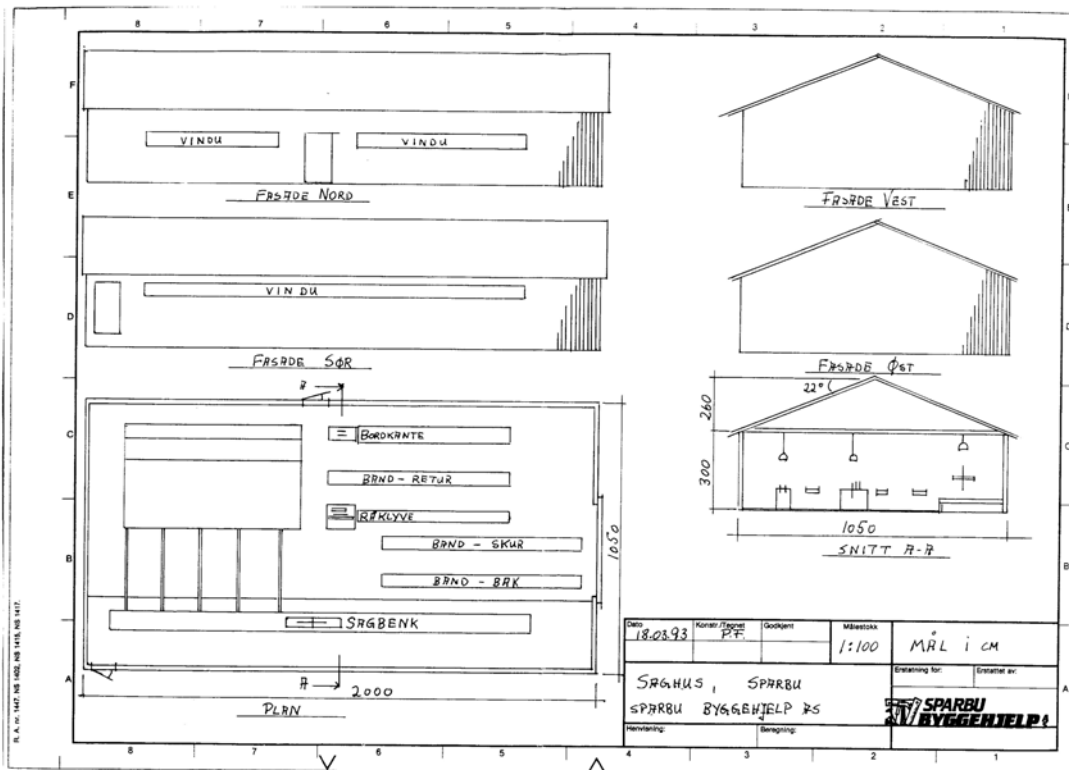


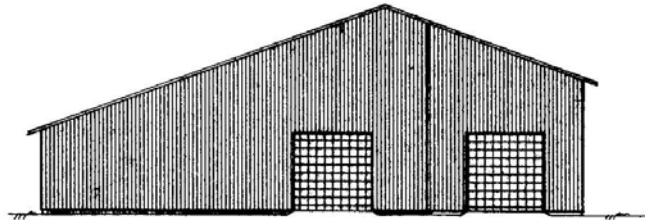
SIVILINGENIØRENE
MINSAAS OG HAARSTAD A/S
 RÅDGIVENDE INGENIØRER I
 BYGGETEKNIKK OG BYGGELEDELSE
 SKOLEGT. 14 - 7700 STEINKJER
 TLF. (077) 62 108 - 63 299

NORDENFJELLSKE
 BRUK
 PROD. ANLEGG
 PLAN

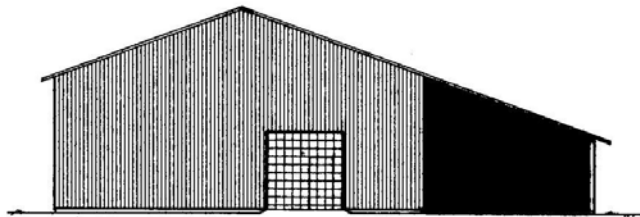
TEGN. NR.
444-01B
 MÅLESTOKK
 1:200
 DATO 2.11.81
 SIGN. jk.

korrigert 17.12.81

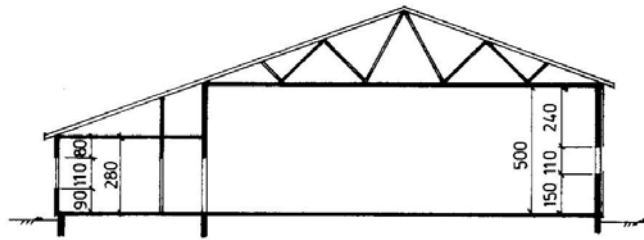




FASADE SÖR-VEST



FASADE NORD-ÖST



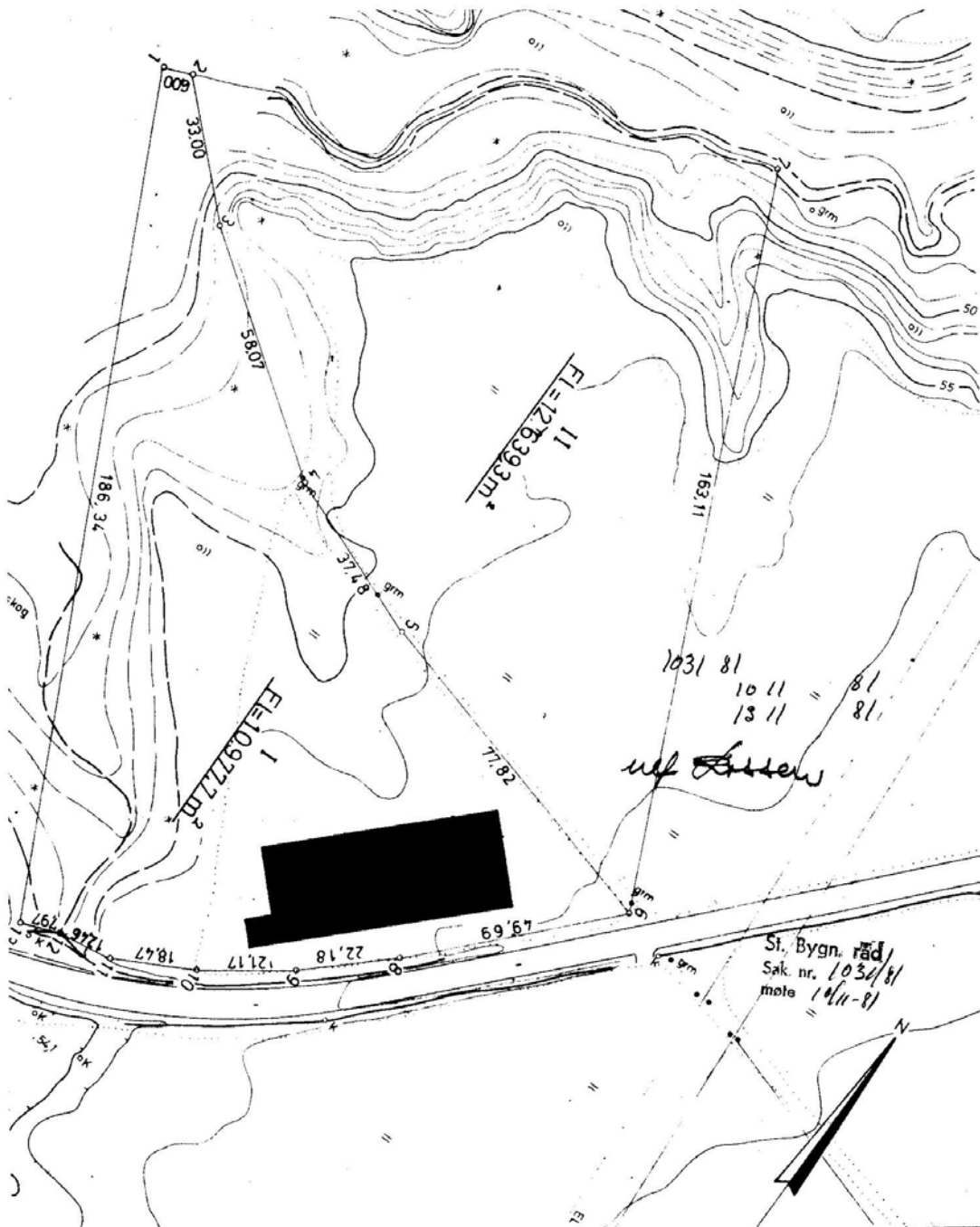
SNITT A-A

21/12 1981
21/12 1981

ulf Fossén

Korrigert 17.12.81

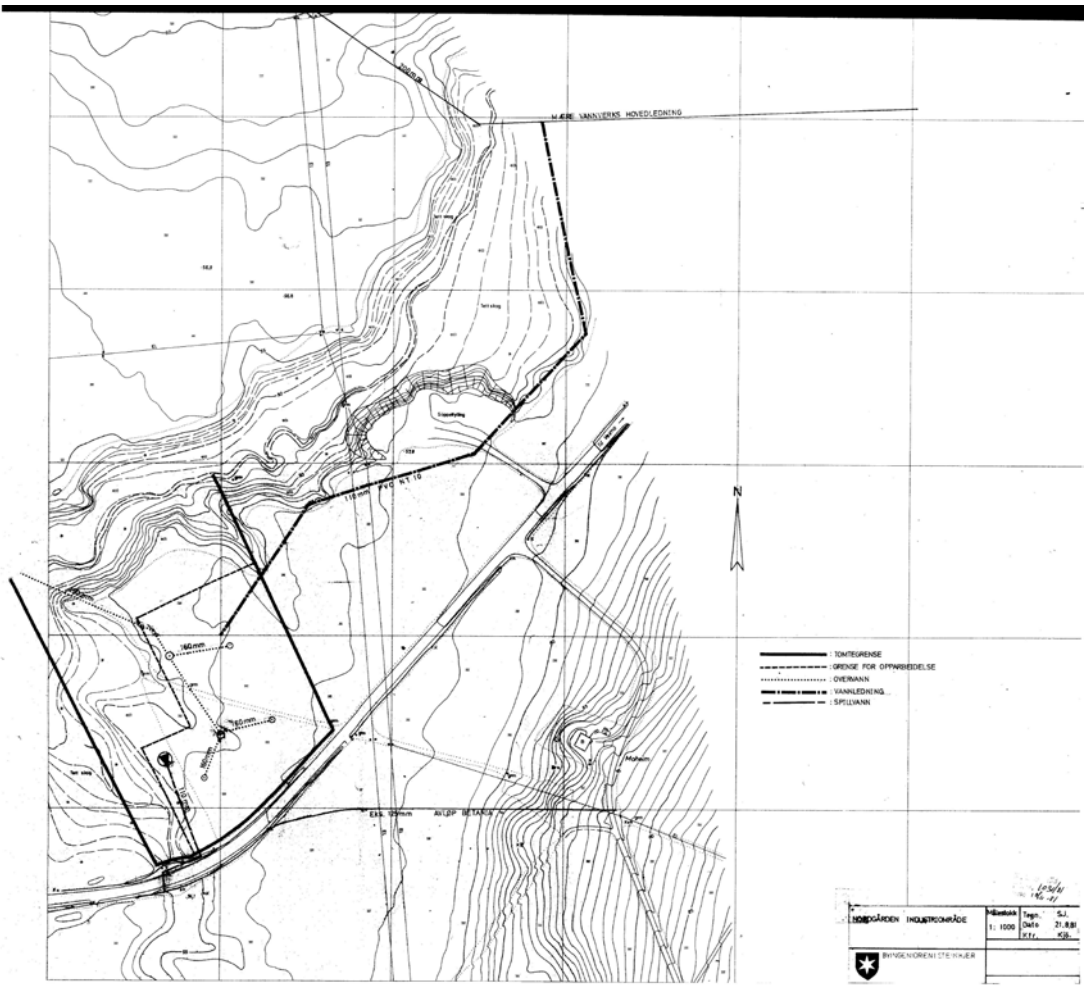
SIVILINGENIØRENE MINSAAS OG HAARSTAD A/S RÅDGIVENDE INGENIØRER I BYGGETEKNIKK OG BYGGELEDELSE SKOLEGT. 14 - 7700 STEINKJER TLF. (077) 62 108 - 63 299	NORDENFJELLSKE BRUK	TEGN. NR. 444-02B
	PROD. ANLEGG SNITT OG FASADER	MÅLESTOKK 1:200



1031 81
10 11
13 11
18 11
uf. Lissen

St. Bygn. råd/
Sak. nr. 1032/81
møte 14/11-81

SIVILINGENIØRENE MINSAAS OG HAARSTAD A/S RÅDGIVENDE INGENIØRER I BYGGTEKNIKK OG BYGGELEDELSE SKOLEGT. 14 - 7700 STEINKJER TLF. (077) 62 108 - 63 299	NORDENFJELLSKE BRUK		TEGN. NR. 444-04E
	PROD. ANLEGG SITUASJONSPLAN.		MÅLESTOKK 1:1000
			DATO. 3.11.81 SIGN. J.K.



10/2011
146/21

ISØGÅRDEN INDVIRKSOMHED 	Skælnok	Typ.	5/1
	1:1000	Dato	27.08.11
	Drt.		KB

Bortfesteres underskrift _____

Telefonnummer 74169000/94013028 E-post jeanette.valseth@steinkjer.kommune.no

Dersom det er andre opplysninger som har betydning for festeforholdet/transporten, ber vi om å få opplyst dette. Er det andre opplysninger eller forhold bortfester kjenner til, og som partene bør få kjennskap til, ber vi om en skriftlig tilbakemelding på dette.

Vi imøteser din/deres tilbakemelding og takker på forhånd for hjelpen.

Ta gjerne kontakt med oss dersom noe er uklart.

Vennlig hilsen
for Aktiv Eiendomsmegling Steinkjer



Trond Unhjem
Fagansvarlig
trond.unhjem@aktiv.no

DAGBOKFØRT**09.SEP82 06080****SORENSKRIVEREN I
INDERØY**F E S T E K O N T R A K T .

Mellom Steinkjer kommune (nedenfor kalt bortfester), som fester av Nordgård gnr. 61 bnr. 1 i Steinkjer, og Nordenfjelske Bruk v/Erling Frøysadal er inngått sådan kontrakt:

1. Steinkjer kommune bortfester til Nordenfjelske Bruk et areal stort 10.977,7 m² av eiendommen Nordgård gnr. 61 bnr. 1 i Steinkjer. Arealet er gitt betegnelsen Industritomt Nordgården I gnr. 61/15.

Tomtens grenser m.v. fremgår av kart som vedheftes nær-
varende kontrakt.

2. I festeavgift betales kr 0,36 pr. m² pr. år. Årlig avgift blir da kr 3.951,97

Avgiften betales ukrevet forskuddsvis pr. år til bortfesteren eller den denne måtte bestemme hvert år innen 1. juli.

3. Til sikkerhet for festeavgiften forbeholder bortfesteren seg 1. prioritets panterett i de bygninger med festerett som til enhver tid står på tomten.

Hvis festeavgiften ikke betales til rett tid, er bortfesteren berettiget til uten søksmål å inndrive den forfalne avgift og sette bygningen(e) med festerett til tvangsauksjon.

4. Hver av partene kan hvert 10. år kreve festeavgiften regulert overensstemmende med det på den tid gjeldende prisnivå for fast eiendom (tomtegrunn) og rentenivå.

Ved reguleringen tas ikke hensyn til den verdiøkning på tomten som skyldes festeren eller dennes rettsetterfølgeres arbeide med denne.

Regulering av avgiften kan kun kreves i den utstrekning lover og forskrifter gir anledning hertil.

I tilfelle det ikke oppnås enighet om regulering av avgiften, avgjøres saken med endelig virkning av en voldgiftsrett på 3 medlemmer hvorav hver av partene oppnevner et. Det tredje medlem, som blir voldgiftsrettens formann, oppnevnes av lensmannen på stedet.

5. Arealet overtas av festeren i den stand det er ved overtakelsen. Bortfesteren er uten ansvar for grunnens beskaiffenhet. Alle kostnader med grunnarbeider, drenering m.v. er bortfesteren uvedkommende.

6. Festetiden settes til 70 - ~~sytti~~ åttå år regnet fra 1.11.1981. Etter utløpet av den ordinære festetid har festeren rett til å forlenge festetiden for minst 10 år av gangen.

7. Tomten skal nyttes til sagbruksvirksomhet og dessuten beslektet virksomhet, herunder f.eks. snekkerfabrikk.

Ved eventuelt opphør av sagbruksvirksomheten eller beslektet

- 2 -

virksomhet på tomta, er fester berettiget til å la tomten bli nyttet til annen industrivirksomhet som anses naturlig etter forholdene på stedet og samfunnsutviklingen forøvrig. Festeren er også berettiget til å drive annen industrivirksomhet på tomten ved siden av og samtidig med sagbruksvirksomheten i den grad dette lar seg gjøre og tomtens utnyttelse tillater det.

Før evt. ny virksomhet etableres skal grunneier kunne uttale seg.

8. Festeren er berettiget til å overdra eller pantsette festeretten i.h.t. denne kontrakt når dette skjer sammen med overdragelse eller pantsettelse av eventuelle bygninger på tomten.

Bortfesteren forbeholder seg å godkjenne den leiekontrakten skal overdras til.

I tilfelle tvangssalg av bygningen(e), er kjøperen berettiget til å overta festeretten.

9. Når festeforholdet opphører, likegyldig av hvilken grunn, skal tomten ryddiggjøres innen 1-et- år med mindre det treffes overenskomst om at bortfesteren skal overta de på tomten stående bygninger og anlegg.

Bortfesteren har rett til uten søksmål og dom og på festerens bekostning å iverksette ryddiggjørelse av tomten så fremt dette innen fristens utløp ikke er gjort av festeren.

Festeavgift blir under enhver omstendighet å svare inntil tomten er ryddiggjort.

10. Så lenge det hviler lån på bygninger med festerett opptatt i bank, annen offentlig godkjent kredittinstitusjon eller Distriktenes Utbyggingsfond innen 10 -ti- år før festetidens ordinære utløp, skal følgende gjelde:

a. Festekontrakten kan ikke uten långiverens samtykke utløpe selv om kortere festetid er avtalt.

b. Tomten kan ikke forlanges ryddiggjort uten långiverens samtykke.

c. Långiveren eller den som utleder sin rett fra denne/disse har rett til å tre inn i festeforholdet på kontraktens betingelser hvis festeren misligholder sine forpliktelser overfor bortfester eller långiver.

Bortfesteren plikter å underrette långiver om festerens mulige mislighold slik at långiveren ved å tre inn i festeforholdet kan hindre at kontrakten blir hevet.

d. Den forutsatte 1. prioritets panterett for festeavgiften skal gjelde bare for forfallede avgift for et år foruten retten til fremtidig festeavgift.

11. Festeren betaler alle omkostninger i forbindelse med nærværende kontrakt, herunder dokumentavgift og tinglysingsgebyr.

- 3 -

Nærværende kontrakt er utferdiget i 2 - to - likelydende eksemplarer hvorav bortfester og fester beholder et hver.

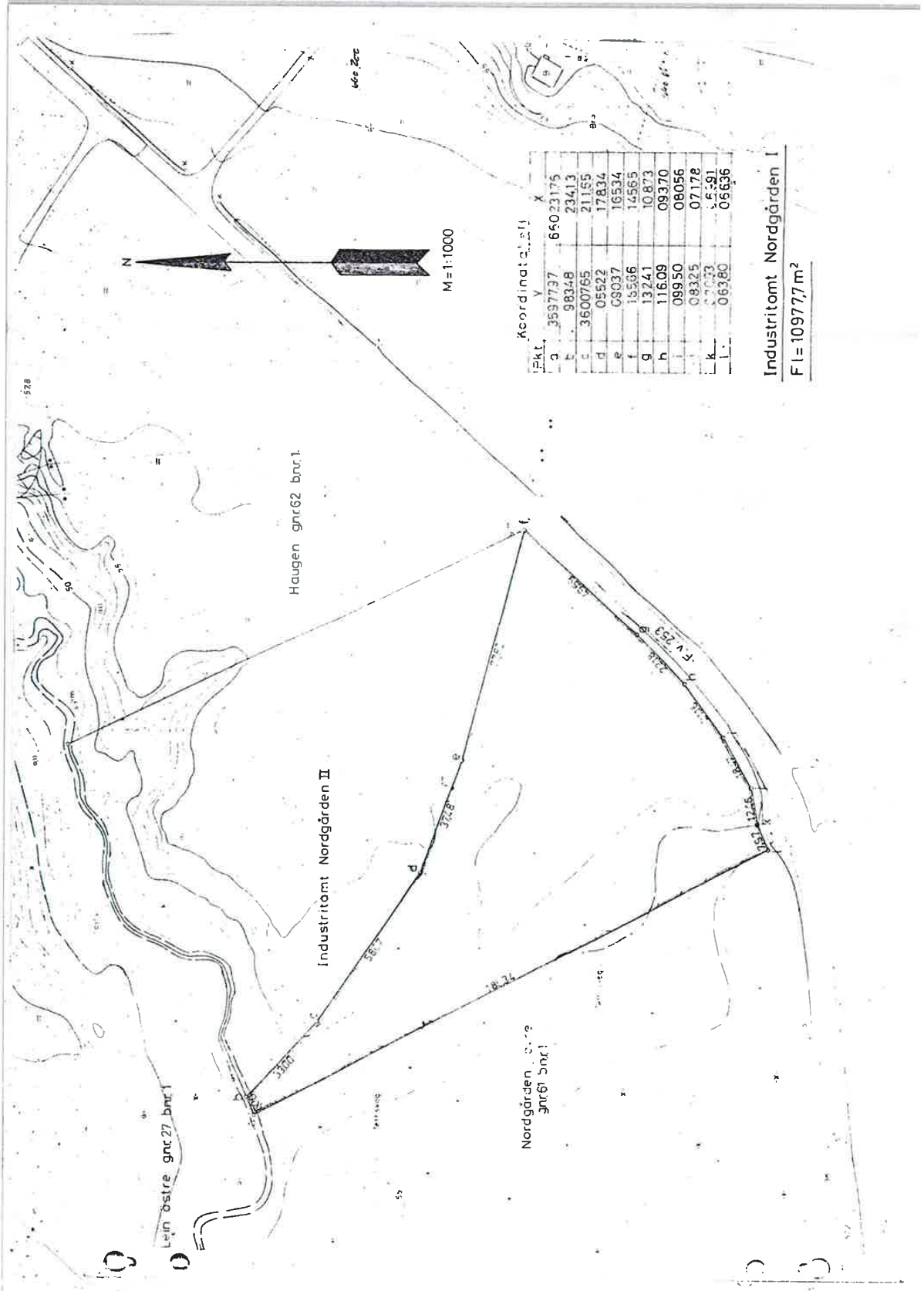
Steinkjer den 14.1.1982.

Som bortfester:

STEINKJER KOMMUNE
Lentz

Som fester:
Nordenfjeldske Bruk v/Erling Frøysadal

Erling Frøysadal
personnr 140423. [redacted]



DAGBOKFØRTF E S T E K O N T R A K T .

09.SEP82 06079

**SORENSKRIVEREN I
INDERØY**
(nedenfor kalt

Mellom Petter Skjerve, f. 3.6.1913
bortfester), som eier av Nordgård gnr. 61 bnr. 1 i Steinkjer, og
Steinkjer kommune (nedenfor kalt fester) er inngått sådan kontrakt

1. Petter Skjerve bortfester til Steinkjer kommune et
areal stort 10.977,7 m² av sin eiendom Nordgård gnr. 61 bnr. 1 i
Steinkjer. Arealet er gitt betegnelsen Industritomt Nordgården I gnr.
61/15.

Tomtens grenser m.v. fremgår av kart som vedheftes nær-
værende kontrakt.

2. I festeavgift betales kr 0,36 pr. m² pr. år. Årlig
avgift blir da kr 3.951,97

Avgiften betales ukrevet forskuddsvis pr. år til bort-
festeren eller den denne måtte bestemme hvert år innen 1. juli.

3. Til sikkerhet for festeavgiften forbeholder bortfes-
teren seg 1. prioritets panterett i de bygninger med festerett som
til enhver tid står på tomten.

Hvis festeavgiften ikke betales til rett tid, er bort-
festeren berettiget til uten søksmål å inndrive den forfalte avgift
og sette bygningen(e) med festerett til tvangsauksjon.

4. Hver av partene kan hvert 10. år kreve festeavgiften
regulert overensstemmende med det på den tid gjeldende prisnivå for
fast eiendom (tomtegrunn) og rentenivå.

Ved reguleringen tas ikke hensyn til den verdiøkning på
tomten som skyldes festeren eller dennes rettsetterfølgeres arbeide
med denne.

Regulering av avgiften kan kun kreves i den utstrekning
lover og forskrifter gir anledning hertil.

I tilfelle det ikke oppnås enighet om regulering av avgif-
ten, avgjøres saken med endelig virkning av en voldgiftsrett på
3 medlemmer hvorav hver av partene oppnevner et. Det tredje medlem
som blir voldgiftsrettens formann, oppnevnes av lensmannen på stedet.

5. Arealet overtas av festeren i den stand det er ved
overtakelsen. Bortfesteren er uten ansvar for grunnens beslektethet.
Alle kostnader med grunnarbeider, drenering m.v. er bortfesterens
uvedkommende.

6. Festetiden settes til 70 - sytti år regnet fra 1.11.1982
Etter utløpet av den ordinære festetid har festeren rett til å
forlenge festetiden for minst 10 år av gangen.

7. Tomten skal nyttes til sagbruksvirksomhet og annen
beslektet virksomhet, herunder f.eks. snekkerfabrikk.
Ved eventuel opphør av sagbruksvirksomheten eller beslektet

- 2 -

virksomhet på tomta, er fester berettiget til å la tomten bli nyttet til annen industrivirksomhet som anses naturlig etter forholdene på stedet og samfunnsutviklingen forøvrig. Festeren er også berettiget til å drive annen industrivirksomhet på tomten ved siden av og samtidig med sagbruksvirksomheten i den grad dette lar seg gjøre og tomtens utnyttelse tillater det.

Før evt. ny virksomhet etableres skal grunneier kunne uttale seg.

8. Festeren er berettiget til å overdra eller pantsette festeretten i.h.t. denne kontrakt når dette skjer sammen med overdragelse eller pantsettelse av eventuelle bygninger på tomten.

Bortfesteren forbeholder seg å godkjenne den leiekontrakten skal overdras til.

I tilfelle tvangssalg av bygningen(e), er kjøperen berettiget til å overta festeretten.

9. Når festeforholdet opphører, likegyldig av hvilken grunn, skal tomten ryddiggjøres innen 1 -et- år med mindre det treffes overenskomst om at bortfesteren skal overta de på tomten stående bygninger og anlegg.

Bortfesteren har rett til uten søksmål og dom og på festerens bekostning å iverksette ryddiggjørelse av tomten så fremt dette innen fristens utløp ikke er gjort av festeren.

Festeavgift blir under enhver omstendighet å svare inntil tomten er ryddiggjort.

10. Så lenge det hviler lån på bygninger med festerett opptatt i bank, annen offentlig godkjent kredittinstitusjon eller Distriktenes Utbyggingsfond innen 10 -ti- år før festetidens ordinære utløp, skal følgende gjelde:

a. Festekontrakten kan ikke uten långiverens samtykke utløpe selv om kortere festetid er avtalt.

b. Tomten kan ikke forlanges ryddiggjort uten långiverens samtykke.

c. Långiveren eller den som utleder sin rett fra denne/disse har rett til å tre inn i festeforholdet på kontraktens betingelser hvis festeren misligholder sine forpliktelser overfor bortfester eller långiver.

Bortfesteren plikter å underrette långiver om festerens mulige mislighold slik at långiveren ved å tre inn i festeforholdet kan hindre at kontrakten blir hevet.

d. Den forutsatte 1. prioritets panterett for festeavgiften skal gjelde bare for forfallen avgift for et år foruten retten til fremtidig festeavgift.

11. Festeren betaler alle omkostninger i forbindelse med nærværende kontrakt, herunder dokumentavgift og tinglysingsgebyr.

-3-

Nærværende kontrakt er utferdiget i 2 -to- likelydende eksemplarer hvorav bortfester og fester beholder et hver.

Petter Skjerves ektefelle medunderskriver denne kontrakt.

Steinkjer den 12.1.1982

Som bortfester:

Petter Skjerve
Klara Skjerse

Som fester:

STEINKJER KOMMUNE
Leif Børh

Det attesterer herved at *Klara* og Petter Skjerve egenhendig i vårt nærvær har underskrevet denne kontrakt. Begge er over 20 år.

P. Skjerve

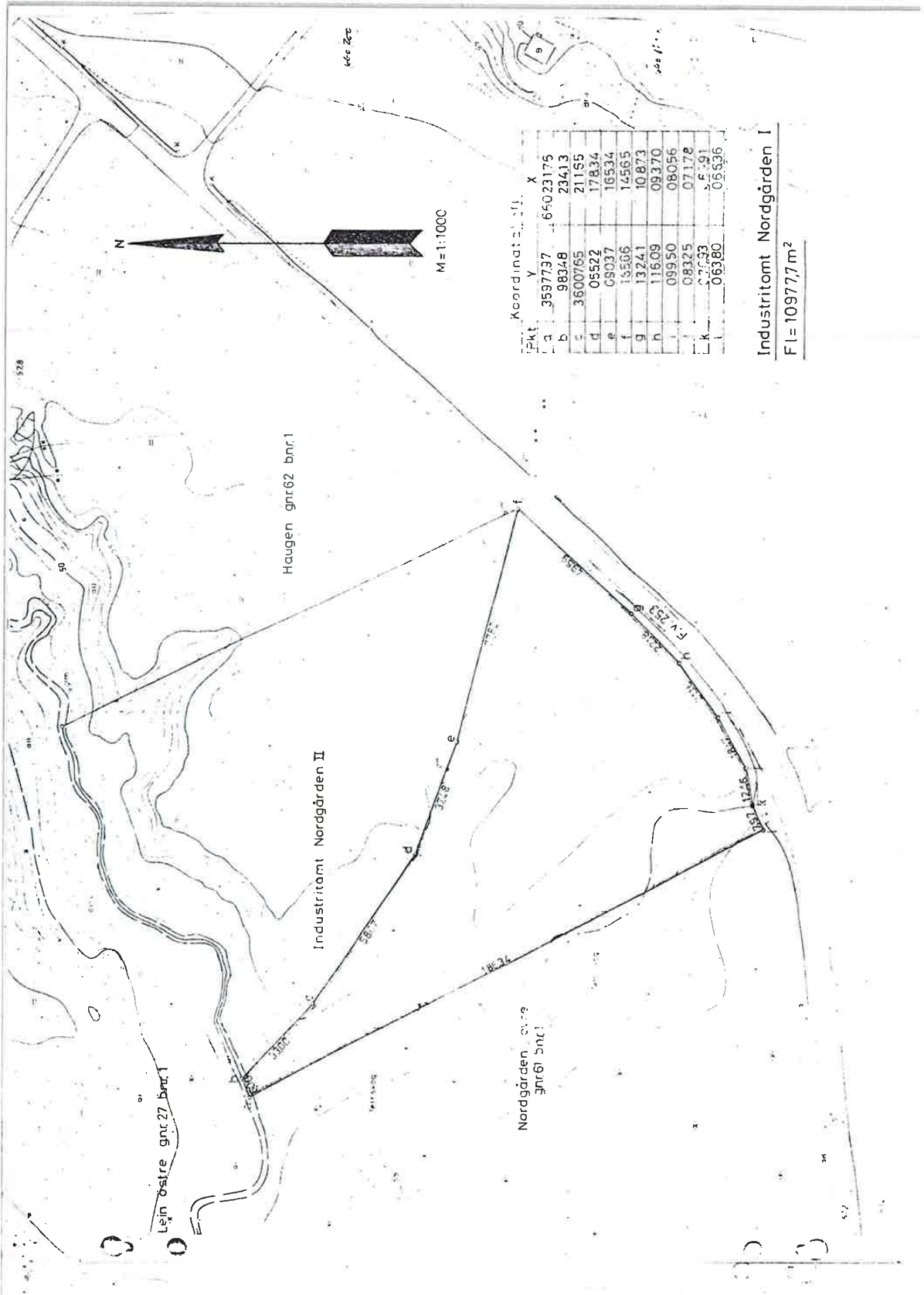
110853 - [redacted]

personnummer.

May W. Skjerse

256458 - [redacted]

personnummer.



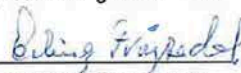
DAGBOKFØRT

85 64
04.JAN 85 00064SORENSKRIVEREN I
INDERØY

E R K L Å R I N G

Undertegnede eier av Nordenfjeldske Brug's anlegg på Industritomt Nordgården I, gnr. 61, bnr. F 15 i Sparbu, forplikter med dette nåværende og fremtidige eiere av eiendommen, til å etterkomme de pålegg vedr. eiendommens avløpsanlegg som måtte bli gitt av forurensningsmyndighetene når den midlertidige tillatelse av 3.1.85 går ut. Ovenstående tinglyses som heftelse på eiendommen Industritomt Nordgården I, gnr. 61, bnr. F 15.

Sparbu, den 3. januar 1985


Erling Frøysadal

Til vitterlighet:



Steinkjer kommune



TILKNYTNING KOMMUNALT VANN OG AVLØP FOR EIENDOMMEN

GnrBnr: 61/15/0/0

Adresse: Rognvegen 108

Tilknyttet kommunalt:	JA	NEI
Vann	X	
Avløp		X

Hvis Steinkjer Kommune ikke har registrert at eiendommen er tilknyttet kommunalt vann og/eller avløp, må dette innrapporteres omgående.

Ulovlig tilknytning av kommunalt vann/avløp er straffbart.

For nærmere opplysninger om tilknytningen, ta kontakt med Vann og Avløpsetaten, 74 16 90 00 eller via postmottak@steinkjer.kommune.no



KOMMUNALE EIENDOMSGEBYR FOR EIENDOM:

Gnr: 61

Bnr: 15

Adresse: Rognvegen 108

VANNAVGIFT - FAST	Kr.	1 384,00		
Forbruksgebyr måler	Kr.	479,28	Basert på siste års forbruk	24 m3
Forbruksgebyr stipulert	Kr.	0,00	Basert på reg. bruksareal	0 m2
AVLØPSAVGIFT - FAST	Kr.	0,00		
Forbruksgebyr måler	Kr.	0,00	Basert på siste års forbruk	0 m3
Forbruksgebyr stipulert	Kr.	0,00	Basert på reg. bruksareal	0 m2
SEPTIKTØMMING:	Kr.	5 505,00		
RENOVASJONSAVGIFT:	Kr.	0,00		
	Kr.			
	SUM eks. mva. Kr.	7 368,28		
	25% mva. Kr.	1 842,07		
	SUM inkl. mva.	9 210,35		
EIENDOMSSKATT:	Kr.	13 865,00	Det beregnes ikke mva. av eiendomsskatt	
FESTEAVGIFT:	Kr.	12 329,41	Det beregnes ikke mva. av festeavgift	
	Sum pr. år Kr.	35 404,76		

Vannmålerstand pr 01.01.2024:

506 m3

Totalt utfakt. forskudd 2024:

24 m3

MEGLEROPPLYSNINGER

Gårdsnr:	61	Bruksnr:	15	Festenr:	0	Seksjonsnr:	0
Adresse:	Rognvegen 108, 7710 SPARBU						
Dato:	14.10.2024	Målnummer:					

4210 FEIL OG MANGLER PÅ ELEKTRISKE ANLEGG

	Ja	Nei
Foreligger det pålegg vedrørende elektriske anlegg	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
I tilfelle ja, hvilke?		
Dato for siste kontroll av anlegget:	03.10.2012	
Merknader:		



Brannvesenet Midt IKS

Seilmakergata 10, 7725 Steinkjer
Telefon 46 446 000

Ambita AS
Infoland

Arkiv: M88

Saksbehandler: Marian Brekke Rennan

Dato: 14.10.2024

MEGLEROPPLYSNINGER

Ordrenr: 8108945
Kommune: 5006 Steinkjer
Gårdsnr: 61
Bruksnr: 15
Festenr: 0
Seksjonsnr: 0

Adresse: Rognvegen 108, 7710 Sparbu

Brannvesenet Midt IKS har ingen informasjon om fyringsanlegg på denne adressen.

Vennlig hilsen

Brannvesenet Midt IKS





Nabolagsprofil

Rognvegen 108

Lokal transport

 Hamrem Linje 640, 680	15 min  1.2 km
 Sparbu Linje 640, 680	21 min  1.6 km
 Sparbu Buss, tog	21 min  1.6 km
 Sparbu stasjon Linje R70	24 min  1.8 km
 Steinkjer stasjon Buss, tog	12 min  13.3 km

Transport for lengre reiser

 Levanger ferjekai Linje 950	49 min  29.5 km
 Trondheim Værnes	1 t 10 min 



Kollektivtilbud

Bra 61/100



Gateparkering

Lett 84/100



Trafikk





Lite trafikk 73/100

Området har blitt vurdert av 20 lokalkjente.



Største bedrifter i området

	Ansatte
Betania Sparbu	42
Allos Stiftelsen	35
Berikon AS	2
Borgan Service AS	1
BVN Eiendom AS	
Sparbu Mottak	
Verksvegen Bygg AS	
The Mighty 2019	
Am-Lydtjenester Andreas Melgård	
Holmli Invest AS	
Robert Hofstad	
Sparbu Boligutleie AS	
Alrek Mek & Service AS	
Feelitphoto Mia Therese Silkoset Andersen	
Vilde Roksvåg	

Treningscenter

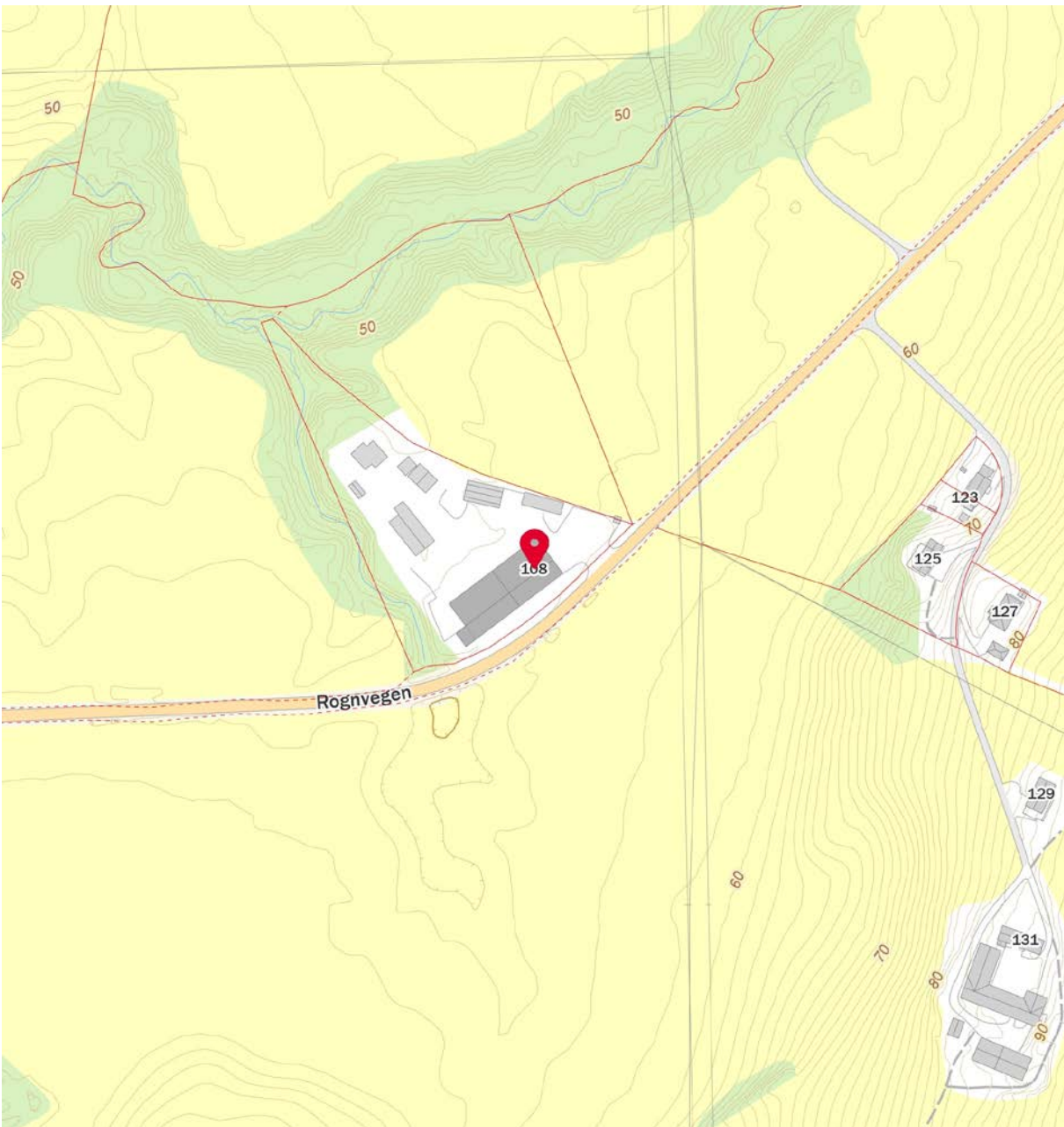
 Motus Treningscenter	11 min 
 3T-Steinkjer	12 min 

Dagligvare

Coop Extra Mære	4 min 
Post i butikk, PostNord	2.9 km
Coop Prix Sandvolla	10 min 
PostNord	10.8 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



FINN 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

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



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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

9. 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.

HELP Boligkjøperforsikring

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.

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

PLUSS gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

PLUSS kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 100

Rettsområder du får hjelp med

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

“Vi unner ingen å stå alene”

Retts skal være rett. For alle.



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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

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

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



Retts skal være rett. For alle.



Viktige endringer i avhendingsloven

Den 1. januar 2022 ble avhendingsloven endret på viktige punkter for både kjøper og selger. Samtidig fikk vi en ny forskrift som regulerer jobben en takstmann skal gjøre. Den nye forskriften stiller strengere krav til tilstandsrapportene som er en viktig del av kontrakten ved boligsalg. HELP, landets største advokatmiljø for boligkjøpere, har laget en kort innføring i de nye reglene.

Forbudt å selge bolig “som den er”

Du har kanskje hørt at de fleste brukte boliger har vært solgt «som de er»? Dette forbeholdet innebar at selger fraskrev seg ansvar for skjulte feil og mangler. Det var bare hvis selger hadde holdt tilbake eller gitt uriktig informasjon, eller hvis boligen var i vesentlig dårligere stand at kjøper kunne nå frem med et krav mot selger.

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys før kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til salgsoppgraden. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen “Det følger egen parkeringsplass med leiligheten” eller “Badet er renoveret av fagfolk”), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

Egenandel

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om egenandel. Egenandelen slår først inn når det er påvist at eiendommen har en mangel. Når det er et avvik fra kontrakten som utgjør en mangel, skal oppgjøret reduseres med 10 000 kroner, uavhengig av om utbedringskostnadene er høye eller lave. Dette innebærer blant annet at kjøper ikke kan rette krav mot selger hvis det koster mindre enn 10 000 kroner å utbedre mangelen.

Selv om utbedringskostnadene er høye, kan det likevel tenkes at feil ved boligen ikke utgjør mangler etter loven. Dette avhenger av hva som er avtalt mellom partene, og hva kjøper kan forvente basert på de momentene vi har nevnt over.

Nytt om tilstandsrapporter

Tidligere ble det ikke stilt noen konkrete krav til hva en tilstandsrapport skulle inneholde og hvordan den skulle se ut. Dette hadde som konsekvens at tilstandsrapportene varierte i innhold og kvalitet. I den nye forskriften til avhendingsloven stilles det en rekke krav for at en tilstandsrapport skal regnes som godkjent.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

Opplysningene i tilstandsrapporten skal gis på en forbrukervennlig måte, og det er beskrevet hva takstmannen skal vurdere og hvordan noen av undersøkelsene skal gjennomføres.

Vi har tro på at kjøpere nå vil få bedre informasjon i forkant av salget og dermed et bedre beslutningsgrunnlag.

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

Avhendingsloven har også fått en regel om undersøkelsesplikt for kjøper. Regelen tydeliggjør at kjøperen skal anses å kjenne til forhold som er tydelig beskrevet i tilstandsrapporten eller annen relevant salgsdokumentasjon. Det fremgår av loven at kjøperen ikke kan klage på avvik hvis disse er tydelig beskrevet i salgsdokumentasjonen, uavhengig av om kjøperen faktisk har satt seg inn i denne.

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller eiendoms-megler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

Arealavvik

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om arealavvik innendørs. Helt kort betyr endringen at eiendommen har en mangel hvis opplysningene om størrelse i salgsdokumentene ikke er riktig. Det er en forutsetning at avviket utgjør mer enn 2 % og minst én kvadratmeter, og at selgeren ikke godtgjør at opplysningene ikke har hatt betydning for kjøperen.

Viktig for kjøper å være klar over

Advokatene i HELP er fornøyde med regelendringer som bidrar til at kjøper får bedre informasjon. Dette kan redusere antall konflikter i etterkant av boligkjøpet.

Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke feil. Det er svært viktig å lese salgsoppgaven nøye. Hvis det er gitt konkrete risikoopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påregnelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

Hvis du har boligkjøperforsikring hos HELP, vil våre advokater hjelpe deg med å vurdere om du kan rette et krav mot selger/selgers boligselgerforsikringsselskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.

HELP Renteforsikring

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

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

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

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



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

 **HELP**
Rettt 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: Rognvegen 108
7710 SPARBU

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Tomas Høin

Oppdragsnummer:

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

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