



aktiv.

Ølvegata 25D, 7715 STEINKJER

Nordsia - Meget pen og påkostet leilighet med 2 soverom. Parkering. Bad og kjøkken fra 2025. Lave felleskostnader



Eiendomsmegler

Tomas Høin

Mobil 481 45 822

E-post tomas.hoin@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Steinkjer

Torggata 2, 7713 Steinkjer. TLF. 474 79 990

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 090 000,-
Omkostn.: Kr 53 640,-
Total ink omk.: Kr 2 143 640,-
Felleskostn.: Kr 1 500,-
Selger: Åse Marie Fagervik

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
BRA-i/BRA Total 70/76 kvm
Tomtstr.: 1666.7 m²
Soverom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 197, bnr. 969
Snr. 8
Oppdragsnr.: 1708250282

Nordsia - Meget pen og påkostet leilighet med 2 soverom. Parkering. Bad og kjøkken fra 2025. Lave

Betydelig oppgradert leilighet med sentrumsnær beliggenhet
Bad, kjøkken, varmepumpe og de fleste overflater fra 2025
Lave felleskostnader
Parkering på felles grunn

Velkommen på visning



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Plantegning	30
Tilstandsrapport	33
Egenerklæring	54
Energiattest	59
Sameiet info	65
Vedtekter	68
Husregler	72
Protokoll årsmøte 2023	73
Festeopplysninger	75
Kommunaleavgifter	77
Kommunaltilknytning	78
El-rapport Tensio	79
Matrikkelrapport	80
Bygningsskisser	83
Midl.brukstillatelse/byggemeld	105
Planopplysninger	120
Kart	122
Tinglyst seksjonering	125
Tinglyst festekontrakt	141
Nabolagsprofil	143
Budskjema	151

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 70 m²

BRA - e: 6 m²

BRA totalt: 76 m²

TBA: 5 m²

Bruksareal fordelt på etasje

2. etasje

BRA-i: 70 m² Vindfang, gang, bad/vaskerom, soverom, soverom 2, stue, kjøkken

BRA-e: 6 m² Bod

TBA fordelt på etasje

2. etasje

5 m² Terrasse- og balkongareal

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Boligbygg med flere boenheter:

Byggetegninger: Det foreligger ikke tegninger.

Undertegnede er ikke forevist tegninger, og leiligheten er derfor følgelig ikke kontrollert opp mot tegninger. Det anbefales å fremskaffe tegninger og foreta kontroll av leilighet/tegninger om mulig.

Ekstern bod er tatt med som BRA-e i ny arealstandard og som S-rom i gammel arealstandard.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1666.7 m²

Tomtebeskrivelse

Grunneier/bortfester: Steinkjer Kommune

Årlig festeavgift: 829,-

Regulering av festeavgift: KPI
Neste regulering av festeavgift:
Festekontrakten utløper: 2055
Forkjøpsrett: Nei
Kreves samtykke til overdragelse fra grunneier: Nei
Festekontrakten utløper i xxxx. 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.

Beliggenhet

Ølvegata 25D ligger i et attraktivt område nord for Steinkjer sentrum, med gangavstand til en rekke fasiliteter som barnehager, skoler, idrettsanlegg, treningssentre, samt alle sentrumsfunksjoner og kjøpesenter.

Offentlig transport er lett tilgjengelig med flere busslinjer som Nordsida Linje 630, 640, 680, 690, og 732, som ligger bare 3 minutters gange unna. Steinkjer stasjon, som tilbyr linje F7 og R70, er kun 11 minutters gange fra eiendommen, og gir enkel tilgang til regionale togforbindelser.

For de som foretrekker å kjøre, er det kort vei til ladepunkter for el-bil, med Steinkjer nord Supercharger bare 4 minutter unna. Dagligvarehandelen er også praktisk med Rema 1000 Nordsida innen 4 minutters gangavstand og Spar Dampsaga 5 minutter unna.

Nærområdet byr på gode turmuligheter med nærhet til skog og mark, som er vurdert til 82/100, og det er lett å parkere i området med en score på 80/100 for gateparkering. Dette gjør området ideelt for både enslige, godt voksne og eldre som ønsker en trygg og vennlig atmosfære med godt naboskap.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bygningssakkyndig

Tommy Berg v/Norconsult

Type tekst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Leiligheten er fra 1997 og er en del av et boligbygg med flere boenheter, som opprinnelig var et eldre bygg ombygd til leiligheter.

Takkonstruksjonen består av W-takstoler i tre. Det er etablert en loftsluke uten stige, noe som gjorde at adkomst til loftet ikke var mulig under befaringen. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass, og det ble montert nye vinduer på soverommene i 2023.

Hovedytterdøren er malt. Etasjeskilleren er et trebjelkelag, en vurdering basert på observerte rystelser og bevegelse i gulvet ved gange.

Konstruksjonen ble ikke åpnet eller direkte undersøkt. Leiligheten har en balkong som er understøttet med stålfundamenter og opphengt på veggen. Balkongen har et tett dekke som er belagt med terrassebord.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Takkonstruksjon/Loft

Avvik: · Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

· Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

· Det er avvik:

Det registreres at en av undertaksplatene delvis er løsnet. Det er ikke etablert dampsperre ifm loftsluken. Adkomst er begrenset da det ikke er loftsluke med stige.

- Vinduer fra byggeår

Avvik: · Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Vinduet er værslitt og har harde pakninger som tetter dårlig.

- Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Avvik: · Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.

· Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

· Det er avvik:

Tettesjikt av metallplater under balkong. Disse er ikke tilgjengelig for inspeksjon da det er etablert terrassebord over metallplatene.

Øvre del på utsiden av rekkverket mangler overflatebehandling. Toppstykke av rekkverk som er montert på toppen av rekkverket flaser av maling.

- Andre utvendige forhold

Avvik: · Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

- Overflater 2 - Parkett

Avvik: · Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Det er stedvis registrert en del slitasje/skader ut over det som kan forventes.

- Radon

Avvik: · Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

- Innvendige dører

Avvik: · Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. Enkelte dører tar i karm/terskel og er trege å åpne/lukke.

- Avløpsrør

Avvik: · Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Deler av avløpsrør er skiftet etter byggeår, men gjenstående rørføringer fra byggeår har passert halvparten av forventet brukstid og risikoen for skader øker i tiden som kommer.

- Ventilasjon

Avvik: · Det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringstidspunktet.

· Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen. Soverommene mangler muligheten til ventilerings ut over muligheten til å åpne vindu.

- Vannledninger - Vanninntak

Avvik: Inntaket har nådd en høy alder.

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Etasjeskille/gulv mot grunn

Avvik: · Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet.

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

· Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter.

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

· Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det registreres et avvik på over 30 mm på stue/kjøkken.

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 2024.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene. (Eier opplyser etter utfyllt egenerklæring en eiertid på ca 11 mnd)

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

Ja, kun av faglært

Firmanavn: Byggmester Wikdahl AS / Aurstad VVS / E-Nor

Beskrivelse: Helrenovering av bad i 2025

2.1. Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Ja

Beskrivelse: Gulvbelegg og Fibo våtromsplater

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

Ja, kun av faglært

Firmanavn: EL-Man

Beskrivelse: Lagt opp nytt strømpoplegg i omtrent hele leiligheten, utenom soverommene. Fjernstyring på lysene. Ny varmepumpe installert 2025.

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

Ja

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

Ja

Beskrivelse: Installert ny varmepumpe (2025)

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

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Terrasseveggene er malt på innsiden og terrassegulv beiset.

Kommentar fra selger: Med leiligheten følger egen oppmerket P-plass.

Innhold

BRA-i 70 kvm: Vindfang, gang, bad/vaskerom, stue, kjøkken og 2 soverom

BRA-e 6 kvm: Bod

TBA 5 kvm: Terrasse og balkongareal

Standard

Innvendige overflater:

Gulv: Belegg og parkett. Parketten ble overflatebehandlet i 2025.

Vegger: Malte plater og strie.

Himling: Malte plater og himlingsplater.

Tekniske installasjoner:

- Avløpsrør: Det er synlige avløpsrør av plast.

- Ventilasjon: Boligen har naturlig ventilasjon.

- Luft-til-luft varmepumpe: Det er etablert en luft-til-luft varmepumpe fra 2025.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet

fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Selger opplyser at taklampe over spisebord ikke medfølger i handelen.

Hvitevarer

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

Moderniseringer og påkostninger

2025:

- Badet ble totalrenovert. Arbeid utført av Byggmester Wikdahl AS, Aurstad VVS og Enor. Opplyst i egenerklæringen.
- Store deler av elanlegget ble fornyet (unntak er soverommene). Arbeid utført av Elman. Opplyst i egenerklæringen.
- Varmepumpe ble etablert. Arbeid utført av Elman. Opplyst i egenerklæringen.
- Ny kjøkkeninnredning. Opplyst av eier.
- Nye innvendige dørblad. Opplyst av eier.
- Mange innvendige vegger har fått Walls 2 paint plater og er nymalte. Opplyst av eier.
- Parkettgulv er behandlet med hvitpigmentert lakk. Opplyst av eier.
- Malt og beiset deler av balkong. Opplyst av eier.
- Dørbladene ble skiftet nå i 2025.
- Parkett er overflatebehandlet i 2025.
- Innvendige vannledninger er av rør i rør fra 2025.
- Det er etablert en luft til luft varmpumpe.

2023:

- Det ble montert nye vinduer på soverommene i 2023. Selger opplyser det er en plan fra styret å få byttet kjøkkenvindu og balkongdør på denne leiligheten.

Parkering

Medfølger parkeringsplass. samme nummer som leiligheten 25D

Forsikringsselskap

SMN 1 Fremtind

Radonmåling

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Diverse

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i

eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen.

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

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Selger opplyser at taklampe over spisebord ikke medfølger i handelen

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

Energi

Oppvarming

Elektrisk, varmepumpe og elektriske varmekabler

Energikarakter

D

Energifarge

Oransje

Info energiklasse

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

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 2 090 000

Kommunale avgifter

Kr 14 462

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter inkluderer:

Vann- og avløpsgebyr: kr 9957,99

Renovasjonsavgift: kr 3675,00

Eiendomsskatt: kr 5304,00

Festeavgift: kr 829,00

Totalt: kr 19765,99

Eiendomsskatt

Kr 5 304

Eiendomsskatt år

2025

Formuesverdi primær

Kr 601 614

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 2 406 454

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

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

Tilbud lånefinansiering

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

Boenheten

Eierbrøk

76/1522

Felleskostnader pr. mnd

Kr 1 500

Sameiet

Sameienavn

Sameiet Ølvegata 25 C/D

Organisasjonsnummer

929695712

Sikringsordning fellesgjeld

Sameie er ikke tilknyttet en sikringsordning mot tap av felleskostnader.

Regnskap/budsjett

Kr 1500,- pr mnd. Kasserer opplyser at hun har skrevet at felleskost skal økes til 2000,- men dette er feil er megler informert om

Styregodkjennelse

Det foreligger krav om styregodkjennelse av ny erverver i sameiets vedtekter.

Risikoen for å bli godkjent som ny erverver påhviler kjøper og kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om slik godkjennelse foreligger på overtakelsestidspunktet.

Kjøper kan gå til søksmål mot sameiet dersom kjøper mener manglende styregodkjennelse ikke er saklig begrunnet, jf. eierseksjonsloven § 24 tredje ledd.

Dyrehold

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 197, bruksnummer 969, seksjonsnummer 8 i Steinkjer kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger

eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

5006/197/969/8:

18.02.1954 - Dokumentnr: 444 - Festekontrakt - vilkår

Gjelder feste

Festetid: 40 år

ÅRLIG AVGIFT NOK 668

BESTEMMELSER OM REGULERING AV LEIEN

PRIORITETSBEST.

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

Gjelder denne registerenheten med flere

Nye vilkår

Bestemmelser om forlengelse

Festetid forlenges til 01.09.2033

Bestemmelser om regulering av leien

Nye vilkår - feste

Bestemmelser om forlengelse

Bestemmelser om regulering av leien

18.02.1954 - Dokumentnr: 444 - Festekontrakt - vilkår

Festetid: 40 år

ÅRLIG AVGIFT NOK 668

BESTEMMELSER OM REGULERING AV LEIEN

PRIORITETSBEST.

Gjelder denne registerenheten med flere

Nye vilkår

Bestemmelser om forlengelse

Festetid forlenges til 01.09.2033

Bestemmelser om regulering av leien

Nye vilkår - feste

Bestemmelser om forlengelse

Bestemmelser om regulering av leien

27.11.1953 - Dokumentnr: 3667 - Opprettelse av matrikkelenheten

Gjelder matrikkelenhet:

Knr:5006 Gnr:197 Bnr:969

EIENDOMMEN LIGGER PÅ GAMMEL BYGRUNN

20.06.2002 - Dokumentnr: 2693 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 8

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 76/1522

01.01.2018 - Dokumentnr: 256709 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1702 Gnr:197 Bnr:969

01.01.2020 - Dokumentnr: 370312 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:5004 Gnr:197 Bnr:969

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for verandaer på eiendommen Ølvegata 25, datert 11.03.2003.

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for alle de åtte leilighetene, datert 02.07.1997.

Det foreligger ekspedisjonsdokument for "rehabilitering og fasadeendring" på eiendommen Ølvegata 25, datert 04.09.1987.

Det foreligger ekspedisjonsdokument for "montering av ny ytterdør" på eiendommen Ølvegata 25, datert 29.05.1992.

Det er utstedt midlertidig brukstillatelse for alle åtte leiligheter datert 02.07.1997. Det er i den midlertidige brukstillatelse anmerket følgende forhold: Avtrekk på bad er ikke ferdig. Luftespalte dørterskel til bad og WC mangler. Slokkeapparat skal plasseres i leilighetene før innflytting. Utomhusanlegget med skille mellom trafikkareal og grønt/leikeareal er ikke utført.

Det er foretatt undersøkelser hos kommunen, men kommunen kan ikke bekrefte hvorvidt ferdigattest foreligger.

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. Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Vei, vann og avløp

Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann: Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp: Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private

stikkledning.

Regulerings- og arealplaner

Regulert til: Byggeområde

Følger reguleringsplan Nordsia bydel (plan-ID 50041702370), som er en eldre reguleringsplan. Et delareal på 1 661 kvm er regulert til byggeområde (feltnavn B 8.1), og et delareal på 5 kvm er regulert til gangvei.. 03.09.2008

Eiendommen følger Kommunedelplan Sentrum (plan-ID 50042018002), med ikrafttredelse 25.10.2018. Et delareal på 1 667 kvm er i kommuneplanen avsatt til nåværende boligbebyggelse innenfor bestemmelsesområdet Bykjerne. Planen presiserer at reguleringsplan skal fortsatt gjelde.

Eiendommen ligger innenfor en detaljeringssone i kommuneplanen (KPHensynsonenavn 1702370), hvor det er bestemt at reguleringsplanen 'Nordsia bydel' skal gjelde.

Adgang til utleie

Utleie er tillatt. Leiligheten kan ikke endres ved fremleie. Eier forplikter seg til å stille på fellesmøter ved framleie.

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

Legalpant

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

Kommentar bo- og driveplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

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

Overtakelse

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

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

2 090 000 (Prisantydning)

Omkostninger

52 250 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)
545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545 (Tinglysningsgebyr skjøte)
11 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

53 640 (Omkostninger totalt)
65 540 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
68 340 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

2 143 640 (Totalpris. inkl. omkostninger)
2 155 540 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
2 158 340 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 53 640

Betalingsbetingelser

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

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt fastprisbasert vederlag tilsvarende 39 900,- av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

- 1 250 Digital annonsering
- 1 875 Gebyr for betalingsutsettelse
- 5 000 Kommunale opplysninger
- 17 900 Markedspakke
- 5 900 Oppgjørshonorar
- 5 000 Søk eiendomsregister og elektronisk signering
- 5 000 Tilretteleggingsgebyr
- 2 500 Visninger per stk.
- 500 Festeopplysninger Steinkjer kommune - faktura 40615639
- 545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet
- 3 025 Utlegg fotograf, faktura 112505
- 290 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter (avg. fritt) pr stk

Totalt kr: 84 325

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

Ansvarlig megler

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

Ansvarlig megler bistås av

Tomas Høin
Eiendomsmegler
tomas.hoin@aktiv.no

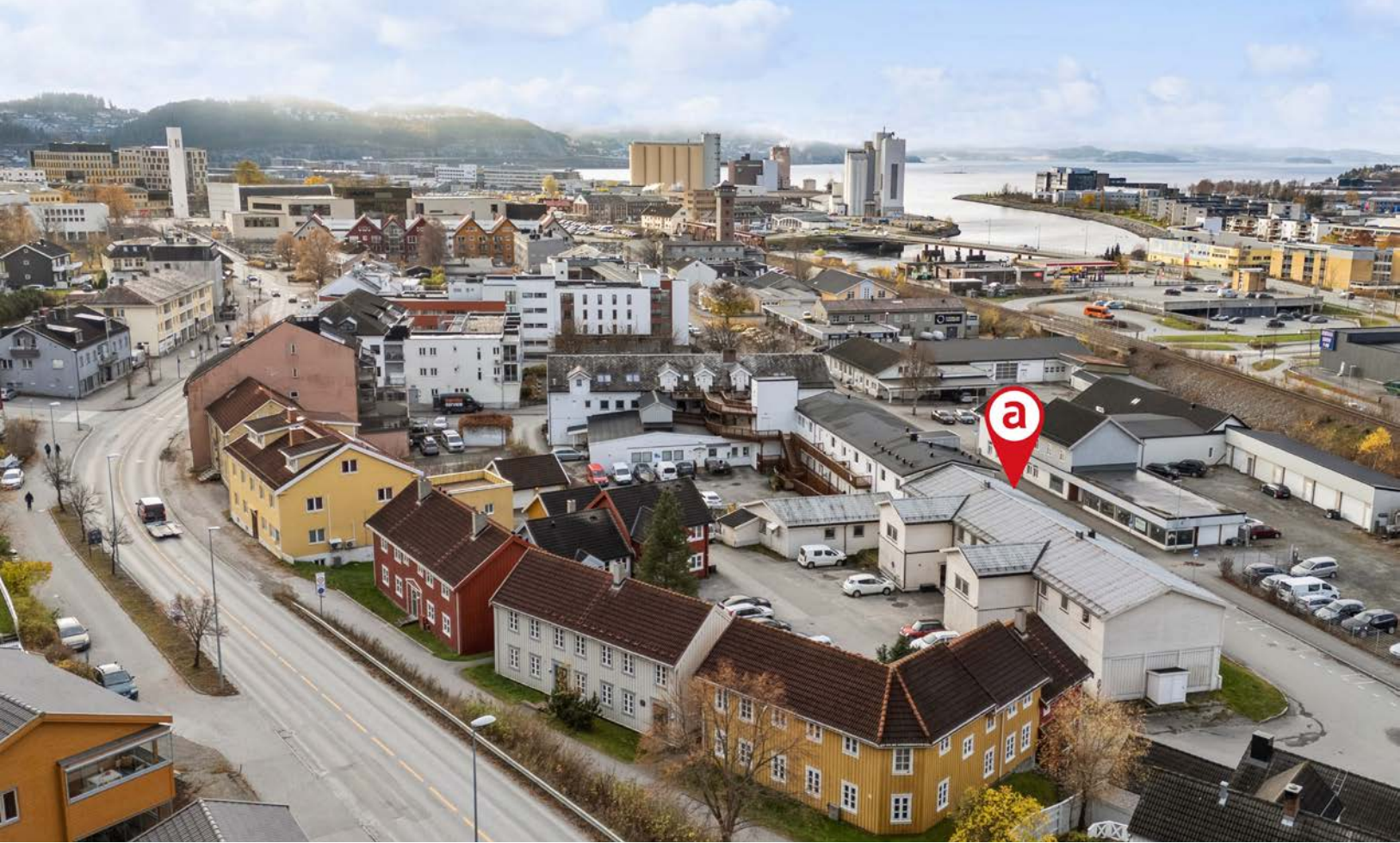
Tlf: 481 45 822

Oppdragstaker

Boli Eiendomsmegling AS, organisasjonsnummer 993609145
Torggata 2, 7713 Steinkjer

Salgsoppgavedato

16.01.2026





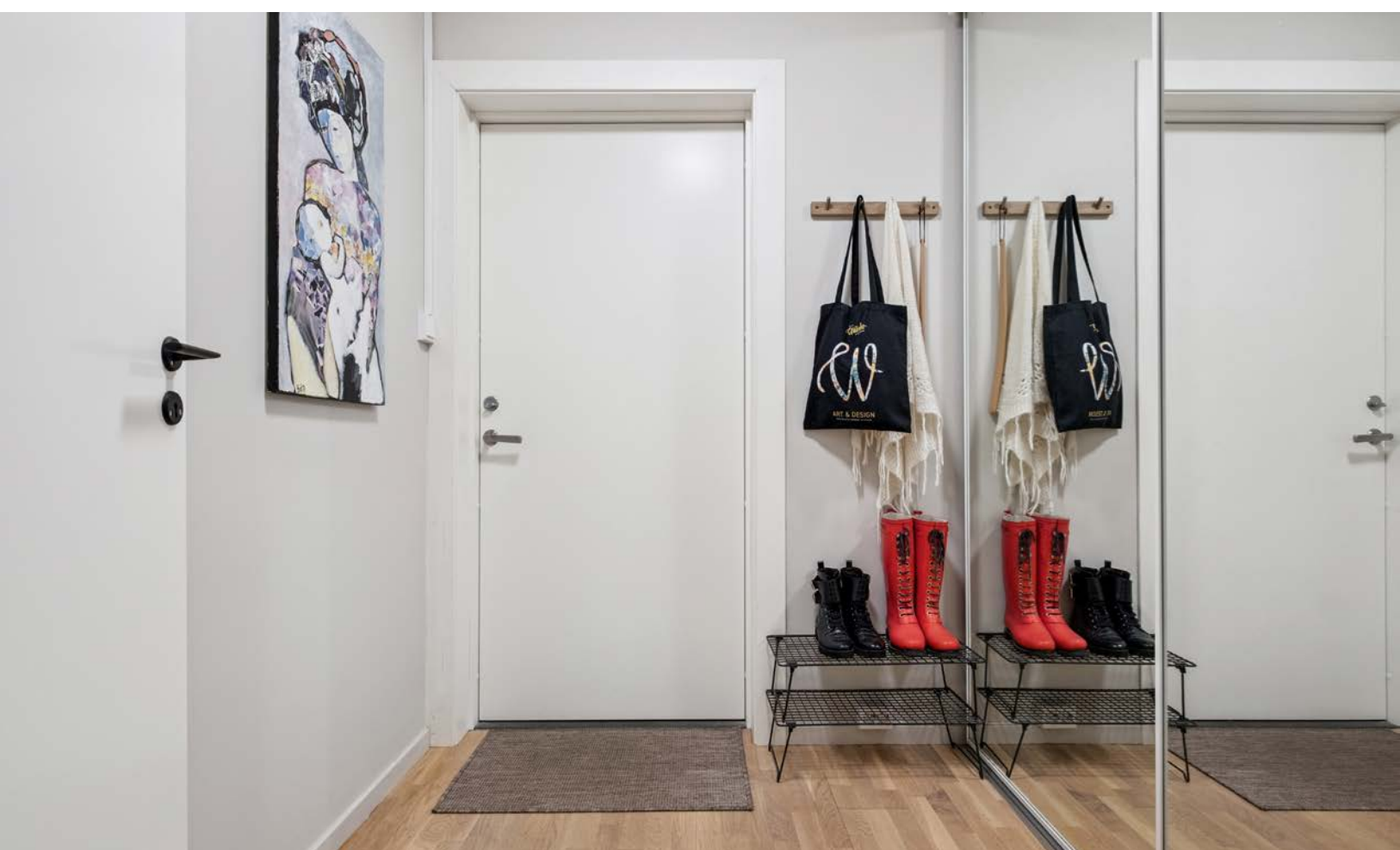






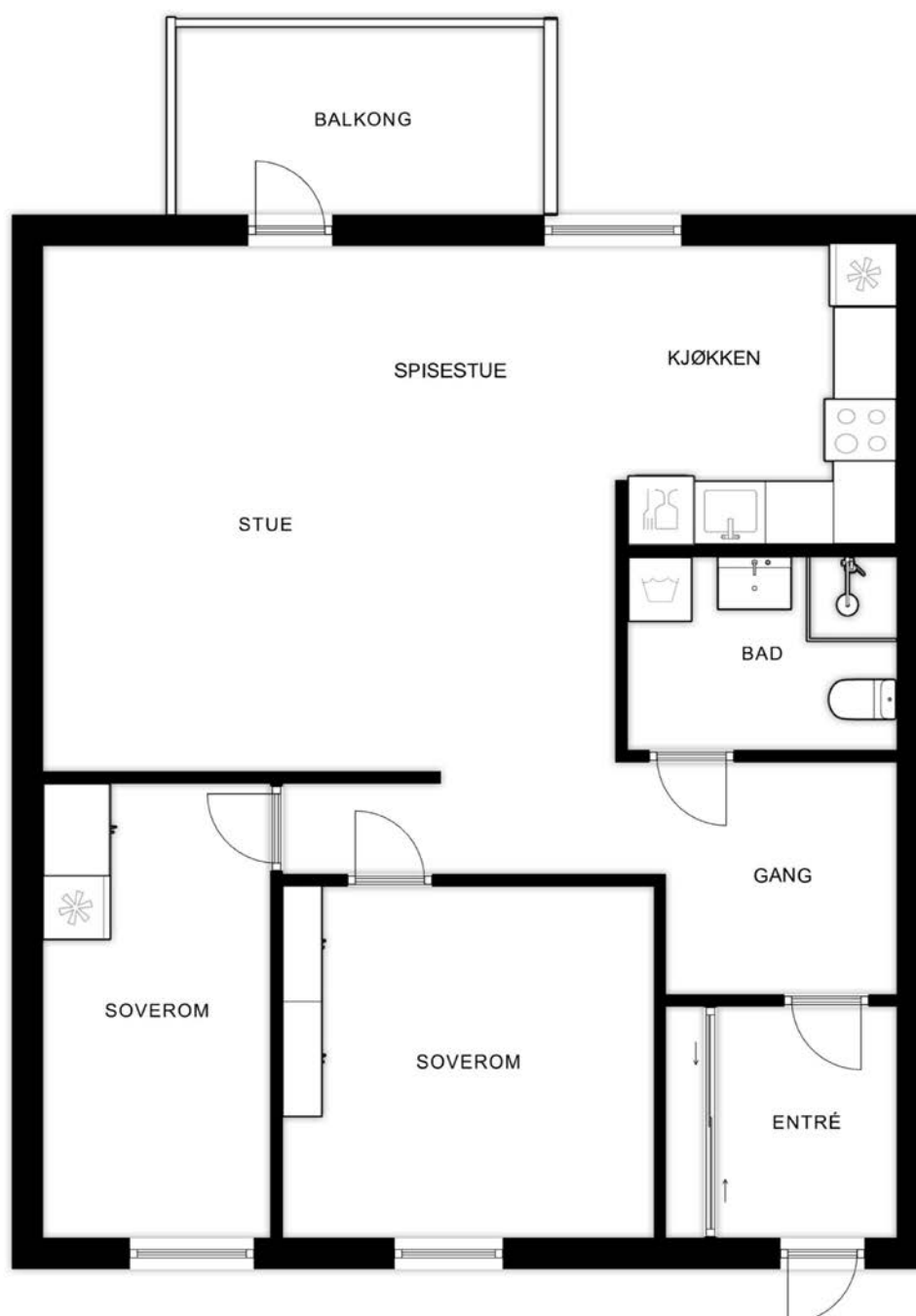








Plantegning



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

EFXIT

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

Hos oss får du **MER BANK FOR PENGENE!**

✓ GODE PRISER

✓ PERSONLIG RÅDGIVER

✓ GODE DIGITALE LØSNINGER



Verdal
Steinkjer
Namsos
Grong
Rørvik
Mosjøen
Mo i Rana



KONTAKT OSS FOR FINANSIERING - ENKELT, RASKT OG EFFEKTIVT



74 31 28 60



TILGJENGELIG - OFFENSIV - DYKTIG - ORDENTLIG

Vedlegg

Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Ølvegata 25 D, 7715 STEINKJER

 STEINKJER kommune

 gnr. 197, bnr. 969, snr. 8

Sum areal alle bygg: BRA: 76 m² BRA-i: 70 m²



Befaringsdato: 24.10.2025

Rapportdato: 30.10.2025

Oppdragsnr.: 21983-1146

Referansenummer: XQ9360

Autorisert foretak: Norconsult Norge AS

Sertifisert Takstingeniør: Tommy Berg

Vår ref: Tommy Berg



Norconsult 

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

Norsk takst

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



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

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

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

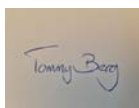
Norconsult Norge AS

Takstmiljøet i Norconsult består i dag av ca. 20 takstmenn fordelt på flere kontorer i Norge, hvor kompetansen er utviklet gjennom mange års erfaring. Taksering er definert som eget fag med fagnettverk, og det fokuseres på utvikling av kvalitet og kapasitet.

Vi har sertifikater innen følgende områder: Boligtaksering, næringstaksering, landbrukstaksering og skadetaksering.

Norconsult er Norges største og en av de ledende tverrfaglige rådgiverbedriftene i Norden med virksomhet som spenner over fire verdensdeler. Våre tjenester er rettet mot samfunnsplanlegging, prosjektering og arkitektur. Norconsult er engasjert i prosjekter innen bygg og eiendom, samferdsel, energi, industri, vann og avløp, olje og gass, miljø, plan, arkitektur, sikkerhet og IT. Norconsultkonsernet har 6200 medarbeidere fordelt på mer enn 130 kontorer i Norge og internasjonalt. Hovedkontoret ligger i Sandvika utenfor Oslo. Selskapet er et børsnotert selskap, hvor de ansatte har en stor eierandel.

Rapportansvarlig



Tommy Berg

Uavhengig Takstingeniør

tommy.berg@norconsult.com

413 01 188



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet fra 1997.

Se rapportens enkeltpunkter for detaljer.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1997

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.

Det er etablert en loftsuke uten stige, så adkomst til loftet var ikke mulig. Inspeksjonen er foretatt fra en 2-trinns gardintrapp under loftsluken, og inspeksjonen er derfor meget begrenset.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Det ble montert nye vinduer på soverommene i 2023.

Bygningen har malt hovedytterdør.

Balkong med understøttet med stålfundamenter opphengt på vegg.

Tett dekke belagt med terrassebord.

Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan m.m.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av beleg. Veggene har malte plater og strie.

Innvendige tak har malte plater og himlingsplater.

Overflatene er av varierende alder, med normal tilhørende bruksslitasje med tanke på alder.

Etasjeskiller er av trebjelkelag, basert på observerte rystelser og bevegelse i gulvet ved gange.

Konstruksjonen er ikke åpnet eller direkte undersøkt, og vurderingen er derfor basert på erfaringsmessige indikasjoner.

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Innvendig har boligen malte glatte dører.

Dørbladene ble skiftet nå i 2025.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: faktura.

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.

Himlingsplatene er noe eldre.

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 29 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 60 mm.

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett,

dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Det opplyses om at det er registrert en liten avskalling på siden av servanten. Denne er lite synlig, og kun av estetisk betydning.

Undertegnede har derfor valgt å opplyse om den, men ikke å la den påvirke tilstandsgraden i større grad enn at det gis TG-1 i stedet for TG-0.

Det er elektrisk styrt vifte.

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

Tilstøtende konstruksjon av betong/mur, yttervegg, fellesarealer eller annen fastmontert inventar/møblelement gjør at hulltaking er foretatt mot et område som normalt ikke utsettes for fukt. Det er derfor i tillegg foretatt søk med kapasitiv fuktmåler i og rundt våtsone.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av

laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn, vannstoppssystem og komfyrvakt.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av rør i rør fra 2025.

Vanninntak i leiligheten er av kobber. Inntaket har nådd en høy alder og gis TG-2 pga alder.

Stoppkran er plassert under kjøkkenbenk.

Det er synlige avløpsrør av plast.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Det er etablert en luft til luft varmepumpe.

Varmtvannstanken er på ca 80 liter.

Det er på boligen foretatt en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Sikringsskap med automatsikringer plassert på vindfang.

Skjult/åpen installasjon.

Boligen har brannslukningsapparat og røykvarslere, men røykvarslerne er ikke montert.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

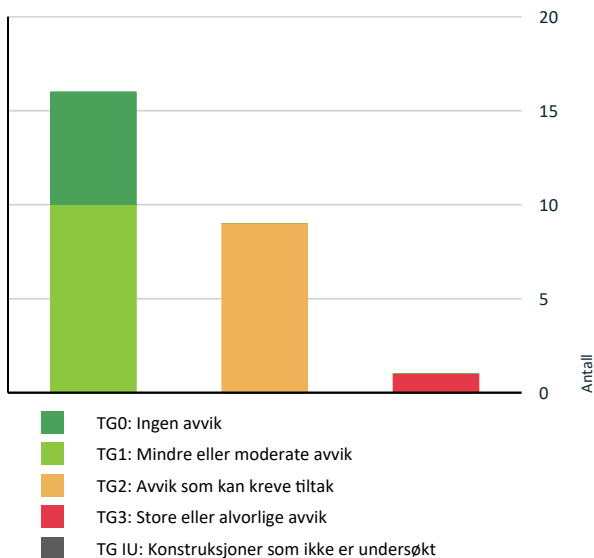
- Det foreligger ikke tegninger

Undertegnede er ikke forevist tegninger, og leiligheten er derfor følgelig ikke kontrollert opp mot tegninger.

Det anbefales å fremskaffe tegninger og foreta kontroll av leilighet/tegninger om mulig.

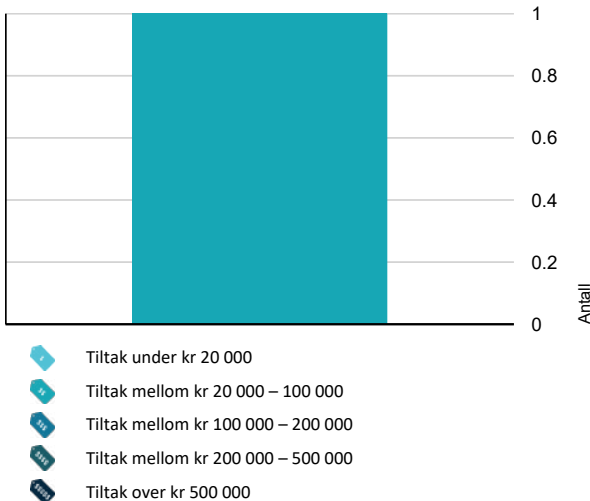
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Takstingeniøren er ikke ansvarlig for manglende opplysninger, feil/mangler som ikke kunne oppdages etter å ha undersøkt eiendommen som beskrevet ovenfor.

Det er forutsatt at alle opplysninger lagt til grunn i denne rapporten er korrekte, og at all opparbeidelse og bebyggelse på eiendommen er omsøkt og godkjent av bygningsmyndighetene. Videre at eventuelle pålegg fra offentlige myndigheter er oppfylt, og at der ikke foreligger heftelser, servitutter eller lignende som kan påvirke eiendommens verdi.

Rapporten er utarbeidet på grunnlag av opplysninger gitt av eier/fullmektig, samt registrerte forhold på befaring.

Befaringen ble utført med de begrensninger som følger av at boligen var møblert.

Måleinstrument benyttet på besiktigelse: Protimeter MMS2. Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.

Teknisk utstyr slik som varmepumper, hvitevarer o.l. er ikke funksjonstestet.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det registreres et avvik på over 30 mm på stue/kjøkken.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen. Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen. Det er avvik:

Det registreres at en av undertaksplatene delvis er løsnet.

Det er ikke etablert dampsperre ifm loftsluken. Adkomst er begrenset da det ikke er loftsluke med stige.



Utvendig > Vinduer fra byggeår

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Vinduet er værslitt og har harde pakninger som tetter dårlig.



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.

Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Det er avvik:

Tettesjikt av metallplater under balkong. Disse er ikke tilgjengelig for inspeksjon da det er etablert terrassebord over metallplatene.

Øvre del på utsiden av rekkverket mangler overflatebehandling. Toppstykke av rekkverk som er montert på toppen av rekkverket flasser av maling.



Utvendig > Andre utvendige forhold

[Gå til side](#)

Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.



Innvendig > Overflater 2 - Parkett

[Gå til side](#)

Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Det er stedvis registrert en del slitasje/skader ut over det som kan forventes.



Innvendig > Radon

[Gå til side](#)

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.



Innvendig > Innvendige dører

[Gå til side](#)

Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Enkelte dører tar i karm/terskel og er trege å åpne/lukke.



Tekniske installasjoner > Avløpsrør

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Deler av avløpsrør er skiftet etter byggeår, men gjenstående rørføringer fra byggeår har passert halvparten av forventet brukstid og risikoen for skader øker i tiden som kommer.



Tekniske installasjoner > Ventilasjon

[Gå til side](#)

Det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringstidspunktet.

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

Soverommene mangler muligheten til ventilering ut over muligheten til å åpne vindu.

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1997

Kommentar

Opplyst i tidligere tilstandsrapport samme leilighet. Opprinnelig eldre bygg som ble ombygd til leiligheter.

Anvendelse

Boligformål.

Standard

Normal standard.

Vedlikehold

Jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2025	Modernisering	Badet ble totalrenovert. Arbeid utført av Byggmester Wikdahl AS, Aurstad VVS og Enor. Opplyst i egenerklæringen. Store deler av elanlegget ble fornyet (unntak er soverommene). Arbeid utført av Elman. Opplyst i egenerklæringen. Varmepumpe ble etablert. Arbeid utført av Elman. Opplyst i egenerklæringen. Ny kjøkkeninnredning. Opplyst av eier. Nye innvendige dørblad. Opplyst av eier. Mange innvendige vegger har fått Walls 2 paint plater og er nymalte. Opplyst av eier. Parkettgulv er behandlet med hvitpigmentert lakk. Opplyst av eier. Malt og beiset deler av balkong. Opplyst av eier.
------	---------------	--

UTVENDIG

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.

Det er etablert en loftsluke uten stige, så adkomst til loftet var ikke mulig. Inspeksjonen er foretatt fra en 2-trinns gardintrapp under loftsluken, og inspeksjonen er derfor meget begrenset.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
- Det er avvik:

Det registreres at en av undertaksplatene delvis er løsnet.

Det er ikke etablert dampsperre ifm loftsluken.

Adkomst er begrenset da det ikke er loftsluke med stige.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Lufting/ventilering bør forbedres.
- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Det bør foretas en fullverdig inspeksjon av loftet når det er mulig.

Tett loftsluke med stige anbefales etablert.

Løs undertaksplate bør festes/utbedres.

Tilstandsrapport



TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Det ble montert nye vinduer på soverommene i 2023.

Årstall: 2023

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 2 Vinduer fra byggeår

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Årstall: 1994

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Vinduet er værslitt og har harde pakninger som tetter dårlig.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Eier opplyste om at sameiet har planer vedrørende vindusbytte til neste år. Det er forevist epost fra styret i sameiet om at dette er en prioritet fremover.

TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong med understøttet med stålfundamenter opphengt på vegg.
Tett dekke belagt med terrassebord.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er avvik:

Tettesjikt av metallplater under balkong. Disse er ikke tilgjengelig for inspeksjon da det er etablert terrassebord over metallplatene.
Øvre del på utsiden av rekkverket mangler overflatebehandling. Toppstykke av rekkverk som er montert på toppen av rekkverket flasser av maling.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Tiltak:
- Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.

Tettesjikt bør kontrolleres når det er mulig. lekkasjer ned på balkong under kan ikke utelukkes da det var oppholdsvær på befaringen, og kontroll derfor ikke mulig.

Overflatebehandlinger må påregnes på deler av balkongen.

Tilstandsrapport

1 TG 2 Andre utvendige forhold

Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan m.m.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Konsekvens/tiltak

- For å lukke avviket iht NS 3600.2018 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

INNENDIG

1 TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av beleg. Veggene har malte plater og strie. Innvendige tak har malte plater og himlingsplater. Overflatene er av varierende alder, med normal tilhørende bruksslitasje med tanke på alder.

1 TG 2 Overflater 2 - Parkett

Innvendig er det gulv av parkett.
Parkett er overflatebehandlet i 2025.

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Det er stedvis registrert en del slitasje/skader ut over det som kan forventes.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

For å få bort skadene må parketten enten slipes ned og lakkeres på nytt, ellers må parketten skiftes ut. Det opplyses om at forholdet kun er estetisk, og det er kun om dette har betydning at tiltak må utføres.

1 TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag, basert på observerte rystelser og bevegelse i gulvet ved gange.
Konstruksjonen er ikke åpnet eller direkte undersøkt, og vurderingen er derfor basert på erfaringsmessige indikasjoner.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det registreres et avvik på over 30 mm på stue/kjøkken.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

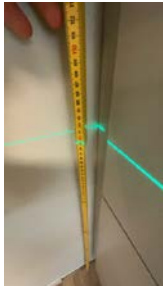
- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Forholdet anbefales likevel overvåket over tid for å være sikker på at det ikke er under utvikling.

Ingen umiddelbar kostnad da det ikke er behov for umiddelbare tiltak, men kostnadsoverslag må likevel settes da TG-3 er gitt. Kostnadsoverslag er satt ut i fra en eventuell fremtidig enkel oppretting/avretting av gulvet, uten store inngrep i selve bjelkelaget.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører.
Dørbladene ble skiftet nå i 2025.

Årstall: 2025

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Enkelte dører tar i karm/terskel og er trege å åpne/lukke.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: faktura.

Årstall: 2025

Kilde: Eier

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.
Himlingsplatene er noe eldre.

Årstall: 2025

Kilde: Eier

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 29 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 60 mm.

Tilstandsrapport

Årstall: 2025

Kilde: Eier

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Årstall: 2025

Kilde: Eier



2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Det opplyses om at det er registrert en liten avskalling på siden av servanten. Denne er lite synlig, og kun av estetisk betydning. Undertegnede har derfor valgt å opplyse om den, men ikke å la den påvirke tilstandsgraden i større grad enn at det gis TG-1 i stedet for TG-0.

Årstall: 2025

Kilde: Eier

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

Årstall: 2025

Kilde: Eier

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Tilstøtende konstruksjon av betong/mur, yttervegg, fellesarealer eller annen fastmontert inventar/møblelement gjør at hulltaking er foretatt mot et område som normalt ikke utsettes for fukt. Det er derfor i tillegg foretatt søk med kapasitiv fuktmåler i og rundt våtsone.

Årstall: 2025

Kilde: Eier

Tilstandsrapport



KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt.

Årstall: 2025

Kilde: Eier

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2025

Kilde: Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av rør i rør fra 2025.
Vanninntak i leiligheten er av kobber. Inntaket har nådd en høy alder og gis TG-2 pga alder.
Stoppkran er plassert under kjøkkenbenk.

Årstall: 2025

Kilde: Eier

TG 2 Avløpsrør

Det er synlige avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Deler av avløpsrør er skiftet etter byggeår, men gjenstående rørføringer fra byggeår har passert halvparten av forventet brukstid og risikoen for skader øker i tiden som kommer.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.
- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringstidspunktet.
- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Soverommene mangler muligheten til ventilering ut over muligheten til å åpne vindu.

Konsekvens/tiltak

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

1 TG 1 Andre VVS-installasjoner

Det er etablert en luft til luft varmepumpe.

Årstall: 2025

Kilde: Egenerklæring

1 TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca 80 liter.

Årstall: 2025

Kilde: Eier

1 TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Det er på boligen foretatt en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet. Sikringsskap med automatsikringer plassert på vindfang. Skjult/åpen installasjon.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1997

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

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja

Store deler av elanlegget ble skiftet i 2025. Unntak er soverommene.

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

Tilstandsrapport

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jmfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Nei

Generell kommentar

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke.

Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Utstyr for varsling og slukking av brann

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

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

Boligen har brannslukningsapparat og røykvarslere montert.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

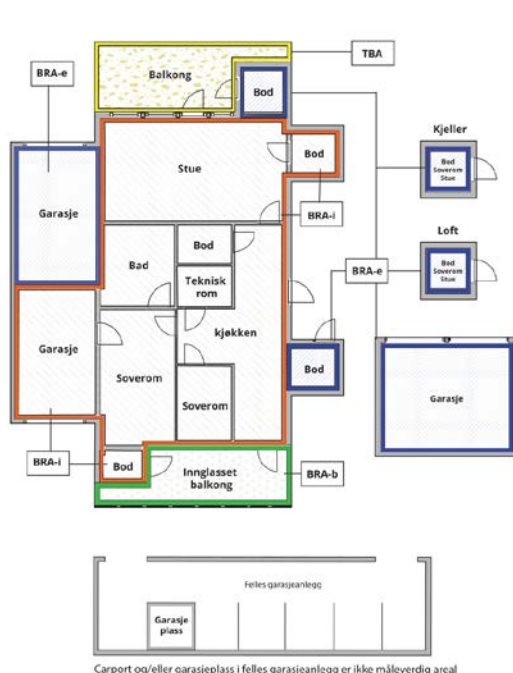
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)		
2. etasje	70	6		76	5
SUM	70	6			5
SUM BRA	76				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
2. etasje	Vindfang, gang, bad/vaskerom, soverom, soverom 2, stue, kjøkken	Bod	

Kommentar

Ekstern bod er tatt med som BRA-e i den nye arealstandard og som S-rom i den gamle arealstandard.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Undertegnede er ikke forevist tegninger, og leiligheten er derfor følgelig ikke kontrollert opp mot tegninger.

Det anbefales å fremskaffe tegninger og foreta kontroll av leilighet/tegninger om mulig.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Se eget punkt om "Tilbygg/modernisering" i rapporten.

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	70	6

Kommentar

Boligbygg med flere boenheter

Ekstern bod er tatt med som BRA-e i ny arealstandard og som S-rom i gammel arealstandard.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
24.10.2025	Tommy Berg	Takstingeniør
	Åse Fagervik	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5006 STEINKJER	197	969		8	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Ølvegata 25 D

Hjemmelshaver

Steinkjer Kommune, Fagervik Åse Marie

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten ligger like nord for Steinkjer sentrum.

Det er gangavstand til barnehage, skoler, idrettsanlegg, treningssentre, alle sentrumsfunksjoner og kjøpesenter.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til sentrumsformål, dvs. bolig, forretning og kontor.

Om tomten

Tomten er formflat og i all hovedsak opparbeidet med asfalt og plen.

Tinglyste/andre forhold

Se grunnboken.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	23.10.2025		Gjennomgått		Nei
Ordregrunnlag			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	30.10.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

- Ved TG0 og TG1 gis normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."
- I en overgangperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/XQ9360>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Steinkjer	
Oppdragsnr.	
1708250282	

Selger 1 navn
Åse Fagervik

Gateadresse	
Ølvegata 25D	

Poststed	Postnr
STEINKJER	7715

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 1708250282

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: ÅF

1

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Helrenovering av bad i 2025
Arbeid utført av	Byggmester Wikdahl AS / Aurstad VVS / E-Nor

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Gulvbelegg og Fibo våtromsplater
-------------	----------------------------------

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar	Nei
------	-----

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Lagt opp nytt strømpopplegg i omtrent hele leiligheten, utenom soverommene. Fjernstyring på lysene. Ny varmepumpe installert 2025.
Arbeid utført av	EL-Man

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

☐ Nei ☒ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Installert ny varmepumpe (2025)
-------------	---------------------------------

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Terrasseveggene er malt på innsiden og terrassegulv beiset.

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☒ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☒ Nei ☐ Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☒ Nei ☐ Ja

Tilleggs kommentar

Med leiligheten følger egen oppmerket P-plass.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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



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



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



Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Åse Marie Fagervik	edb3fc220db157c46032a eeeea63e768eec7a06ff	23.10.2025 07:13:04 UTC	Signer authenticated by One time code

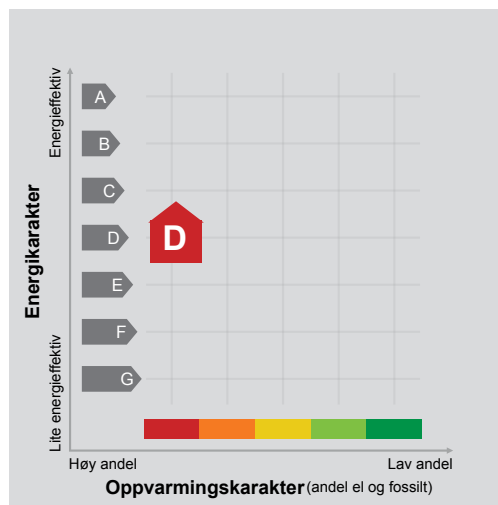
Document reference: 1708250282

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

ENERGIATTEST



Adresse	Ølvegata 25D
Postnummer	7715
Sted	STEINKJER
Kommunenavn	Steinkjer
Gårdsnummer	197
Bruksnummer	969
Seksjonsnummer	8
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	10810256
Bruksenhetsnummer	H0201
Merkenummer	Energiattest-2025-183807
Dato	24.10.2025



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

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

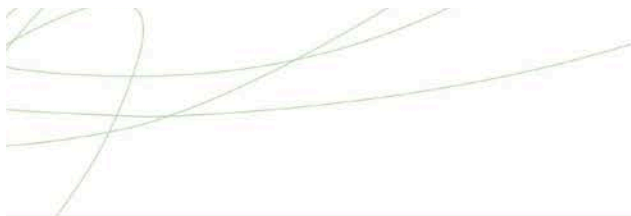
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Følg med på energibruken i boligen**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

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

- **Slå el.apparater helt av**
- **Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme**

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





Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori: Boligblokker
Bygningstype: Leilighet
Byggeår 1997
Bygningsmateriale: Tre
BRA: 70
Ant. etg. med oppv. BRA: 1
Detaljert vegger: Nei
Detaljert vindu: Nei

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

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Varmpumpe
Ventilasjon Periodisk avtrekk





Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

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

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

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

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





Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 2: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 3: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 4: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 5: Tiltak utendørs

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

Tiltak 6: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 7: Redusér innnetemperaturen

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

Tiltak 8: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 9: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 10: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 11: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 12: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak utendørs**Tiltak 13: Montere automatikk på utebelysning**

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

Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 15: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 16: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg**Tiltak 17: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator**

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

Tiltak 18: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Susanne Kongensøy / Aktiv

Emne:

SV: Rekvisisjon info forretningsfører - 1708250282

Sameiet Ølvegata 25 C/D
Ølvegata 25 C
7715 Steinkjer

Vår referanse:
1708250282

Vår saksbehandler:
Susanne Jæger Kongensøy

Telefon:
413 49 425

Vår dato:
22.10.2025

Megleropplysninger på Ølvegata 25D - gnr. 197, bnr. 969, snr. 8 (Ideell andel 1/1) i Steinkjer kommune

Vårt firma har for salg ovennevnte eiendom tilhørende:

Navn	Adresse	Fødselsdato
Åse Fagervik	ØLVEGATA 25D, 7715 Steinkjer	21.12.1968

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

Navn på		
Styreleder	Camilla Hoås	
Informasjon om eiendommen		
Sameiets eiendommer:	Ølvegata 25 c/d	
Sameiets org.nr:	929695712	Tomten er () ieiet () festet X
Navn på bortfester:	Steinkjer kommune	Festekontrakten utløper:
Har sameiet mottatt nabovarsel?	() Ja () Nei x	
Foreligger det ferdigattest?	() Ja () Nei X	Følger det særskilte forpliktelser med denne seksjonen? () Ja () Nei X
Forsikring for sameiet	Fremtind forsikring SMN	

Har sameiet hussoppforsikring?	()Ja ()Nei X	
Parkering og garasje		
Medfølger det p-/garasjeplass?	()Ja X ()Nei	Plassens nummer: samme som leilighetsnummer
Hvordan blir kjøper eier av plassen?		
Er det mulig for el-bil lading i sameiet?	()Ja ()Nei X	Evt. ekstra kostnad:
Dyrehold		
Er dyrehold tillatt?	()Ja ()Nei X	
Fremleie/godkjenning		
Er fremleie tillatt?	()Ja X ()Nei	Evt. vilkår for fremleie? leiligheten kan ikke endres ved framleie. Eier forplikter seg til å stille på fellesmøter ved framleie.
Kreves styregodkjenning av ny eier?	()Ja X ()Nei	
Lån, andel fellesgjeld og formue		
Sameiets långiver(e):	Saldo:	Nedbet. dato: Rentesats:Avdrag: Bet. f.o.m.:
1		
2		
Betaler sameiet avdrag på fellesgjelden?	()Ja ()Nei	
Hva er seksjonens andel fellesgjeld?	Kr	
Har sameiet formue?	()Ja ()Nei	Kr Kr
Fellesutgifter og andre kostnader		
Fellesutgifter pr. mnd.	1500,-	Er det restanse? ()Ja ()Nei X
Forfallsdato:	15. hver mnd	
Avregnes fellesutg.?	()Ja ()Nei	Er det planlagt endringer av fellesutg.? ()Ja X ()Nei

Hvis ja, ny fellesutgift:	2000,-	Når trer eventuell endring i kraft?	ca aug-25
Poster til skattemeldingen			
Seksjonens renteinntekter kr:		Seksjonens renteutgifter kr:	
Gebyr			
Tas det et gebyr for eierskiftet?	()Ja ()Nei X		
Tas det et gebyr for opplysningene?	()Ja ()Nei X		
Eventuelle andre gebyrer:			
Andre viktige opplysninger av interesse for ny eier			

For Sameiet Ølvegata 25 C/D

23.10.25

Camilla Austli

Sted, dato

Signatur

I tillegg ber vi om å få tilsendt:

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

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

På forhånd takk!

Vennlig hilsen
for Aktiv Eiendomsmegling Rørvik

Susanne Jæger Kongensøy
Medhjelper
susanne.kongensoy@aktiv.no

VEDTEKTER FOR SAMEIET ØLVEGT. 25

Revidert i sameiemøte 13. april 2005.

1. NAVN, FORRETNINGSKONTOR OG FORMÅL

Sameiets forretningslokaler er i Steinkjer. Sameiet består av boligseksjoner og en næringsseksjon og er i henhold til tinglyst oppdelingsbegjering. Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjon av eiendommen "Sameiet Ølvegata 25" med fellesanlegg er enhver art.

2. ORGANISERING AV SAMEIET OG RÅDERETT

Alle seksjonseiere skal være medlemmer av sameiet og seksjonen kan ikke skilles fra deltakerinteresse i sameiet. Inntil seksjonene er solgt, står utbyggeren som seksjonseier til de usolgt får skjøte på sin eiendom, med full disposisjonsrett til den leilighet som er knyttet til seksjonen.

Parkeringsplass er fellesareal og seksjonseierne har bruksretten til parkeringsplass utenfor leilighetene. Plassene vil bli merket.

Seksjonen kan fritt omsettes, pantsettes eller disponeres på annen måte, forutsatt at eierne overholder bestemmelsene i vedtektene. Styret skal orienteres om salg og utleie og har ansvar for at den nye eieren/leietakeren får nødvendig informasjon. Fellesanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt. Utvendige bygningsmessige forandringer og installasjoner skal meldes til styret.

3. FELLESUTGIFTER

For betaling av fellesutgifter gjelder de samme regler for misligholdelse som for husleiebetaling iflg. Husleieloven. Styret fastsetter på bakgrunn av budsjett den månedlige innbetaling til dekning av fellesutgifter.

4. VEDLIKEHOLD

Innvendig vedlikehold av egen seksjon samt andre rom som hører inn under seksjonen, påhviler fullt ut for egen regning den enkelte sameier.

For vann- og avløpsledninger regnes fra og med forgreiningspunktet inn til seksjonen, og for elektriske ledninger regnes fra og med boligseksjonens sikringsboks. Døren til den enkelte seksjon og seksjonens vinduer vedlikeholdes av den enkelte seksjonseier.

Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, herunder trappoppganger og inngangsdører til oppgangene er sameiets ansvar. Ved manglende indre og ytre vedlikehold hos sameier, kan styret etter tre måneders varsel la det utføres for sameiers regning.

5. VEDLIKEHOLDSFOND

Sameiemøtet oppretter fond til dekning av påregnelige framtidige vedlikeholdsutgifter. De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet innkreves i den månedlige innbetaling til dekning av fellesutgiftene. Dette gjelder kun for seksjon 1-8.

6. STYRET

Sameiet skal ha et styre som velges av årsmøtet. Styret skal bestå av en leder og to andre medlemmer. Funksjonstiden for styreleder og øvrige styremedlemmer er 2 år. Styret kan gjenvelges.

Se Eierseksjonsloven § 38.

7. STYRETS VEDTAK

Styret står for forvaltningen av felles anliggender i samsvar med om lov om eierseksjoner, sameiets vedtekter og vedtak av sameiermøtet. Styret kan treffe vedtak når de to medlemmer er til stede. Vedtak kan gjøres med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslaget.

Se Eierseksjonslovens § 39, 3. ledd.

8. FIRMATEGNING

Det samlede styret tegner sameiets navn.

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiemøtet.

Se Eierseksjonsloven § 29.

Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen 30. april. Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig eller når revisor, eller minst en tiendedel av sameierne skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkalling til sameiermøte skal skje skriftlig til medlemmene med varsel på minst 14 dager.

Saker som en sameier ønsker behandlet på det ekstraordinære sameiermøte, skal nevnes i innkallingen når det settes frem krav om det senest 3 uker før møtet.

Skal et forslag som er etter love om eierseksjoner vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være nevnt i innkallingen.

9. SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆRT SAMEIERMØTE

På det ordinære sameiermøte skal disse saker behandles:

1. Konstituering
2. Årsmelding fra styre.
3. Årsregnskap
4. Valg
5. Godtgjørelse til styret og revisor
6. Andre saker som nevnt innkallingen

10. MØTELEDELSEN OG AVSTEMMING

Sameiermøte ledes av styrets leder.

Med unntak som følger av loven eller vedtektene avgjøres alle med alminnelig flertall av de gitte stemmer. Ved stemmelikhet gjør møteleders stemme utslaget.

11. OM SAMEIERMØTET

I sameiermøtet har sameierne stemmerett med en stemme for hver.

Sameieren har rett til å møte med fullmakt. Fullmektigen skal legges fram skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde førstkommande sameiermøte, med mindre det fremgår at annet er ment. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Styret og forretningsfører har plikter til å være tilstede på sameiermøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall.

12. REVISOR

Sameiets revisor velges av sameiermøtet og tjenestegjør inntil en annen revisor velges i hans eller hennes sted. Jfr, pkt. 19.

13. SIKKERHET

Sameiet har panterett i hver enkelt leilighetsseksjon for et beløp på kr 20.000,- til sikkerhet for sameiernes forpliktelser overfor sameiet. Panteretten skal ha prioritet etter lån til banker og kredittinstitusjoner. Panteretten er inntatt i skjøtet på hver enkelt seksjon.

14. MISLIGHOLD

Ved mislighold har styret i sameiet rett til, etter forutgående 14 dagers skriftlig varsel, å gjøre gjeldende alle kreditorrettigheter i h.h.t. panteretten. Dersom en sameier gjør seg skyldig i grovt eller gjentatt vesentlig mislighold, herunder også av ikke-økonomisk art, kan styret med 90 dagers varsel kreve at leiligheten fraflyttes og selges. Som vesentlig mislighold regnes også gjentatte brudd på bestemmelsene i vedtektene. Dette gjelder også husordensreglene.

15. BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, TV-antenner, endringer av fasadekledning, endring av utvendige farger etc. skal utføres etter en samlet plan for hele bygningsmassen og etter forutgående godkjenning av styret.

16. ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan bare besluttes av sameiermøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

17. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

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

HUSREGLER FOR SAMEIET ØLVEGATA 25C/D

Revidert 15.4-25

1. Enhver plikter å avholde alminnelige krav til ro og orden.
2. Enhver bør søke å unngå støy som kan sjenere naboene.
(bl.a. løping/hopping i trapper og slamring med dører, kasting/sparking av ball i og utenfor inngangspartiet).
3. Ved risting av matter bør en ta spesielle hensyn til naboene.
4. Ved hensetning i inngangspartiet bør en se til at det til enhver tid er fri passasje til dører og trapper.
5. Vasking av inngangsparti og trappegang følger oppsatt plan fra styret.
6. Ytterdører holdes lukket i regnvær, om nettene og om vinteren.
7. Alle enheter har 1 parkeringsplass til disposisjon.
8. Parkering av biler skal unngås ved inngangspartiet.
(Unntak er vare- og flyttebil og ambulanse).
9. Gjester oppfordres til å parkere langs gata på framsida huset.
10. All søppel leveres på anvist felles plass i Kvennavikgata.
11. Husdyr er ikke tillatt med mindre du hadde de før du flyttet inn.
Forbudet gjelder ikke ved tilfeldige kortvarige besøk.
12. Hver enkelt sameier er ansvarlig for at bestemmelsene i husreglene blir overholdt.
Ved framleie står sameier ansvarlig for at også leietaker følger reglene.

Styret

Årsmøte 4. mai 2023

Tilstede: Lill Aune, Snejfrid Dye, Camilla Hoås, Geir
Westerhus, Camilla Austli

Fraværende: Åge Nilsson, Martin Smith, Roar Hoff

Årsmelding: Aktivitet for 2022; ingen aktivitet.

I: Årsregnskap / Budsjett

Camilla refererte fra regnskapet for 2022.

Møte: Kun innhold for apr-des som er registrert ut/inn

II: Valg

Leder: Camilla Hoås

Kasserer: Camilla Austli

Sekretær:

III Godtgjørelse av styret.

Styreleder - 5000,-

Kasserer - 3000,-

IV Andre saker.

- Valgmester. Arvenber. i og med ny avtale om brøyting.

- Forsikringssaker i huset. Dye luvte på om fultskader går på sameie eller forsikring

- Parkering. Om brøyting går i orden, flytter
hvil bilen tilbake og har dialog med
styret om tilgang til bilen. Lading skal ikke

- ~~Antenne~~, slipe utenfor døra.

- Utebod. Geir hører med Helge Moxnes om pris.

- Fellesutgiften. Fra 1. juni økes fellesutgift til 1500,- pr. enhet.
- Brøyting. Camilla H. hører med Frank Høis om pris slik at han kan komme å ta det verste i vinteren som kommer, 500,- pr. gang. Godkjennes av årsmøtet.
- Blomsterbed. Fjernes - henge opp på veggene med stauder i stedet for.
- Søppel. Alle skal kaste søppel ute ved Rosenvinge. De som står langs vegg skal velde.

Camilla Høis
 Grete Øye
 Lill Østene
 Geir Westerkjær
 Camilla Austli

Steinkjer Kommune
Kongens gate 39
7713 Steinkjer

Vår referanse:
1708250282

Vår saksbehandler:
Susanne Jæger
Kongensøy

Telefon:
413 49 425

Vår dato:
22.10.2025

**Salg av Ølvegata 25D, 7715 Steinkjer,
gnr. 197, bnr. 969, snr. 8 (Ideell andel 1/1) i Steinkjer kommune
Eier: Åse Fagervik**

Vi har salgsoppdrag på ovennevnte eiendom. Det er tinglyst festekontrakt på eiendommen hvor det fremkommer at du/dere er bortfester(e). Etter eiendomsmeglingsloven § 6-7 ber vi deg/dere med utgangspunkt i festeforholdet/fstekontrakten om svar på følgende opplysninger:

Avtalt festeavgift for inneværende år: 829 kroner Forfallsdato: 20.

Neste avtalte regulering: 2024

Avtalte vilkår for regulering (KPI, markedsverdi ev. annen regulering): KPI

Når ble festeavgiften sist regulert, år? 2024

Avtalt utløp av festekontrakten: 2055

Er fester ajour med betaling av festeavgift? ☐ Ja ☐ Nei Ja

Hvis Nei: utestående beløp _____ kroner

Er det avtalt forkjøpsrett for bortfester? Nei ☐ Ja ☐ Nei

Vil den avtalte forkjøpsretten ev. bli benyttet? ☐ Ja ☐ Nei

Vil det bli anledning til å innløse tomten på nåværende tidspunkt? ☐ Ja ☐ Nei

Er det avtalt en særskilt innløsningssum? Hvis Ja, størrelsen på denne _____ kroner

Når er ev. neste avtalte mulighet for innløsning? _____

Er det avtalt at bortfester skal godkjenne ny fester? Nei ☐ Ja ☐ Nei

Er det avtalt overdragelsesgebyr? ☐ Ja ☐ Nei _____ kroner

Vil det være behov for å tinglyse tillegg til festekontrakt: Nei ☐ Ja ☐ Nei

Kontonummer for overføring av restanser/gebyrer: _____

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 Rørvik

Susanne Jæger Kongensøy
Medhjelper
susanne.kongensoy@aktiv.no



KOMMUNALE EIENDOMSGEBYR FOR EIENDOM:

Gnr: 197

Bnr: 969

Snr: 8

Adresse: Ølvegata 25 D, seksjon 8

VANNAVGIFT - FAST	Kr.	1 453,00		
Forbruksgebyr måler	Kr.	0,00	Basert på siste års forbruk	0 m3
Forbruksgebyr stipulert	Kr.	2 390,20	Basert på reg. bruksareal	76 m2
AVLØPSAVGIFT - FAST	Kr.	1 535,00		
Forbruksgebyr måler	Kr.	0,00	Basert på siste års forbruk	0 m3
Forbruksgebyr stipulert	Kr.	3 280,92	Basert på reg. bruksareal	76 m2
SEPTIKTØMMING:	Kr.	0,00		
SUM eks. mva.	Kr.	8 659,12		
15% mva.	Kr.	1 298,87	Fra 01.07.2025 er det 15% mva på vann, avløp og slamtømming.	
SUM inkl. mva.		9 957,99		
RENOVASJONSAVGIFT:	Kr.	2 940,00		
SUM eks. mva.	Kr.	2 940,00		
25% mva.	Kr.	735,00		
SUM inkl. mva.		3 675,00		
EIENDOMSSKATT:	Kr.	5 304,00	Det beregnes ikke mva. av eiendomsskatt	
FESTEAVGIFT:	Kr.	829,00	Det beregnes ikke mva. av festeavgift	
Sum pr. år		Kr.	19 765,99	
Vannmålerstand pr 01.01.2025:			0 m3	
Totalt utfakt. forskudd 2025:			0 m3	



Steinkjer kommune



TILKNYTNING KOMMUNALT VANN OG AVLØP FOR EIENDOMMEN

GnrBnr: 197/969/0/8

Adresse: Ølvegata 25 D, seksjon 8

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

MEGLEROPPLYSNINGER

Gårdsnr:	197	Bruksnr:	969	Festenr:	0	Seksjonsnr:	8
Adresse:	Ølvegata 25D, 7715 STEINKJER						
Dato:	23.10.2025	Målnummer:					

4210 FEIL OG MANGLER PÅ ELEKTRISKE ANLEGG

	Ja	Nei
Foreligger det pålegg vedrørende elektriske anlegg	☐	☒
I tilfelle ja, hvilke?		
Dato for siste kontroll av anlegget:	15.02.2013	
Merknader:		

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 (Seksjon)

Bruksnavn		Beregnet areal	0
Etablert dato	21.06.2002	Arealmerknader	
Oppdatert dato	16.09.2025	Antall teiger	0
Seksjonsformål	Boligseksjon	Tilleggsareal (Bygg)	
Sameiebrøk	76/1522	Bruk av grunn	()

☒ Tinglyst

☐ Del i samla fast eiendom

☐ Grunnforurensning

☐ Avtale/Vedtak om gr.erverv

☒ Bestående

☐ Under sammenslåing

☐ Kulturminne

☐ 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 Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	197/969, 197/969/0/1, 197/969/0/2, 197/969/0/3, 197/969/0/4, 197/969/0/5, 197/969/0/6, 197/969/0/7, 197/969/0/8, 197/969/0/9, 197/969/0/10, 197/969/0/11, 197/969/0/12, 197/969/0/13, 197/969/0/14, 197/969/0/15, 197/969/0/16, 197/969/0/17, 197/969/0/18, 197/969/0/19, 197/969/0/20, 197/969/0/21, 197/969/0/22, 197/969/0/23, 197/969/0/24
Omnummerering Omnummerering	01.01.2018 01.01.2018		Tinglyst 02.01.2018	197/969, 197/969/0/1, 197/969/0/2, 197/969/0/3, 197/969/0/4, 197/969/0/5, 197/969/0/6, 197/969/0/7, 197/969/0/8, 197/969/0/9, 197/969/0/10, 197/969/0/11, 197/969/0/12, 197/969/0/13, 197/969/0/14, 197/969/0/15, 197/969/0/16, 197/969/0/17, 197/969/0/18, 197/969/0/19, 197/969/0/20, 197/969/0/21, 197/969/0/22, 197/969/0/23, 197/969/0/24
Seksjonering Seksjonering	21.06.2002			197/969, 197/969/0/8

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
FAGERVIK ÅSE MARIE F211268*****	Fester (F) 1/1	Ølvegata 25D 7715 7715 STEINKJER	Bosatt (B)
STEINKJER KOMMUNE S840029212	Hjemmelshaver (H) 1/1	Postboks 2530 7729 7729 STEINKJER	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Ølvegata 25D	H0201	197/969/0/8	68,8	0	0	0	Kjøkken
Bolig	Ølvegata 25D	H0201	197/969/0/8	73	3	1	1	Kjøkken

Adresse

Vegadresse: Ølvegata 25 D

Adressetilleggsnavn:

Poststed	7715 STEINKJER	Kirkesogn	09150401 Steinkjer
Grunnkrets	205 Nordsileiret	Tettsted	7003 Steinkjer
Valgkrets	1 Steinkjer		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	10810256		Stort frittliggende boligbygg på 2 etg. (141)	Tatt i bruk (TB)	04.07.1995
2	10810256	1	Påbygg	Tatt i bruk (TB)	01.07.1997

1: Bygning 10810256: Stort frittliggende boligbygg på 2 etg. (141), Tatt i bruk 04.07.1995

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	832
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	832
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder	Biobrensel, Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Annen oppvarming, Elektrisk	Antall boenheter	24

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	23.06.1994	09.08.1994
Igangsettingstillatelse	04.07.1994	09.08.1994
Tatt i bruk	04.07.1995	16.06.2004

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Ølvegata 25D	H0201	197/969/0/8	68,8	0	0	0	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	10	120	0	120	0	0	0
H01	11	432	0	432	0	0	0
U01	3	280	0	280	0	0	0

2: Bygningsendring 10810256-1: Påbygg, Tatt i bruk 01.07.1997

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	584
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	584
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder	Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Elektrisk	Antall boenheter	8

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	27.04.1995	11.05.1995
Igangsettingstillatelse	02.05.1995	11.05.1995
Tatt i bruk	01.07.1997	04.09.1997

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Ølvegata 25D	H0201	197/969/0/8	73	3	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	4	295	0	295	0	0	0
H01	4	289	0	289	0	0	0

Seksjonert eiendom: Grunneiendom 197/969

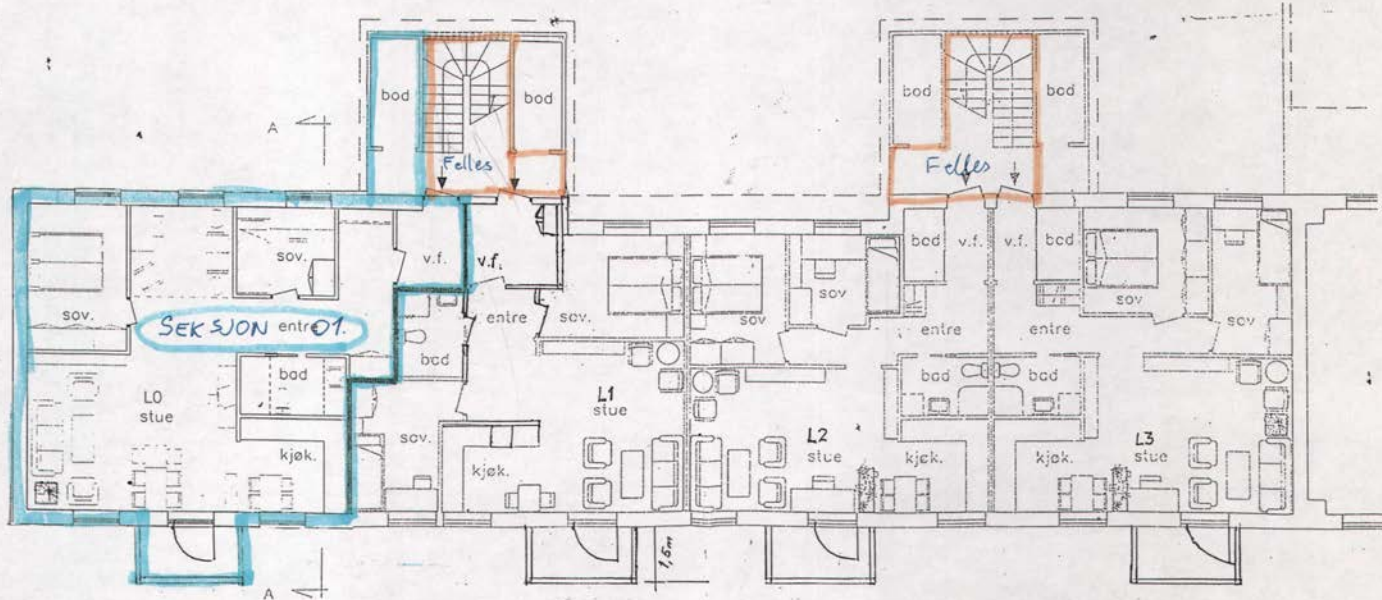
Bruksnavn	ØLVEGATA 25	Beregnet areal	1666.7
Etablert dato	27.11.1953	Historisk oppgitt areal	1668
Oppdatert dato	16.09.2025	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

- ☒ 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:

Teiger

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	7101559.75	621936.99	0	Ja	1666.7	

17.06.02 Tege Tangstad

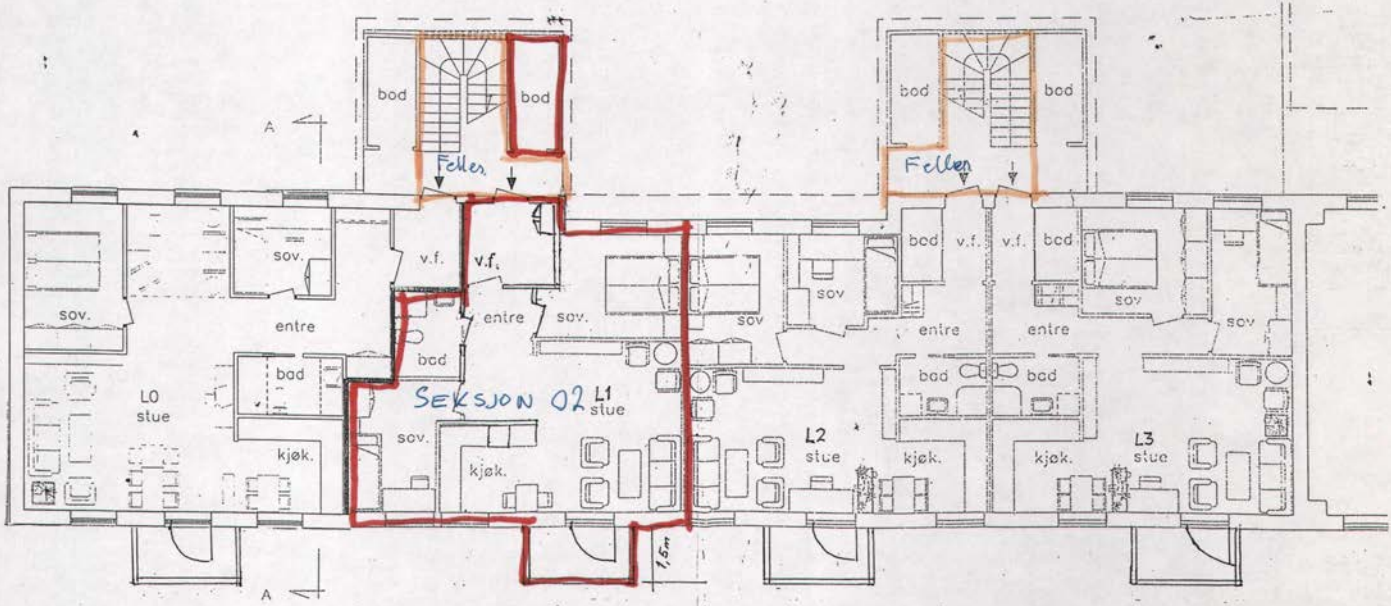
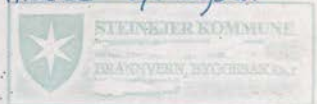


PLAN 1. ETS.

25.01.02 Tege Tangstad

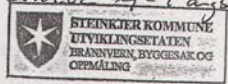


17.06.02 Tege Torgstad

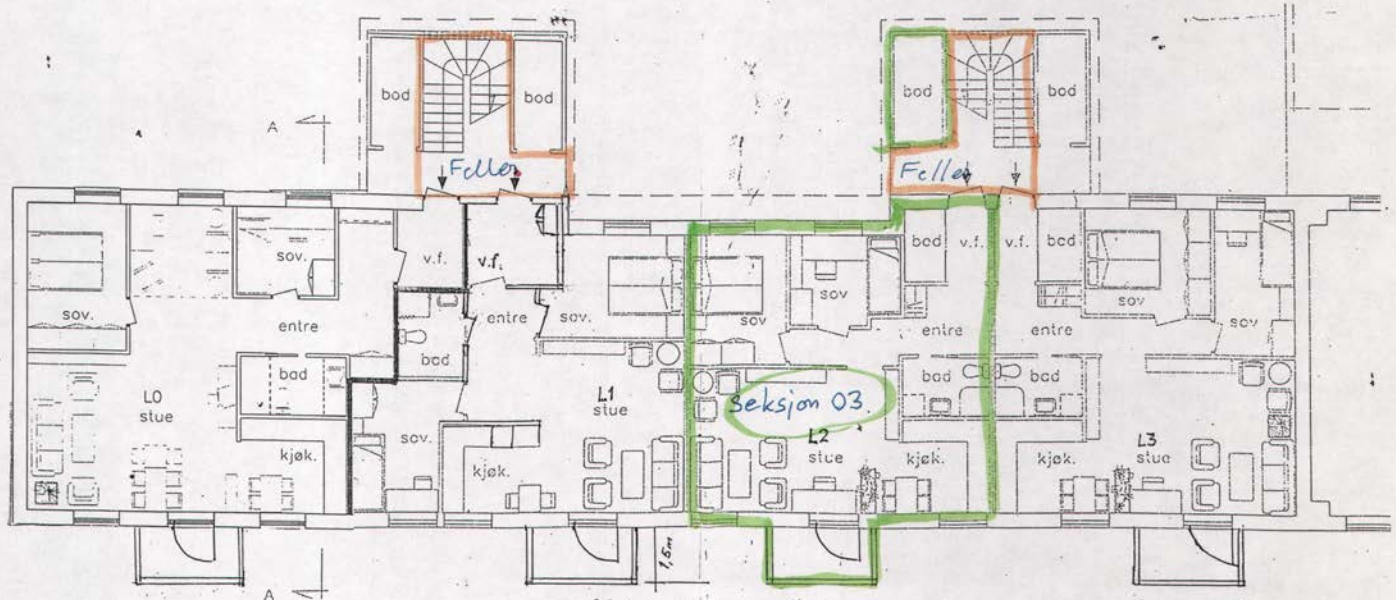


PLAN 1. ETS.

25.01.02 Tege Torgstad

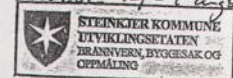


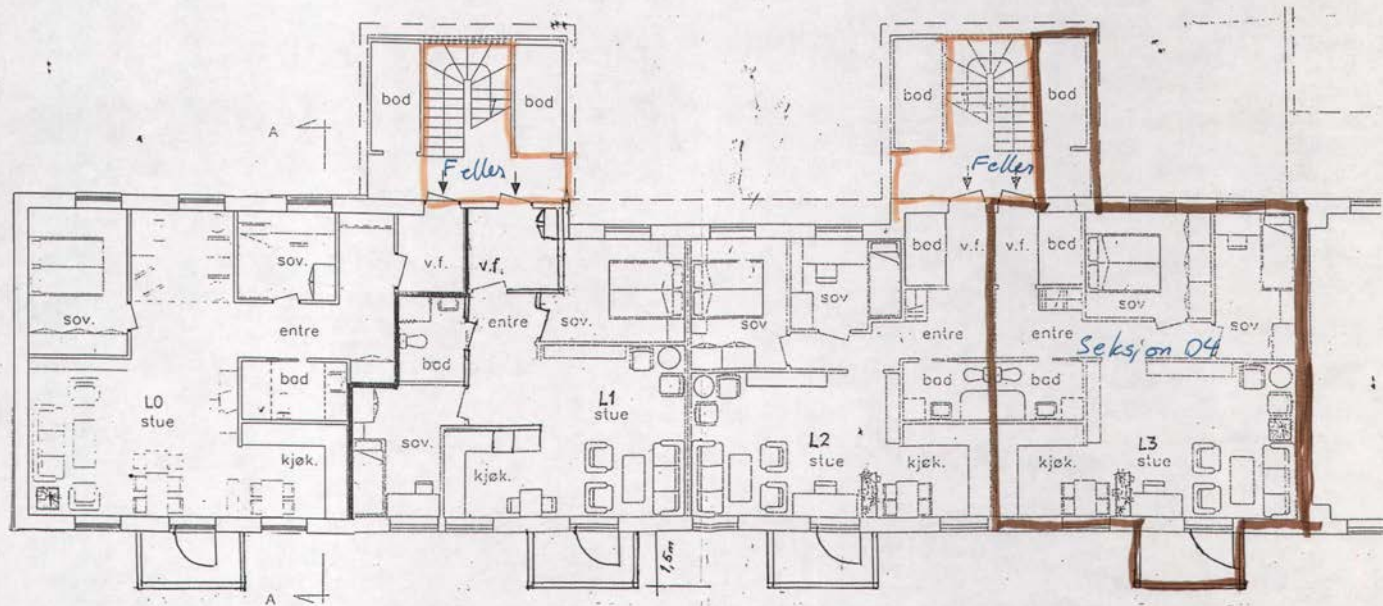
17.06.02 Tege Torgstød



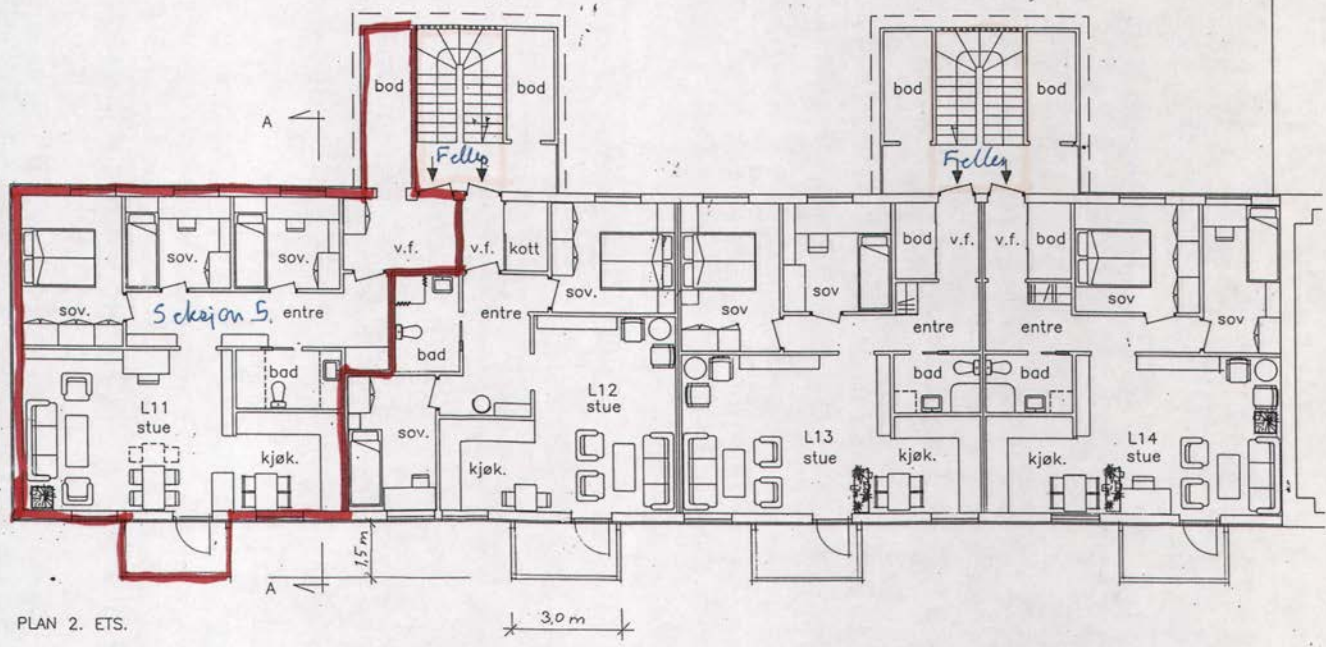
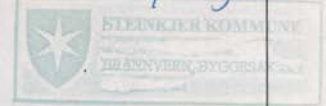
PLAN 1. ETS.

25.01.02 Tege Torgstød





17.06.02 Tegner: Torgny Størdal



PLAN 2. ETS.

© DENNE TEGNING ELLER DELER AV DEN KAN IKKE BENYTTES ELLER KOPIERES UTEN TILLATELSE FRA LYGSTAD ARKITEKTER AS

REV	DATE	REVISION	DRG
A	23.01.01	BAL EONGDYBDE REDUSERT	FL

Lyngstad Arkitekter AS
 Strands. 8 7713 Steinkjer
 Tlf 74134400 Fax 74134407
 E-post lyngark@online.no

SOM PROJEKT		PLAN ETG 2		SK. 1:100	
PROJEKT		ØLVEGATA			
DATE	07.12.2001	DRG.	FL	PROJEKTANT	01
				TEKNIK	01

17.06.02 Torje Torgstød



PLAN 2. ETS.

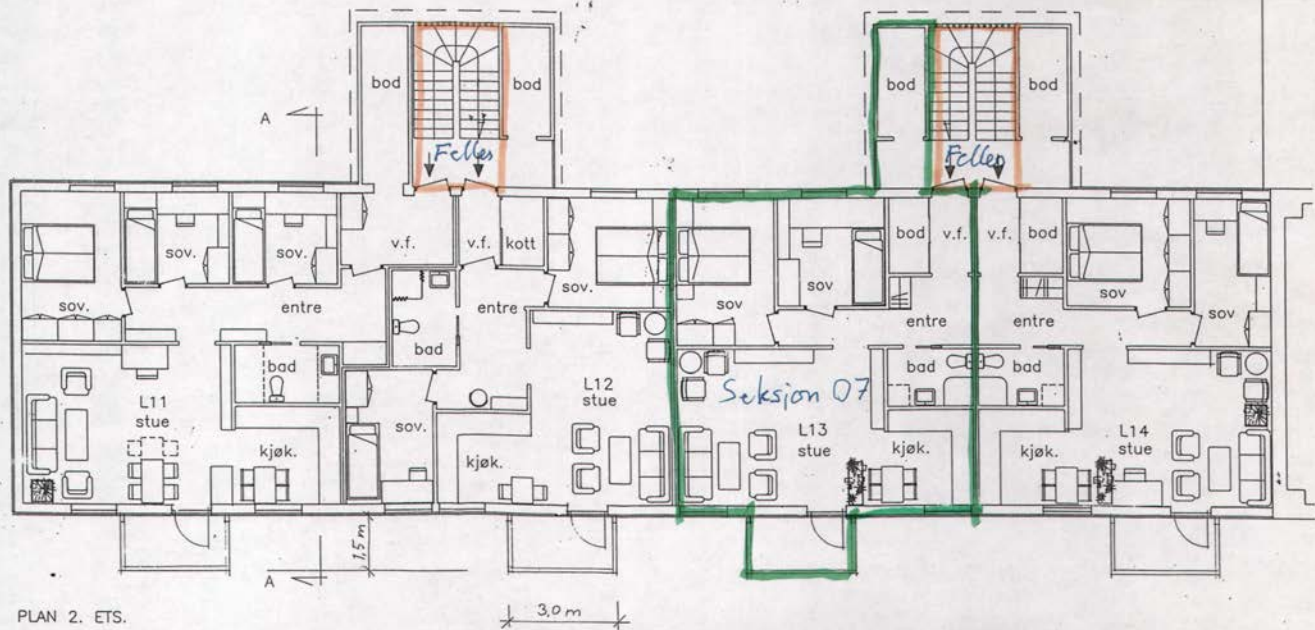
© DENNE TEGNING ELLER DELER AV DEN KAN IKKE BENYTTES ELLER KOPIERES UTEN TILLATELSE FRA LYGSTAD ARKITEKTER AS

REV.	DATE	REVISJON	REVISJON
A	23.01.02	BALKONGDYBDE REDUSERT	FL

Lyngstad Arkitekter AS
 Strandv. 8 7713 Steinkjer
 Tlf 74134400 Fax 74134407
 E-post lyngstad@online.no

PROJEKTORENS PLAN ETG 2	MA 1:100
PROJEKT ØLVEGATA	
DATE 07.12.2001	DATE F.L.
PROJEKT NO. 01	TEMA NO. 01

17.06.02 Teje Torgstad



PLAN 2. ETS.

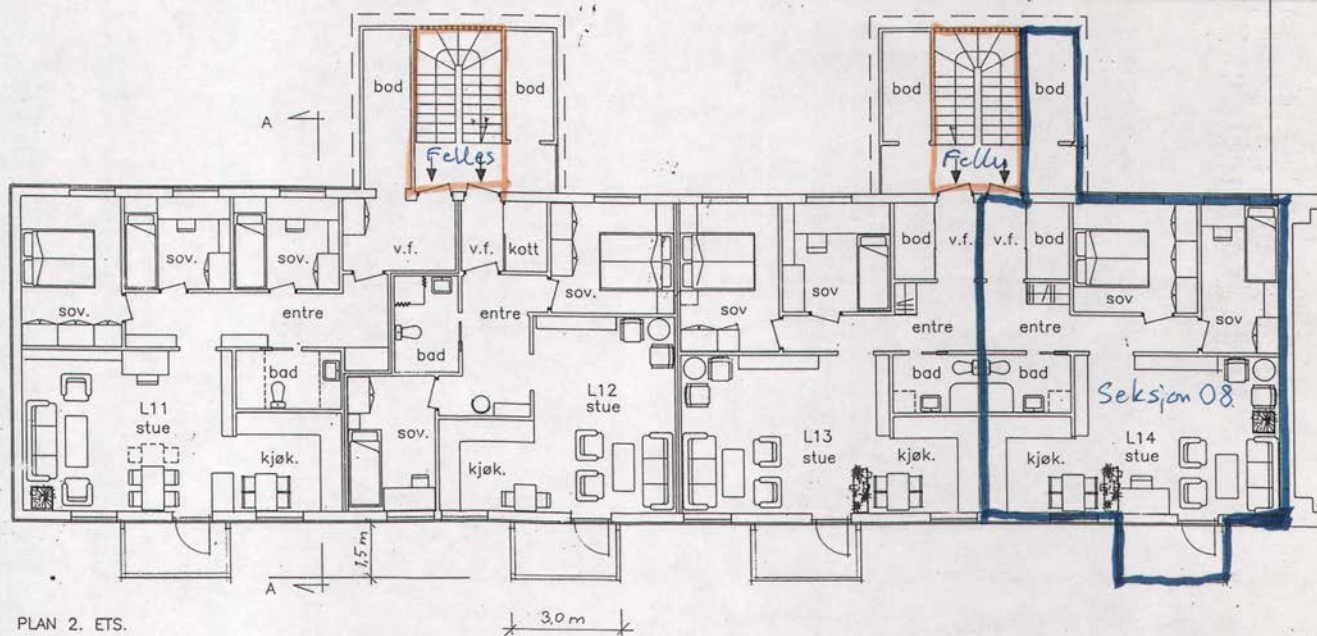
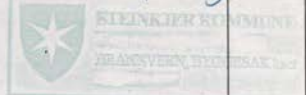
© DENNE TEGNING ELLER DELER AV DEN KAN IKKE BENYTTES ELLER KOPIERES UTEN TILLATELSE FRA LYGSTAD ARKITEKTER AS

REV.	DATE	REVISJON	BYGGER
A	23.01.02	BALCONGDYBDE REDUSERT	FL
-	-	-	-
-	-	-	-
-	-	-	-
-	-	-	-

Lyngstad Arkitekter AS
 Strandsø 8 7713 Steinkjer
 Tlf 74134400 Fax 74134407
 E-post lyngstark@online.no

TEGNSKEMÅL PLAN ETG 2		MÅL 1:100	
PROSJEKT ØLVEGATA			
DATE 07.12.2001	BYGGER F.L.	PROSJEKT LÅN	TEGNER 01
		REVISJON	REV.

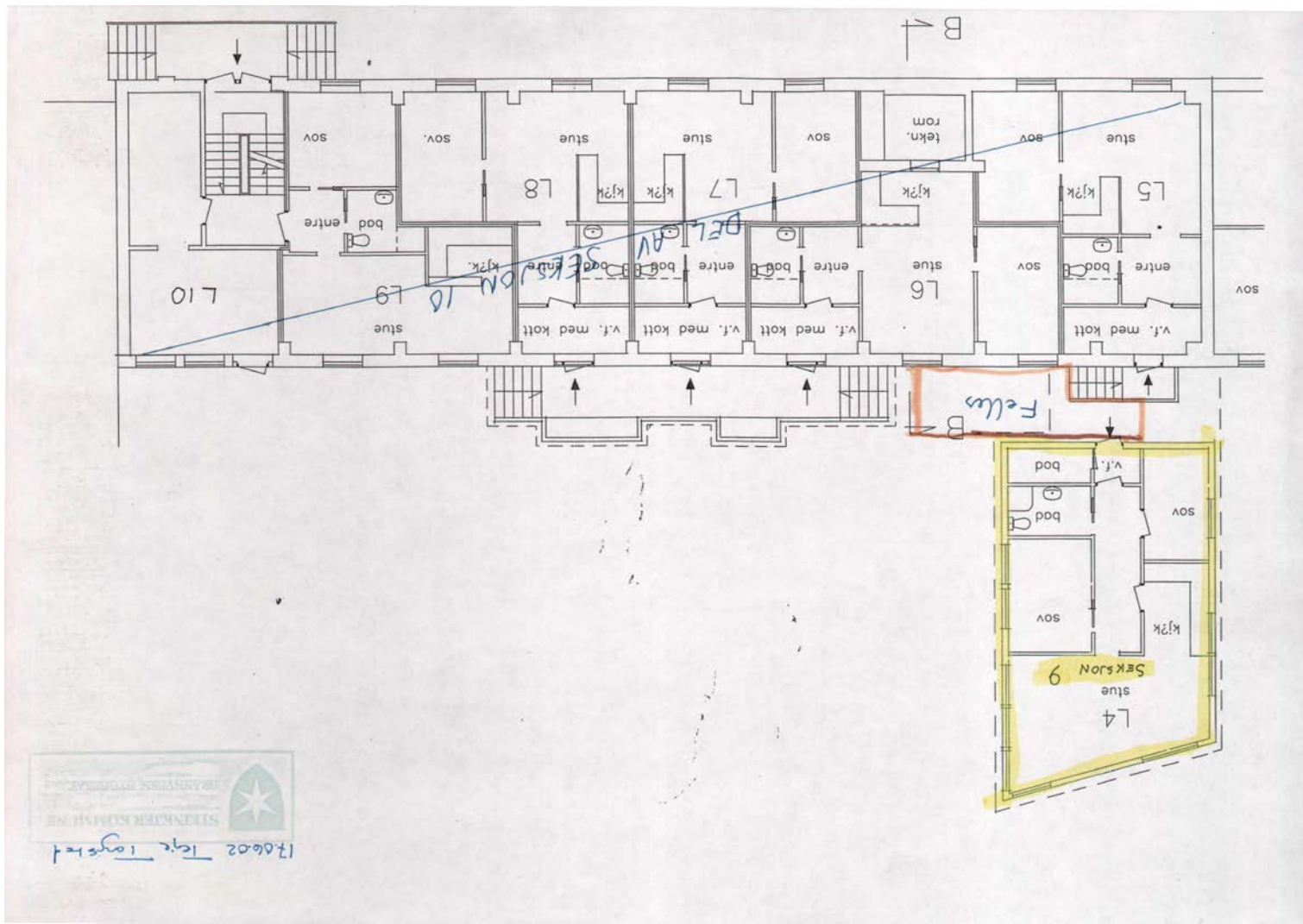
17.06.02 Temp. Tegn. Sked



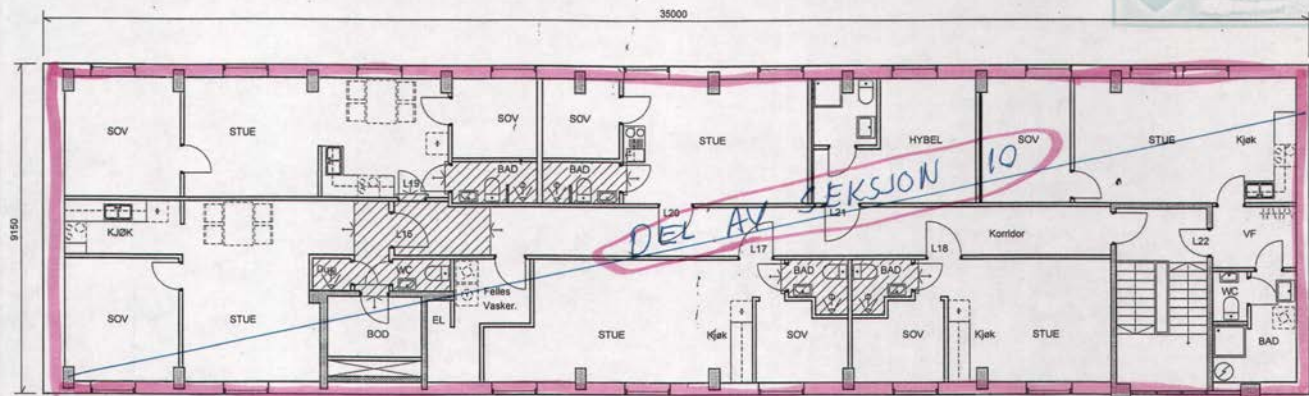
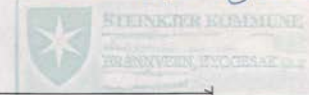
PLAN 2. ETS.

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

REV.	DATE	REVISION	NOT	PROJEKT	PLAN ETG 2	MA
A	23.01.01	BALCONGDYBDE REDUSERT	FL	Lyngstad Arkitekter AS		1:100
				Strandv. 8 7713 Steinkjer		
				Tlf 74134400 Fax 74134407		
				E-post lyngstad@online.no		
				PROJEKT	ØLVEGATA	
				DATE	07.12.2001	
				DES.	F.L.	
				PROJEKT NR.		
				TEIEN NR.	01	
				REV.	A	



17.06.02 Jens Torgstred



A3



Rev.	Dato	Tekst	Sign.
------	------	-------	-------

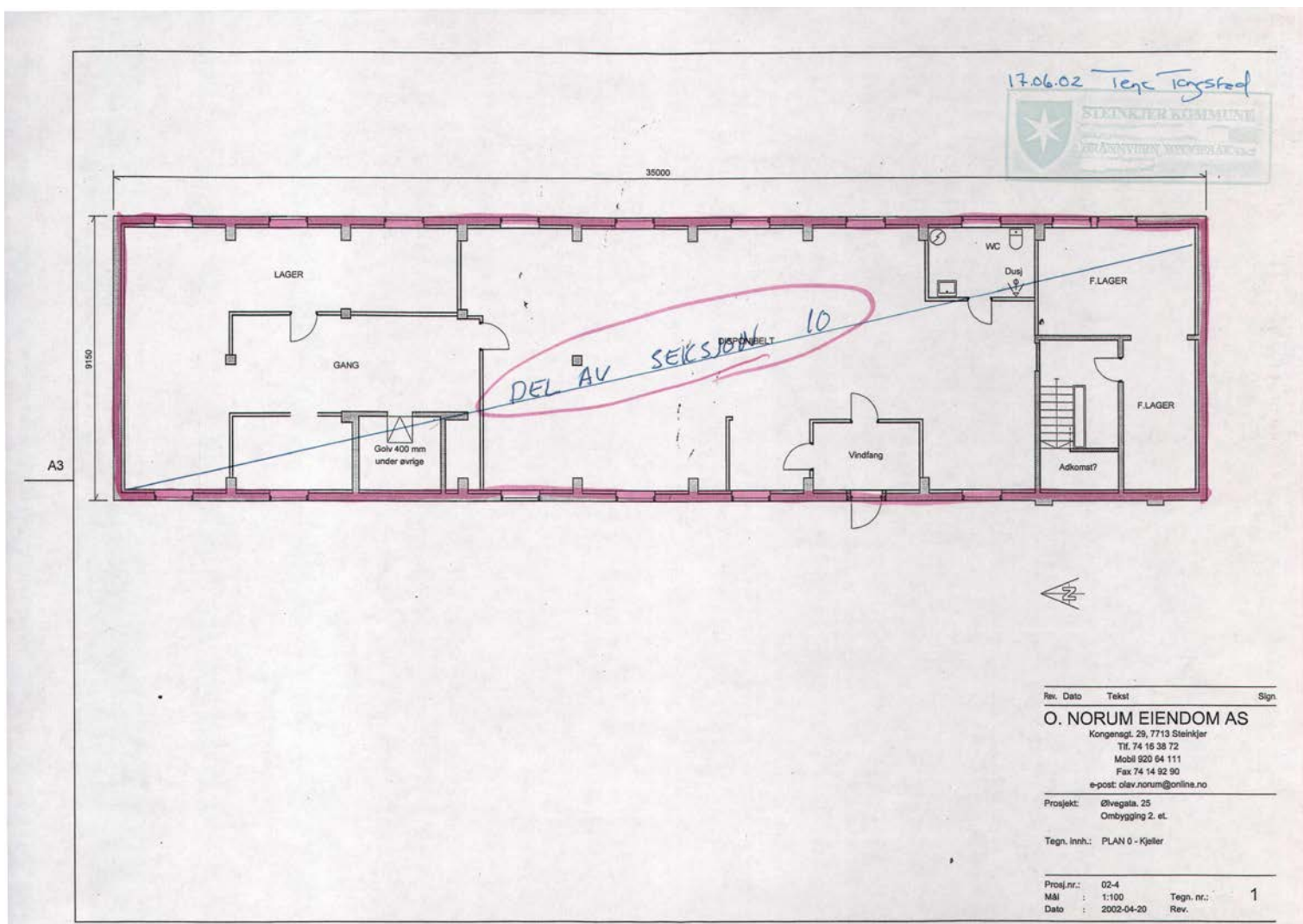
O. NORUM EIENDOM AS
Kongensgt. 28, 7713 Steinkjer

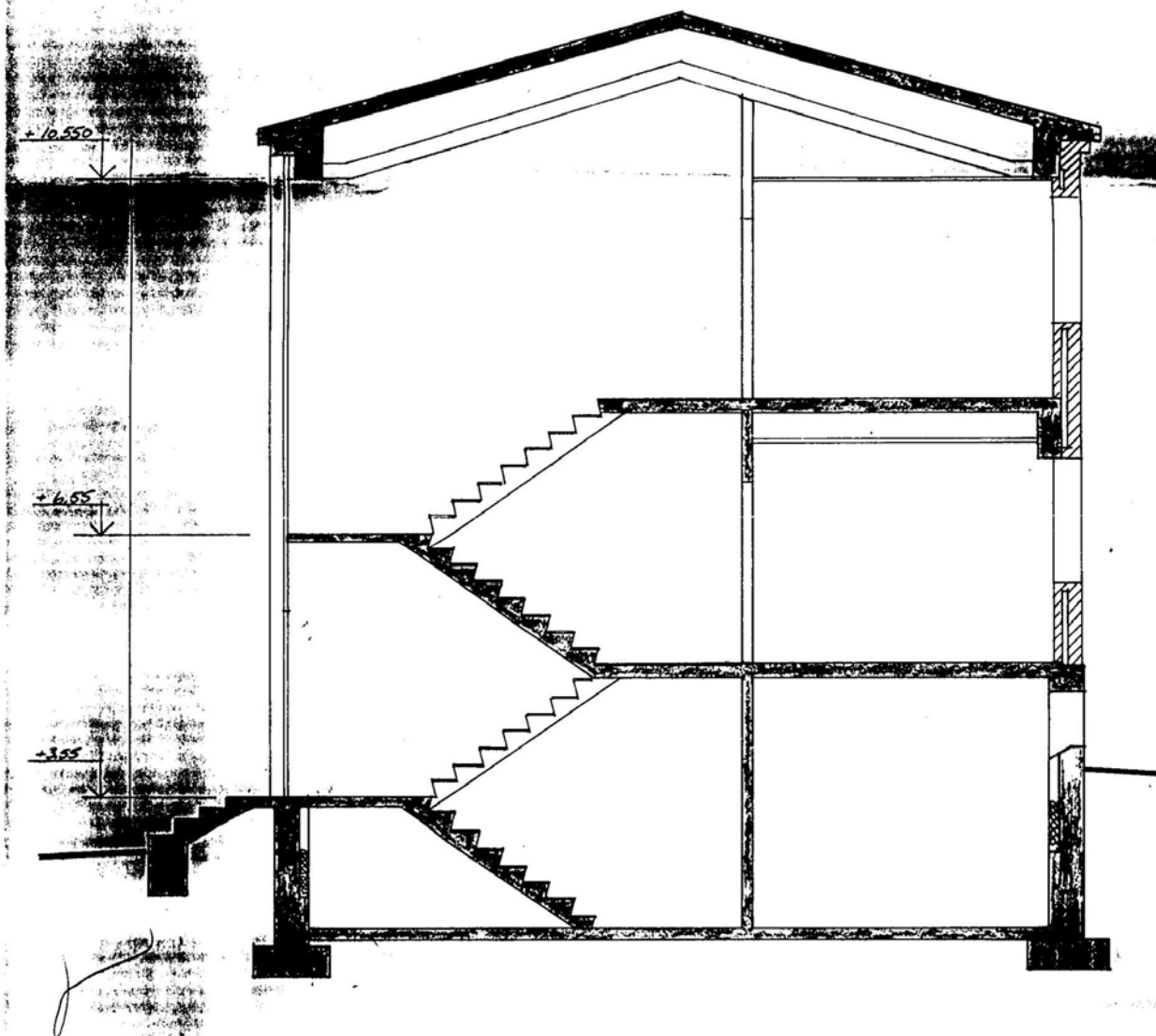
Tlf. 74 16 38 72
Mobil 920 64 111
Fax 74 14 92 90
e-post: olav.norum@online.no

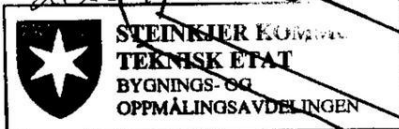
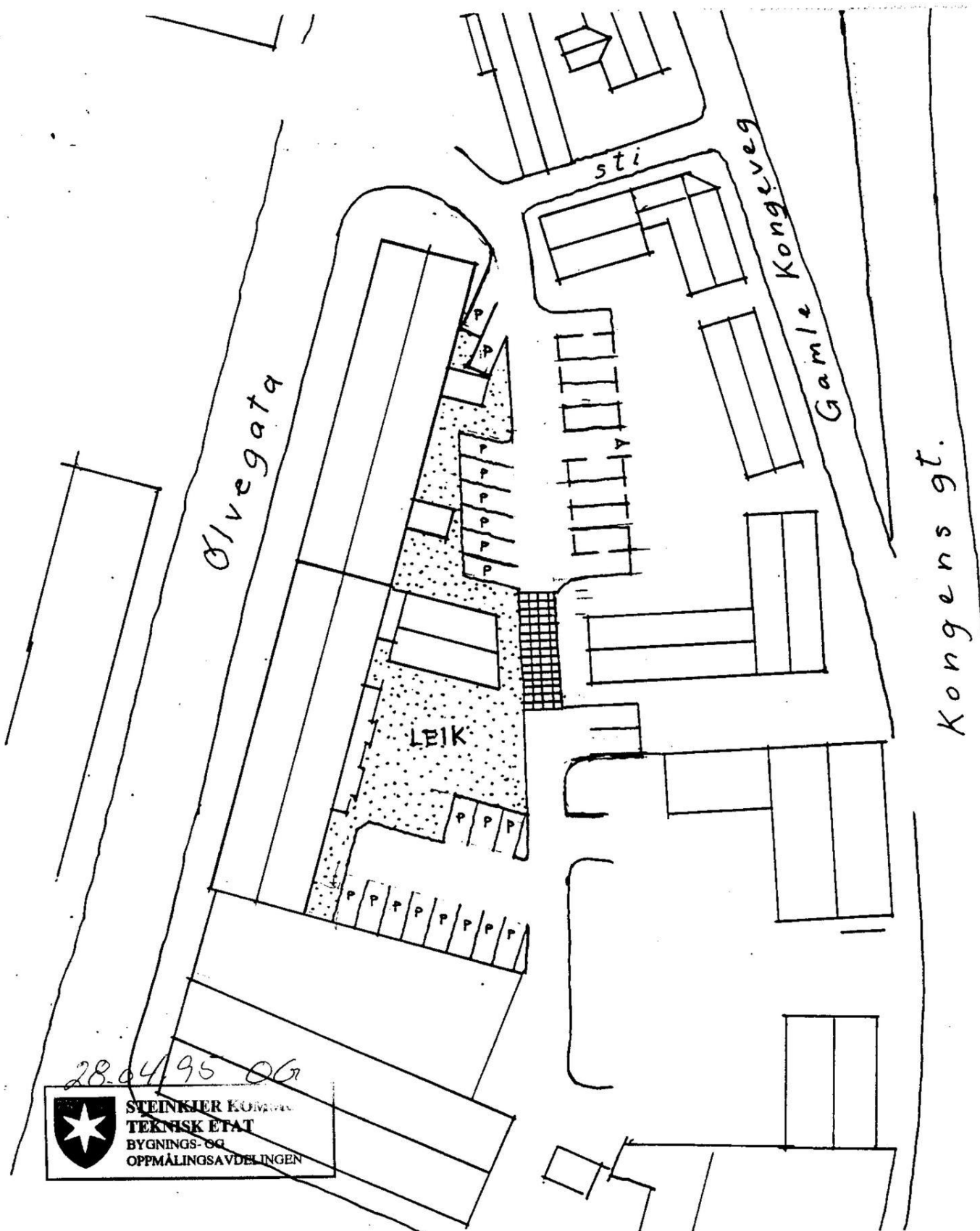
Prosjekt: Olvegata, 25
Ombygging 2. et.

Tegn. innh.: PLAN 2

Prosj.nr.:	02-4	Tegn. nr.:	3
Mål :	1:100	Rev.:	
Dato :	2002-04-20		







 BRUDD I
KJØREFORBINDELSE

 BILPRTT AREAL
FOR ØLVEGT. 25.

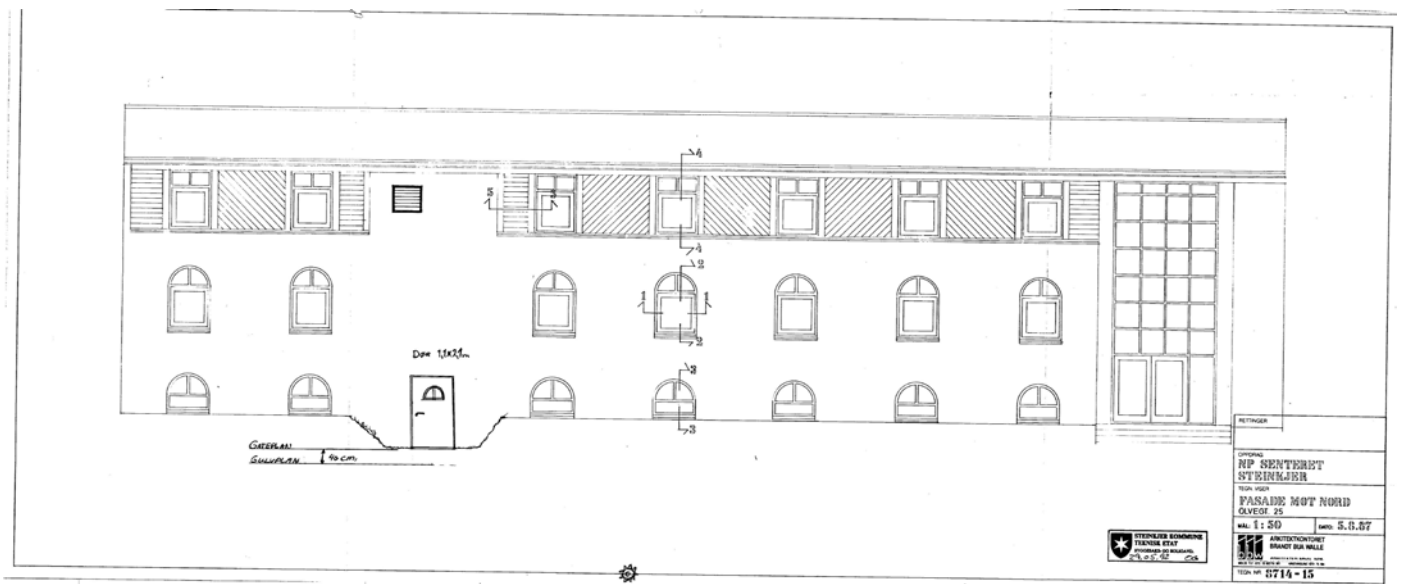
 P-PLASSER
FOR ØLVEGT. 25

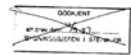
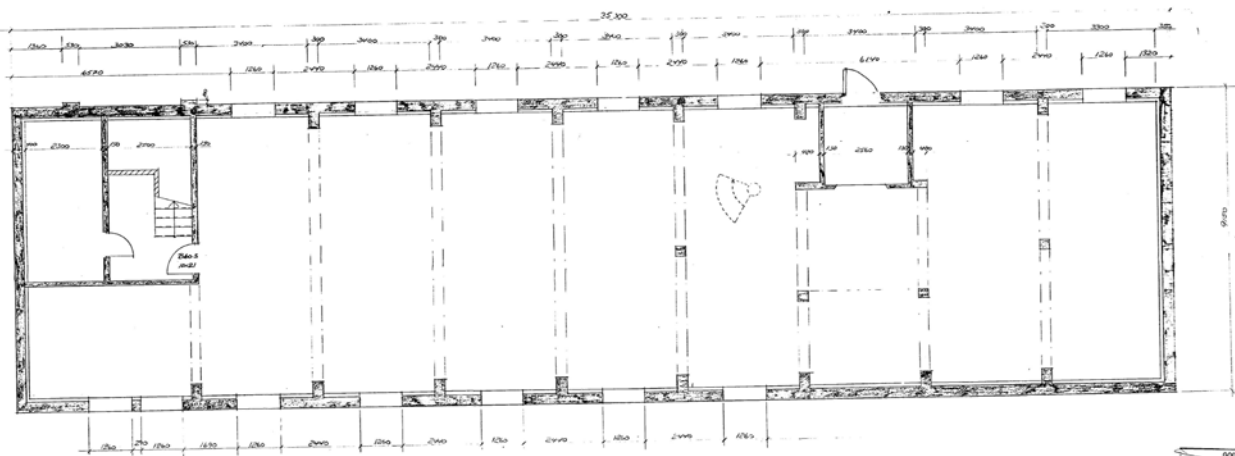
BILAG TIL REGULERINGSENDRING
NORDSIA-BYDEL, KVARTAL 26.
SITUASJONSSKISSE FOR EIENDOMMEN
ØLVEGATA 25.

 STEINKJER KOMMUNE
TEKNISK ETAT
DI AN- OG ANLEGGSAVD

M = 1:500

17.01.94
DATO
SIGN 





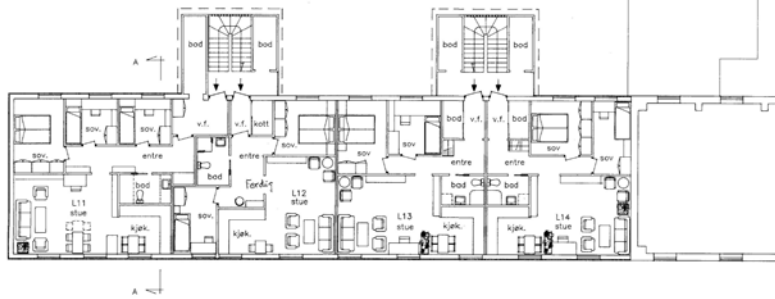
OLAF SRADE AS		PLAN KJELLER	
8702-10		17	
prosjekt		8702-10	
8702-10		17	

BRUKSAREALER (overi innestør yttaregger/sidenegger mellom hallgater):

L11: 88,4 m² + 5,8 m² (vif.-bod), 4-roms
 L12: 88,6 m² + 4,0 m² " " " " 3-roms
 L13: 88,8 m² + 4,0 m² " " " " 3-roms
 L14: 88,8 m² + 4,0 m² " " " " 3-roms

Ventil på enderommet } L12, kjeller og L11
 Spalte i den L1 bod
 Støttestene i L11

Detonasjonsplan 2



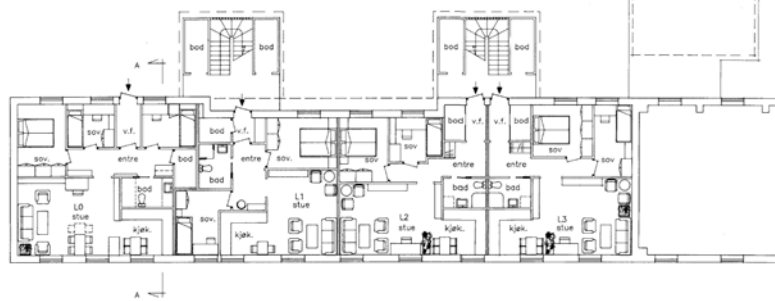
PLAN 2. ETS.



O.NORUM EIDNDOM:		93.09.020	
BOLIGER ØLVEST. 25, STEINKJER			
PLAN 2. ETS, NORDRE DEL		1:100	
ALTERNATIV B		06.02.1995	
ARNSTAD - HEGGENHOUEN - HAGE - A/S		NPA	
ARKITEKTER: ARNOLD, NPA, STEINKJER			
BYGGESKIVE: 25.09.1995			

BRUKSAREALER (areal innefor yttervegger/skillevegger mellom leiligheter)

L0: 79,7 m² + 4,0 m² ("vif"-bad), 4-roms
 L1: 63,9 m² + 4,0 m² "vif", 3-roms
 L2: 63,9 m² + 4,0 m² "vif", 3-roms
 L3: 67,0 m² + 4,0 m² "vif", 3-roms



PLAN 1. ETS.



REVISJONER

PROJEKT

TITEL

FORFATTER

ARBEIDSTID

PROJEKT

PROJEKT

PROJEKT

PROJEKT

PROJEKT

PROJEKT

PROJEKT

PROJEKT

PROJEKT

PROJEKT

PROJEKT

PROJEKT

PROJEKT

PROJEKT

PROJEKT

PROJEKT

PROJEKT

PROJEKT

PROJEKT

PROJEKT

PROJEKT

PROJEKT

PROJEKT

PROJEKT

PROJEKT

PROJEKT

PROJEKT

PROJEKT

PROJEKT

PROJEKT

PROJEKT

PROJEKT

PROJEKT

PROJEKT

PROJEKT

PROJEKT

PROJEKT

PROJEKT

PROJEKT

PROJEKT

PROJEKT

PROJEKT

PROJEKT

PROJEKT

PROJEKT

PROJEKT

PROJEKT

PROJEKT

PROJEKT

PROJEKT

PROJEKT

PROJEKT

PROJEKT

PROJEKT

PROJEKT

PROJEKT

PROJEKT

PROJEKT

PROJEKT

PROJEKT

PROJEKT

PROJEKT

PROJEKT

PROJEKT

PROJEKT

PROJEKT

PROJEKT

PROJEKT

PROJEKT

PROJEKT

PROJEKT

PROJEKT

O. NORUM EIKENDOM

BOLIGER ØLVEGT. 25, STEINKJER

PLAN 1. ETS., NØRRE DEL

ALTERNATIV B

ARKITECTUR

ARKITECTUR

ARKITECTUR

ARKITECTUR

ARKITECTUR

ARKITECTUR

ARKITECTUR

ARKITECTUR

ARKITECTUR

ARKITECTUR

ARKITECTUR

ARKITECTUR

ARKITECTUR

ARKITECTUR

ARKITECTUR

ARKITECTUR

ARKITECTUR

ARKITECTUR

ARKITECTUR

ARKITECTUR

ARKITECTUR

ARKITECTUR

ARKITECTUR

ARKITECTUR

ARKITECTUR

ARKITECTUR

ARKITECTUR

ARKITECTUR

ARKITECTUR

ARKITECTUR

ARKITECTUR

ARKITECTUR

ARKITECTUR

ARKITECTUR

ARKITECTUR

ARKITECTUR

ARKITECTUR

ARKITECTUR

ARKITECTUR

ARKITECTUR

ARKITECTUR

ARKITECTUR

ARKITECTUR

ARKITECTUR

ARKITECTUR

ARKITECTUR

ARKITECTUR

ARKITECTUR

ARKITECTUR

ARKITECTUR

ARKITECTUR

ARKITECTUR

ARKITECTUR

ARKITECTUR

ARKITECTUR

ARKITECTUR

ARKITECTUR

ARKITECTUR

ARKITECTUR

ARKITECTUR

ARKITECTUR

ARKITECTUR

ARKITECTUR

ARKITECTUR

ARKITECTUR

ARKITECTUR

ARKITECTUR

ARKITECTUR

ARKITECTUR

ARKITECTUR

ARKITECTUR

ARKITECTUR

AREALER: målt på innviden
av leilighetenes ytre
begrensende vegg
(yttervegg/ omløpsvegg
motom stueetasje).

LEILIGHETER:

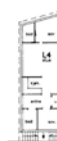
- L1: 55,3 m²
- L2: 64,8 m²
- L3: 67,4 m²
- L4: 65,2 m²
- L5: 47,7 m²
- L6: 40,7 m²
- L7: 43,8 m²
- L8: 43,8 m²
- L9: 43,8 m²



PLAN 1. ETS.



PLAN 1. ETS. m/ innlegg, innredning



ALTERNATIV PLAN-
LØSNING L4 (55,5 m²)



28.10.93 Trapp, Rytstall, vinduer i 1. etasje, Rytstall

PROJEKTERER

O. NORUM EIDENDOM:

BOULGER ØLVEGT. 25, STEINKJER

TEK. N. 93.09.006

PLAN 1. ETS

MAK 1:200

DATO 26.10.1993

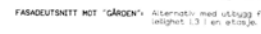
ARNSTAD HEGGENHOUDEN HAGE A/S

ARKITEKTER MÅL NPA STEINKJER

UNIVERSITET AV TRONDHEIM

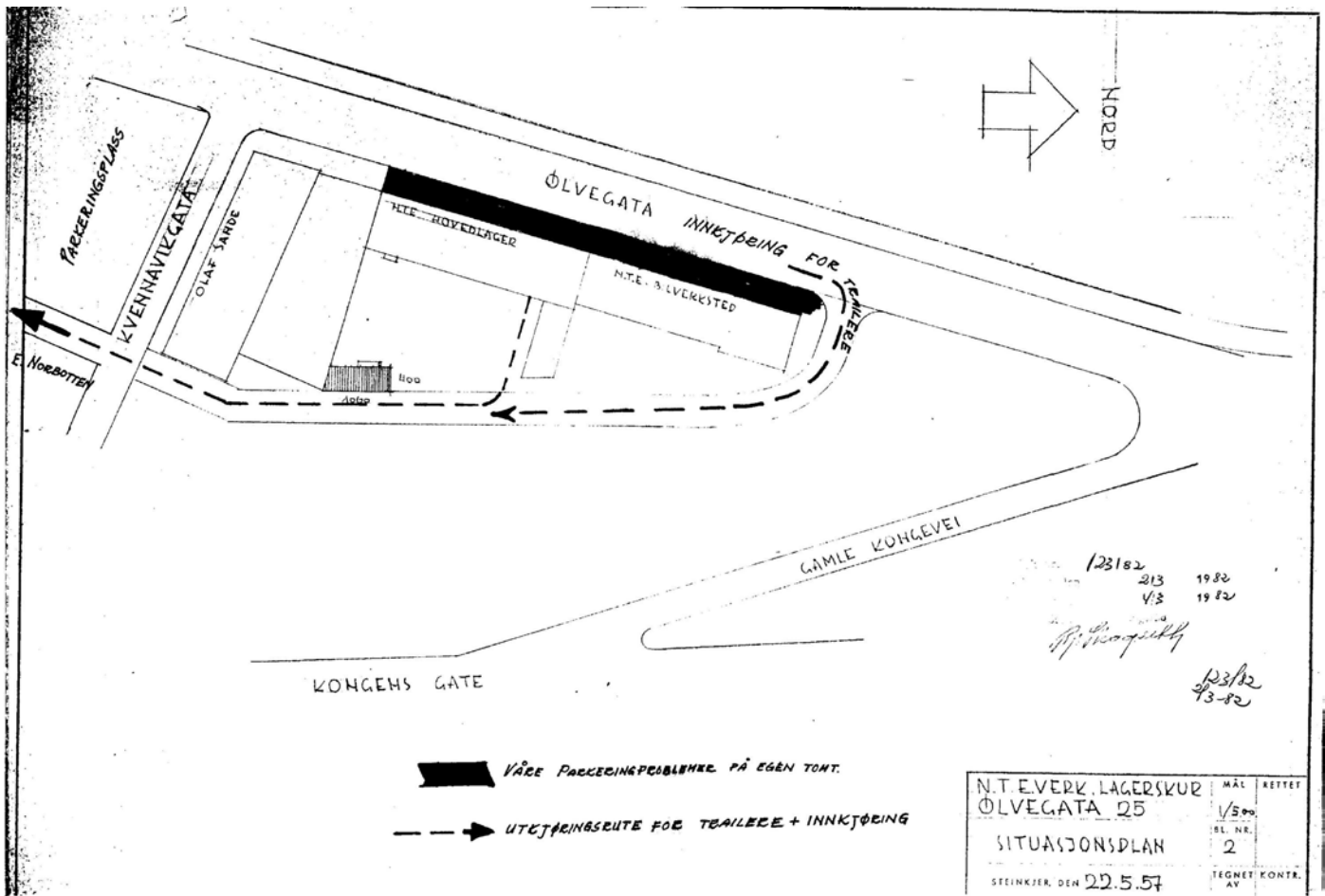
NTA

NTA



STEDSJEV 11-12
TARNISK 11-12
BOKSTAVEN OG BOKSTAVEN
230697-11-12

REKVISITER
O.NORM. EENDOM A/S
FASADER
BOLIGER ØLVEGT. 25, STEINKJØR
93.09.003
1:200
15.09.1993
ARNSTAD HEGGENHOUZEN HAGE A/S
ARKITEKTER MUEL APA STEINKJØR
NPA





STEINKJER KOMMUNE
TEKNISK ETAT
BYGNINGS- OG OPPMÅLINGS-AVDELINGEN

Olav Norum Eiendom AS
Johan Bojersgt. 5
7700 STEINKJER

Vår ref.
9500885/L45/OG

Reg.nr.
95017805

Dato
27.10.95

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

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

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

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

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

Under befaringen har en notert seg følgende anmerkninger:

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

Med hilsen

Hallgrim Bremset

Hallgrim Bremset
bygnings- og oppmålingssjef

O. Govasmark
Oddvar Govasmark
avd.ing.

Kontoradr.:
Ogndalsv. 2
7700 STEINKJER

Postadr.:
Postboks 102
7701 STEINKJER

Telefon: 74169000
Telefax: 74145534



STEINKJER KOMMUNE
Rådmannen
Avdeling for brannvern og byggesak

Norum Byggservice AS
Letnes

7670 Inderøy

Vår ref:
03/1272-2101/03/TETA

Arkiv
197/969

Deres ref:

Dato:
11.03.03

Ølvegata 25 - Verandaer - Ferdigattest

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

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

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

Med hilsen

Odd Vengstad
Odd Vengstad
fagansvarlig

Terje Tangstad
Terje Tangstad
byggesaksbehandler



STEINKJER KOMMUNE

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

Merknader/orientering:

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

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

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

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

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

Saken refereres i førstkommende bygningsrådsmøte.

Med hilsen

Hallgrim Brønset
Hallgrim Brønset
bygnings- og oppmålingssjef

O. Govasmark
Oddvar Govasmark
avd.ing.

Vedlegg.

Kopi: Driftsavd. v/Arnesen

Kontoradr.:
Ogndalsv. 2
7700 STEINKJER

Postadr.:
Postboks 102
7701 STEINKJER

Telefon: 74169000
Telefax: 74145534



STEINKJER KOMMUNE

TEKNISK ETAT
BYGNINGS- OG OPPMÅLINGS-AVDELINGEN

Olav Norum Eiendom AS
Johan Bojers gt. 5

7700 STEINKJER

Vår ref.
9500885/L42/OG

Reg.nr.
95006569

Dato
27.04.95

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

Deres søknad mottatt: 24.03.95

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

Bto.gr.areal: 320 m²

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

Støpt dekke skal benyttes som etasjeskiller.

Vedtak:

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

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

Kontoradr.:
Ogndalsv. 2
7700 STEINKJER

Postadr.:
Postboks 102
7701 STEINKJER

Telefon: 74169000
Telefax: 74145534



STEINKJER KOMMUNE

Merknader/orientering:

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

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

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

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

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

./. Beløpet bes innbetalt til kassen i Steinkjer med vedlagte postgiroblankett.

Saken refereres i førstkommende bygningsrådsmøte.

Med hilsen

Hallgrim Bremset
Hallgrim Bremset
bygnings- og oppmålingssjef

Vedlegg.

Kontoradr.:
Ogndalsv. 2
7700 STEINKJER

Postadr.:
Postboks 102
7701 STEINKJER

Telefon: 74169000
Telefax: 74145534



STEINKJER KOMMUNE

Planløsningene viser svært begrenset bodplass for alle enheter (ca 2,5 m²). Ingen av leilighetene har tilstrekkelig bodplass ifølge byggeforskriftens kap 41:52 (min 5 m²). Manglende bodplass kan enklest etableres i fløya inn mot Gamle Kongevei og i kjeller. Det forutsettes at det vises tilstrekkelig bodplass i reviderte tegninger.

Vedtak:

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

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

Kontoradr.:
Ogndalsv. 2
7700 STEINKJER

Postadr.:
Postboks 102
7701 STEINKJER

Telefon: 74169000
Telefax: 74145534



STEINKJER KOMMUNE
TEKNISK ETAT
BYGGESAKS- OG OPPMÅLINGS-AVDELINGEN

O. Norum Eiendom
Johan Bojers gt. 5

7700 STEINKJER

Vår ref.
9300461/L42/HB

Reg.nr.
94005101

Dato
23.06.94

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

Deres søknad mottatt: 02.03.94

Arb. art:
Bruksendring/omb.

Byggets art:
næring til bolig

Bto.gr.areal:
som før

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

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

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

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

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

Kontoradr.:
Ogndalsv. 2
7700 STEINKJER

Postadr.:
Postboks 102
7701 STEINKJER

Telefon: 74169000
Telefax: 74145534

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

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

Med hilsen

U.R.

Ulf Rossen
bygn.sjef

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

STEINKJER KOMMUNE

TEKNISK ETAT

BYGNINGSSJEFEN



Olaf Sande A/S
Kvennavikgt. 2-4

7700 STEINKJER

BS873213

UR/gm

Steinkjer 04.09.87

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

Deres søknad datert: 12.08.87.

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

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

Vedtak:

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

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

Merknader/orientering:

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

Saken refereres i førstkommande bygningsrådsmøte.

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

Postadresse:
Postboks 1007,
7701 STEINKJER

Kontoradresse:
Brannstasjon, Ølvegt. 2,
Steinkjer

Telefon:
077-61022



STEINKJER KOMMUNE

Saken refereres i førstkommende bygningsrådsmøte.

Med hilsen

Hallgrim Bremset
bygningssjef

Oddvar Govasmark
avd.ing.

Vedlegg.

Adresse: Kompetansesenteret

Seilmakergt. 2
7700 STEINKJER

Telefon: 077-69000
Telefax: 077-45534



STEINKJER KOMMUNE
TEKNISK ETAT
BYGGESAKS- OG BOLIGAVDELINGEN

Olav Norum
Johan Bojers gt. 5
7700 STEINKJER

Vår ref.
9200612/L42/OG

Reg.nr.
92003198

Dato
29.05.92

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

Deres søknad mottatt: 15.05.92.

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

Vedtak:

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

Rømningsmulighetene i bygget må ikke forverres.

Merknader/orientering:

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

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

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

Adresse: Kompetansesenteret

Seilmakergt. 2
7700 STEINKJER

Telefon: 077-69000
Telefax: 077-45534



STEINKJER KOMMUNE
Utviklingsetaten
Brannvern, byggesak og oppmåling

Olav Norum Eiendom A/S
Johan Bojers gt. 5

7700 STEINKJER

Vår ref:
A 97/06202-2/OGO

Arkiv
197/969 L45

Deres ref:

Dato:
02.07.97

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

Viser til befaring på ovennevnte sted 01.01.97.

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

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

Det gjenstår noe arbeid vedrørende grønt- og leikeareal.

Med hilsen

Hallgrim Bremset
Hallgrim Bremset
bygningssjef

O. Govasmark
Oddvar Govasmark
avd.ingeniør

Folkeregistret Statens Hus 7700 STEINKJER

Ogndalsvn. 2
Postboks 102
7701 STEINKJER

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

Postgirokonto 0808 59 41802
Bankgirokonto 4410.06.00444



STEINKJER KOMMUNE
Utviklingsetaten
Brannvern, byggesak og oppmåling

Olav Norum Eiendom A/S
Johan Bojers gt. 5

7700 STEINKJER

Vår ref:
97/06202-1/OGO

Arkiv
197/969 L45

Deres ref:

Dato:
06.06.97

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

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

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

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

Under befaringen er følgende notert:

- Røykvarsler og brannsløkkeutstyr skal monteres før innflytting.

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

Med hilsen

Hallgrim Bremset
Hallgrim Bremset
bygningssjef

O. Govasmark
Oddvar Govasmark
avd.ingeniør



STEINKJER KOMMUNE

TEKNISK ETAT
BYGNINGS- OG OPPMÅLINGS-AVDELINGEN

Olav Norum Eiendom AS
Johan Bojers gt. 5

7700 STEINKJER

Vår ref.
9500885/L45/OG

Reg.nr.
96014722

Dato
09.09.96

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

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

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

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

Under befaringen har en notert seg følgende anmerkninger:

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

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

Med hilsen

Hallgrim Bremset

Hallgrim Bremset
bygnings- og oppmålingssjef

Oddvar Govasmark
avd.ing.

Kopi til: Folkeregistret, Statens Hus, 7700 Steinkjer

Kontoradr.:
Ogndalsv. 2
7700 STEINKJER

Postadr.:
Postboks 102
7701 STEINKJER

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

STEINKJER KOMMUNE
Rådmannen
Avdeling for brannvern og byggesak

Norum Byggservice AS
Letnes

7670 Inderøy

Vår ref:
03/1272-2101/03/TETA

Arkiv
197/969

Deres ref:

Dato:
11.03.03

Ølvegata 25 - Verandaer - Ferdigattest

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

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

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

Med hilsen

Odd Vengstad
fagansvarlig

Terje Tangstad
byggesaksbehandler



Steinkjer kommune

Adresse: Seviceboks 2530, 7729 Steinkjer

Telefon: 74 16 90 00

Utskriftsdato: 22.10.2025

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Steinkjer kommune

Kommunenr.	5006	Gårdsnr.	197	Bruksnr.	969	Festenr.		Seksjonsnr.	8
Adresse	Ølvegata 25D, 7715 STEINKJER								

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

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

Plantyper med treff

☑ Kommunedelplaner

☑ Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

- ❗ Kommuneplaner
- ❗ Kommunedelplaner under arbeid
- ❗ Reguleringsplaner over bakken
- ❗ Reguleringsplaner bunn
- ❗ Bebyggelsesplaner
- ❗ Bebyggelsesplaner under bakken

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

Kommunedelplaner

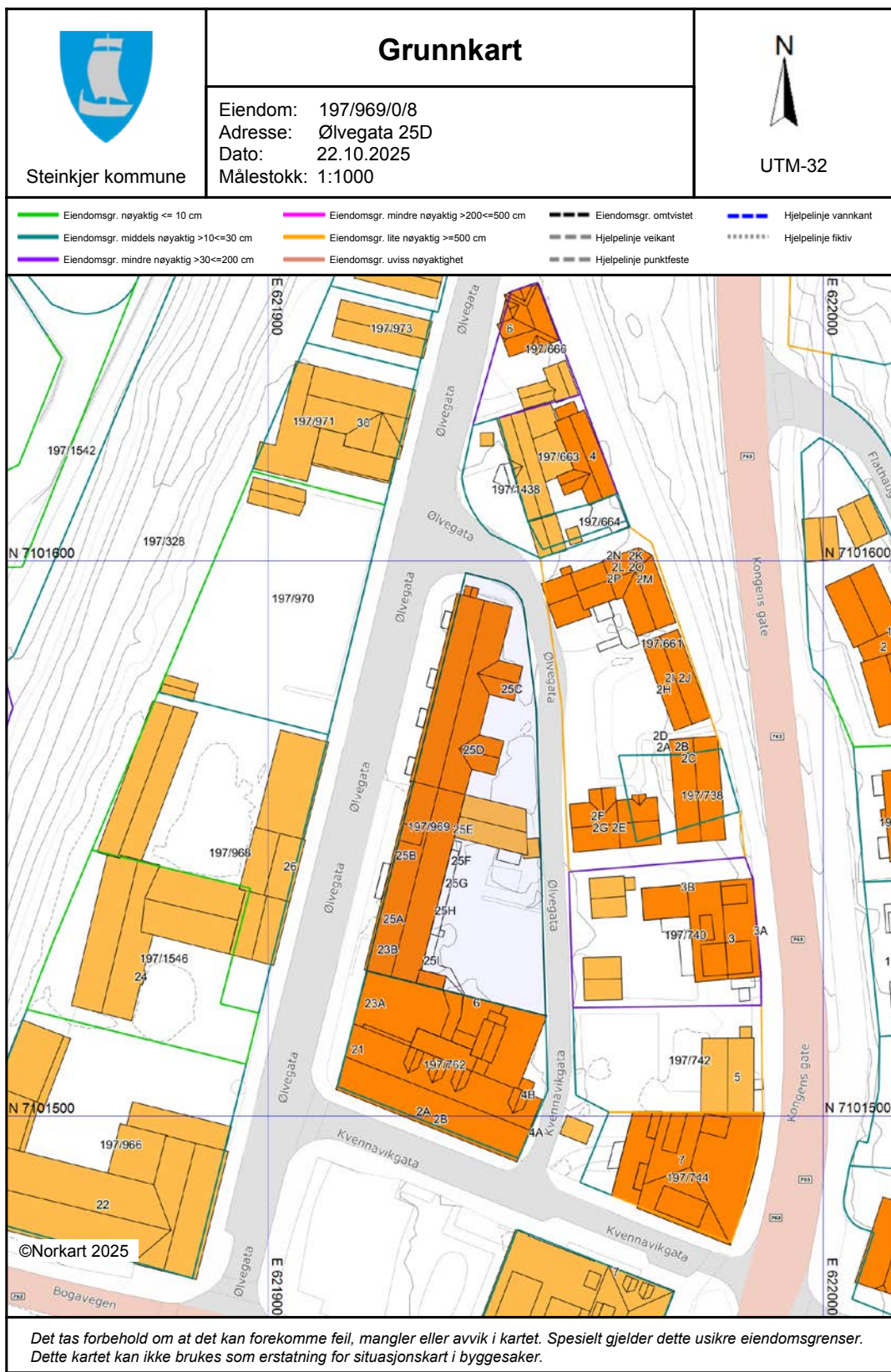
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

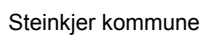
Id	50042018002		
Navn	Kommunedelplan Sentrum		
Plantype	Kommunedelplan		
Status	Endelig vedtatt arealplan		
Ikrafttredelse	25.10.2018		
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/5006/dokumenter/1473/2018001_bestemmelser.pdf		
Delarealer	Delareal	1 667 m ²	
	BestemmelseOmrådenavn	Bykjerne	
	KPBestemmelseHjemmel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

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	50041702370
Navn	Nordsia bydel
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	03.09.2008
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/5006/dokumenter/260/1702370_best.pdf
Delarealer	Delareal 1 661 m ² Formål Byggeområde Felt navn B 8.1
	Delareal 5 m ² Formål Gangvei





Eiendom: 197/969/0/8
Adresse: Ølvegata 25D
Utskriftsdato: 22.10.2025
Målestokk: 1:1000



UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.

Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.

Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

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

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2006

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

Returneres etter tinglysing til

TINGLYST

20 JUNI 2002

INDERØY TINGRETT

DAGBOKNR.: 2693

Begjæring¹⁾ om oppdeling i eierseksjoner/reseksjonering

(stryk det som ikke passer)

Opplysninger i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen			
Kommunenr	Kommunens navn	Gnr	Bnr
1702	Steinkjer	197	269

2. Hjemmelshaver(e)		
Fødselsnr/Org.nr (11/9 siffer) ²⁾	Navn	Ideell andel ³⁾
95 92 373 44	O. NORUM EIENDOM AS	
 Doknr: 2693 Tinglyst: 20.06.2002 Emb. 068 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM		

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

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

**5. Egenerklæring**

Undertegnede erklærer at

- a) ☐ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt, eller
☒ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd
- b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenheter i eiendommen
- c) ☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter
- d) ☒ bruksenhetsens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål, eller
☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven
- e) ☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvenig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov
- f) ☒ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)
- g) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom
- h) ☒ hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom, eller
☐ boligseksjonen er en fritidsbolig, eller
☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig
- i) ☒ det er fastsatt vedtekter (§ 28).

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

6. Tegninger m v

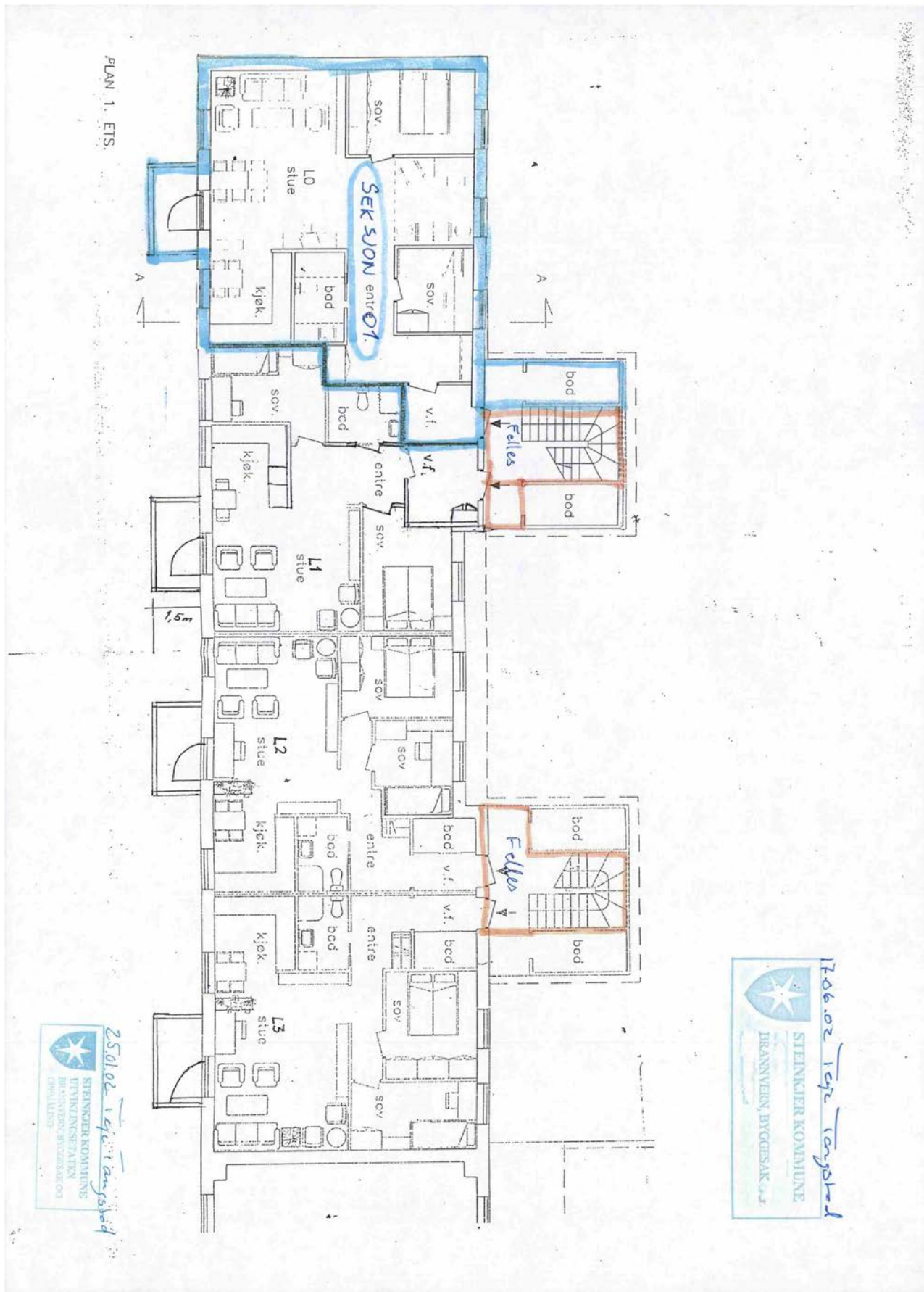
Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

- a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
- b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
På tegningene er grensene for bruksenheter, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
- c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)
- d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)
- e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

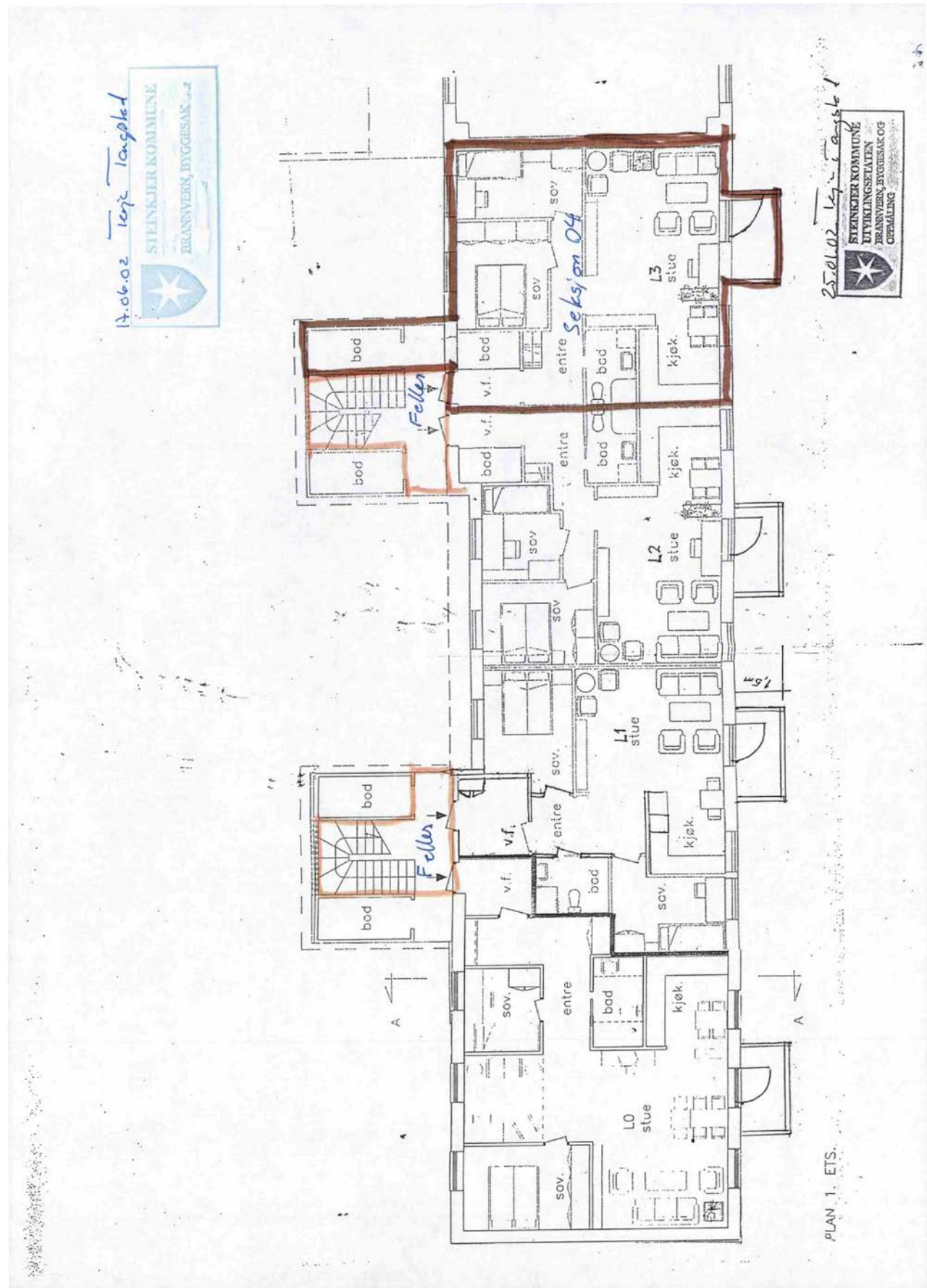
Sted, dato	Hjemmelshaver (§7) / Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres)
Steinkjer 6/6-02	O. Norum Eicundam AS Olav Norum	

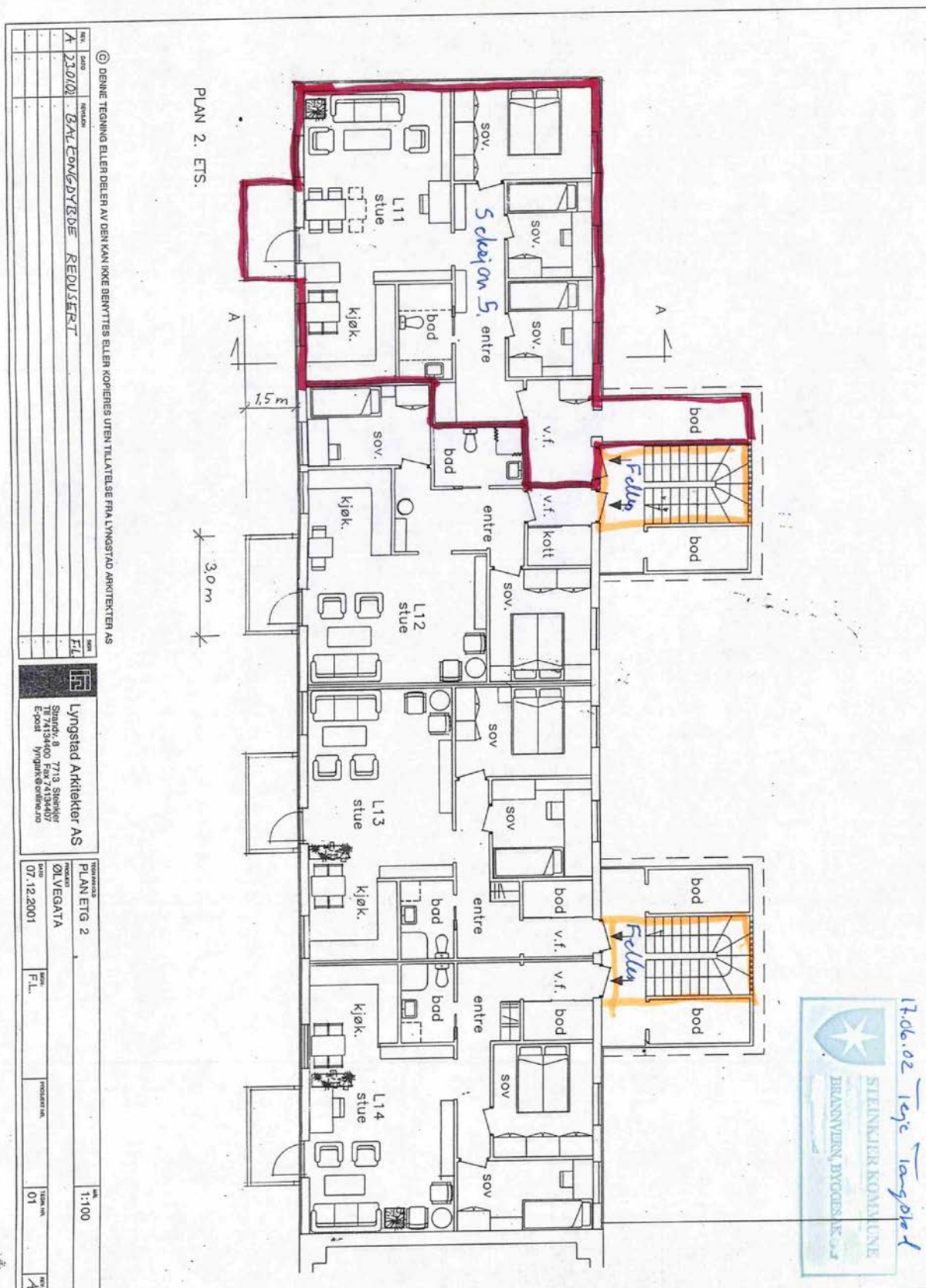
8. Styrets samtykke m v ved reseksjonering ⁸⁾	
☒ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12), eller ☐ Styret erklærer at sameiet har samtykket til reseksjonering (§ 30)	
Sted, dato	Underskrift
Steinkjer 6/6 - 02	Ola Nørby
9. Kommunens tillatelse til seksjonering	
☐ Befaring er foretatt ☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt ⁹⁾ ☐ Tillatelsen er inntatt nedenfor ☒ Tillatelsen følger vedlagt	
Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering er gitt for:	
Gnr	Bnr
Fnr	Snr
kommune	
Dato	Stempel og underskrift
	17.06.02 Terje Tangstad  STEINKJER KOMMUNE BRANNVERN, BYGGESAK
Noter: 1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir. 2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes. 3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere. 4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring. 5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner. 6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn. 7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag. 8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameietets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf § 30. 9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.	

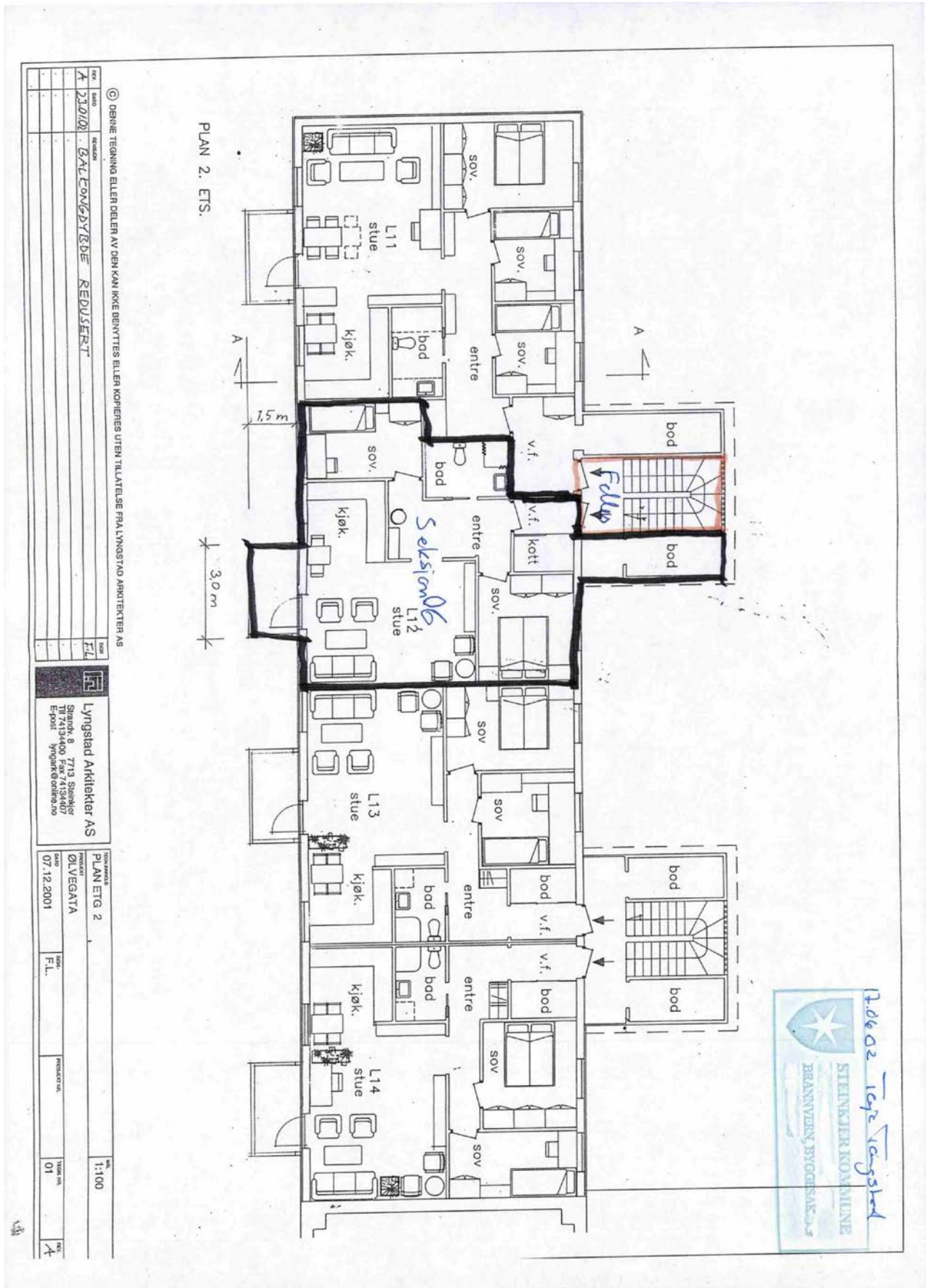


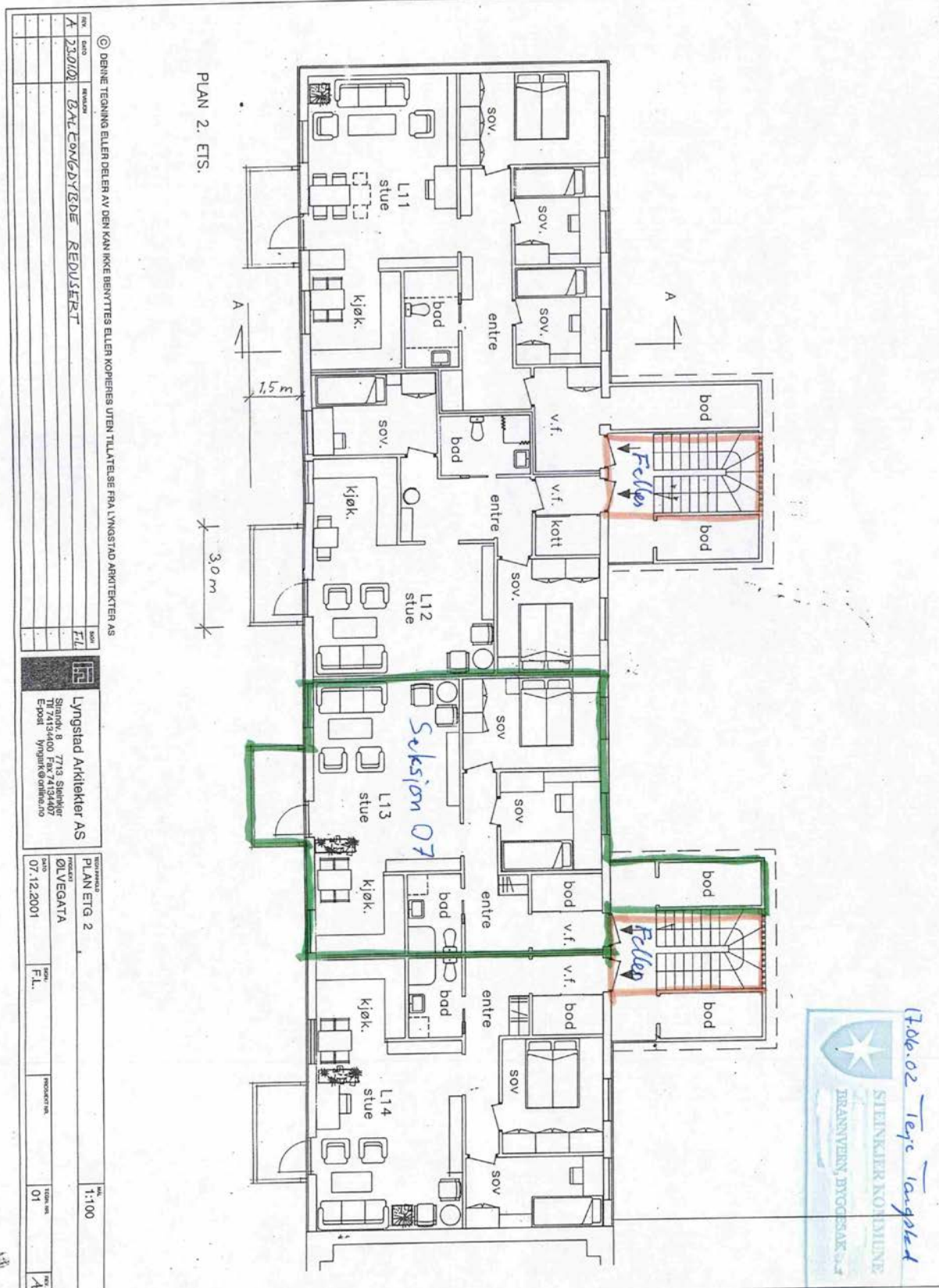


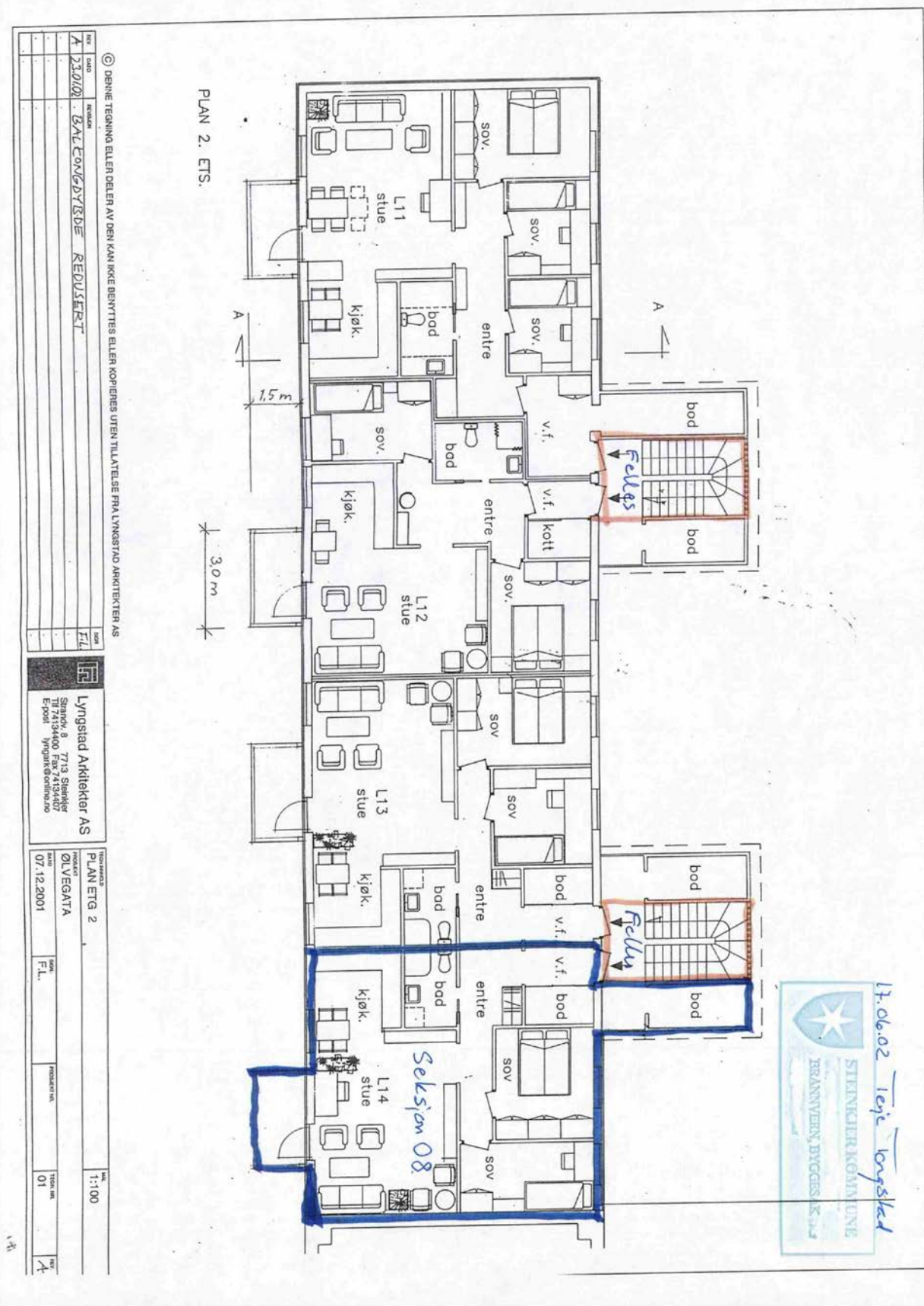


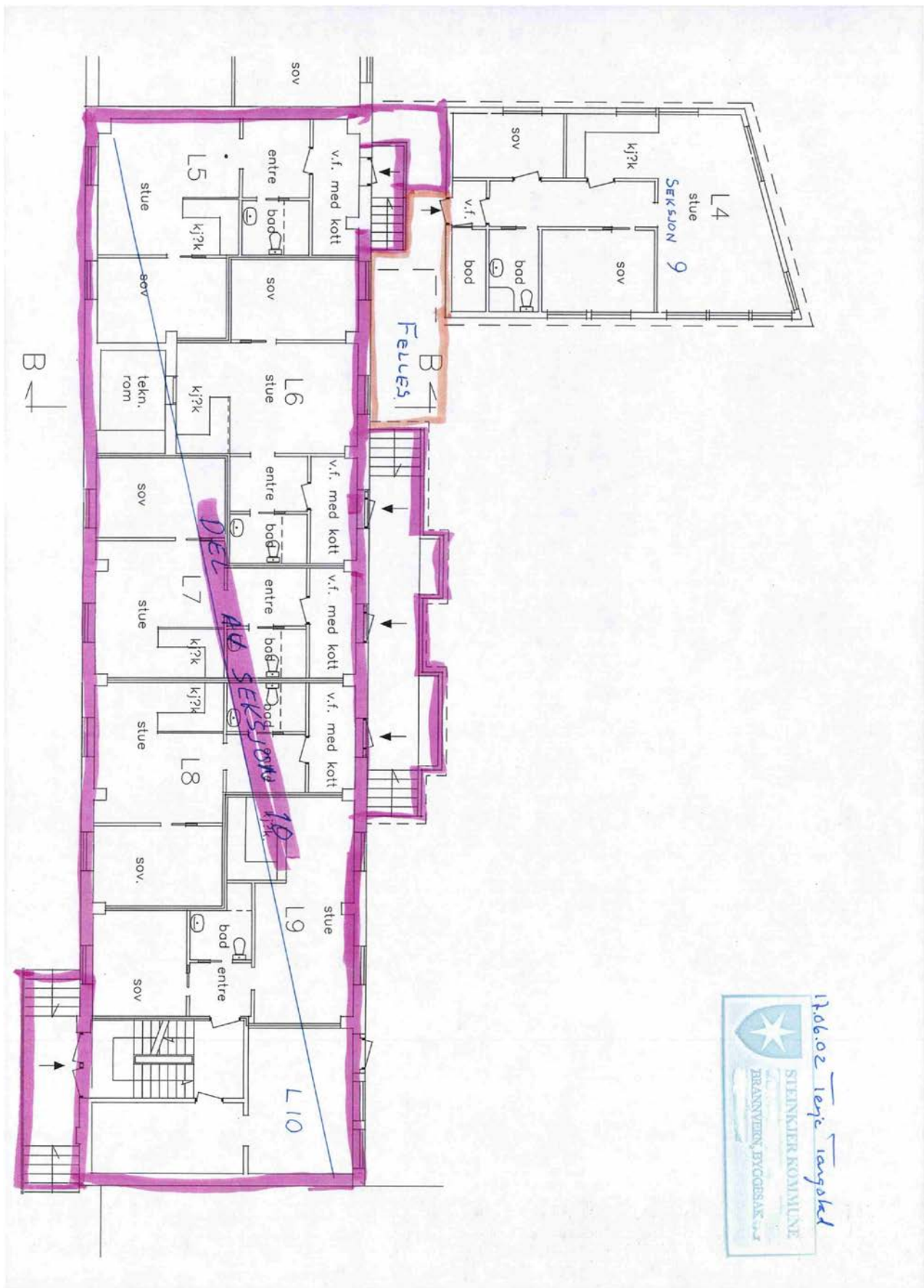


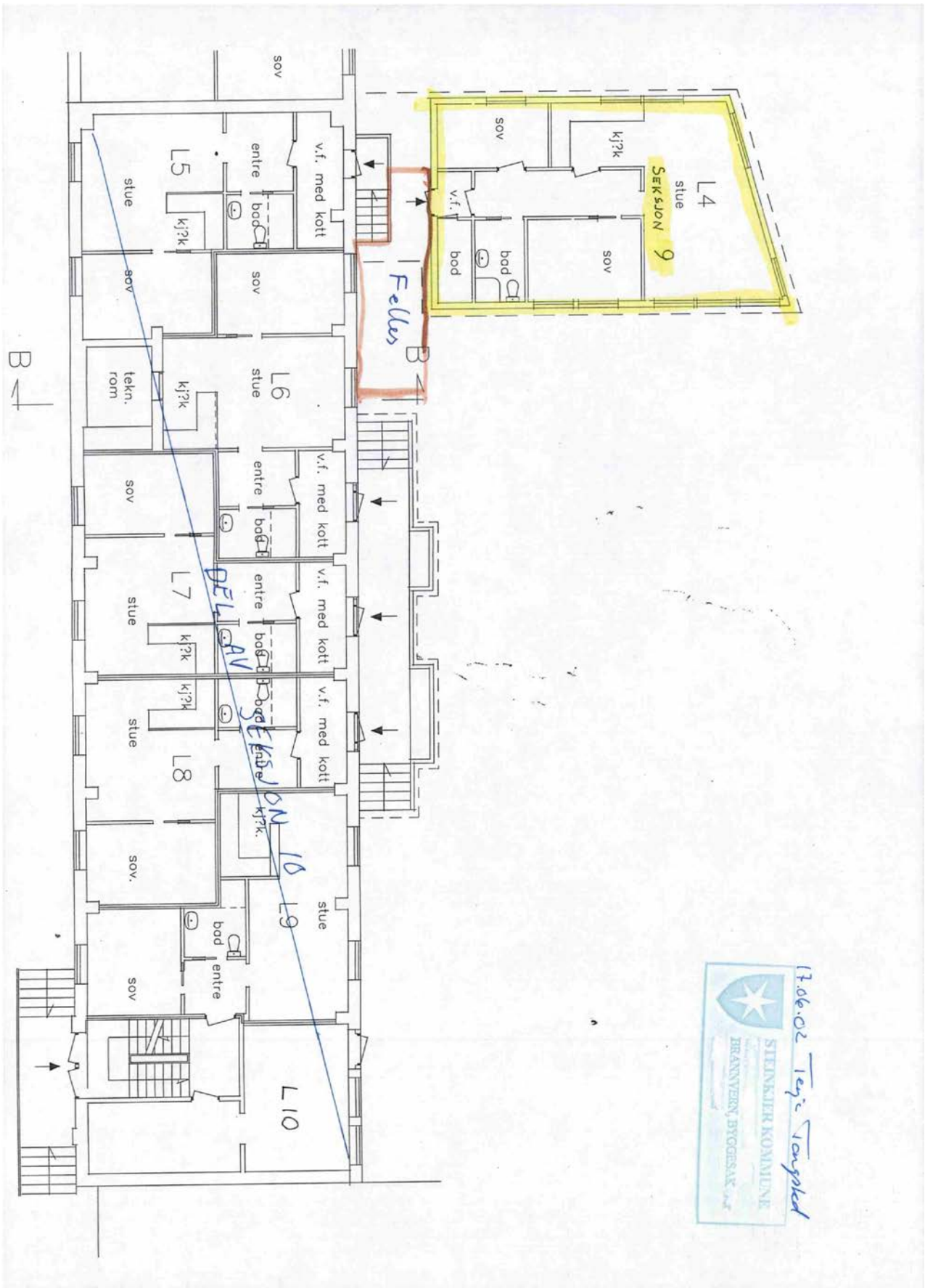


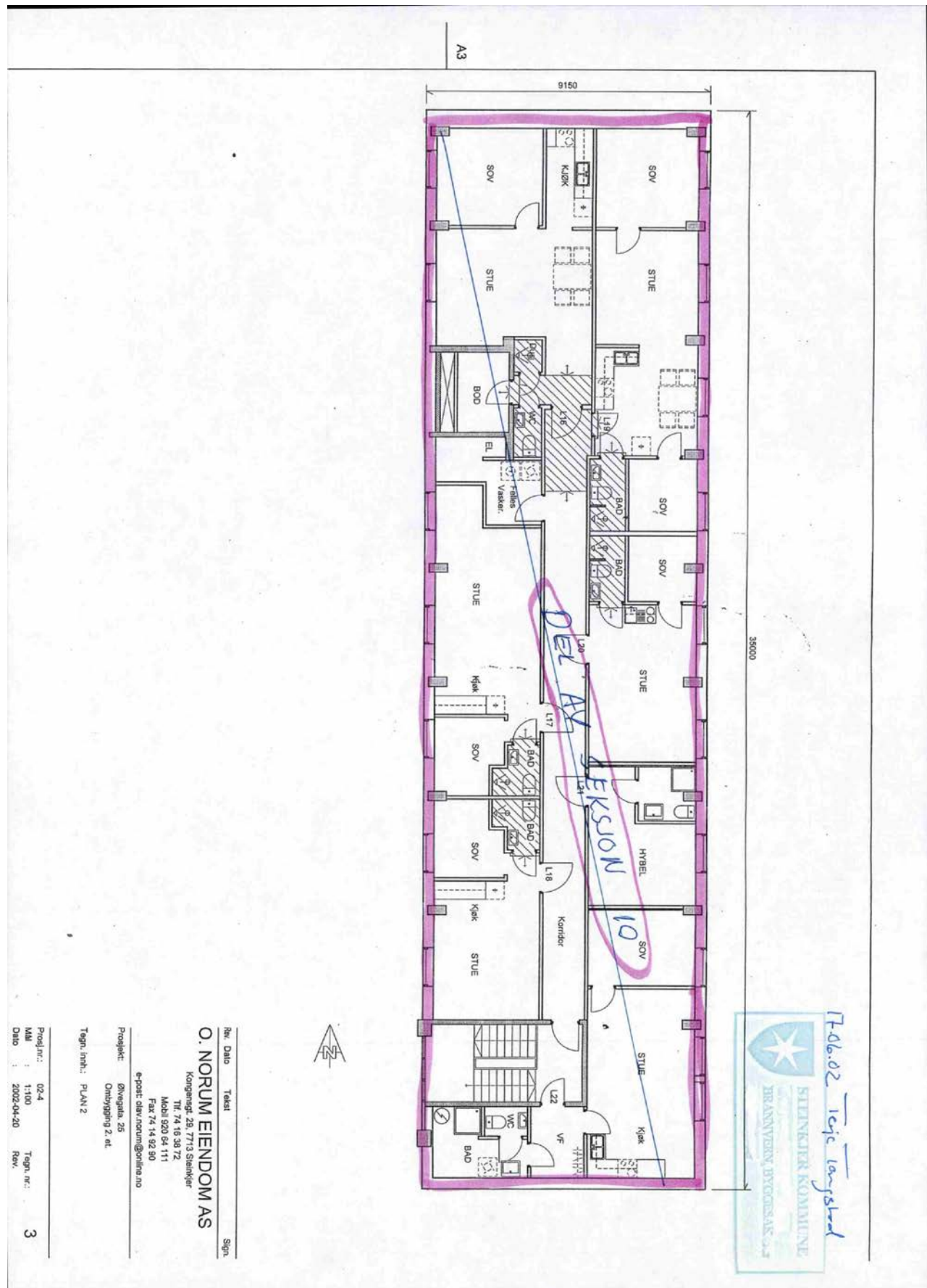












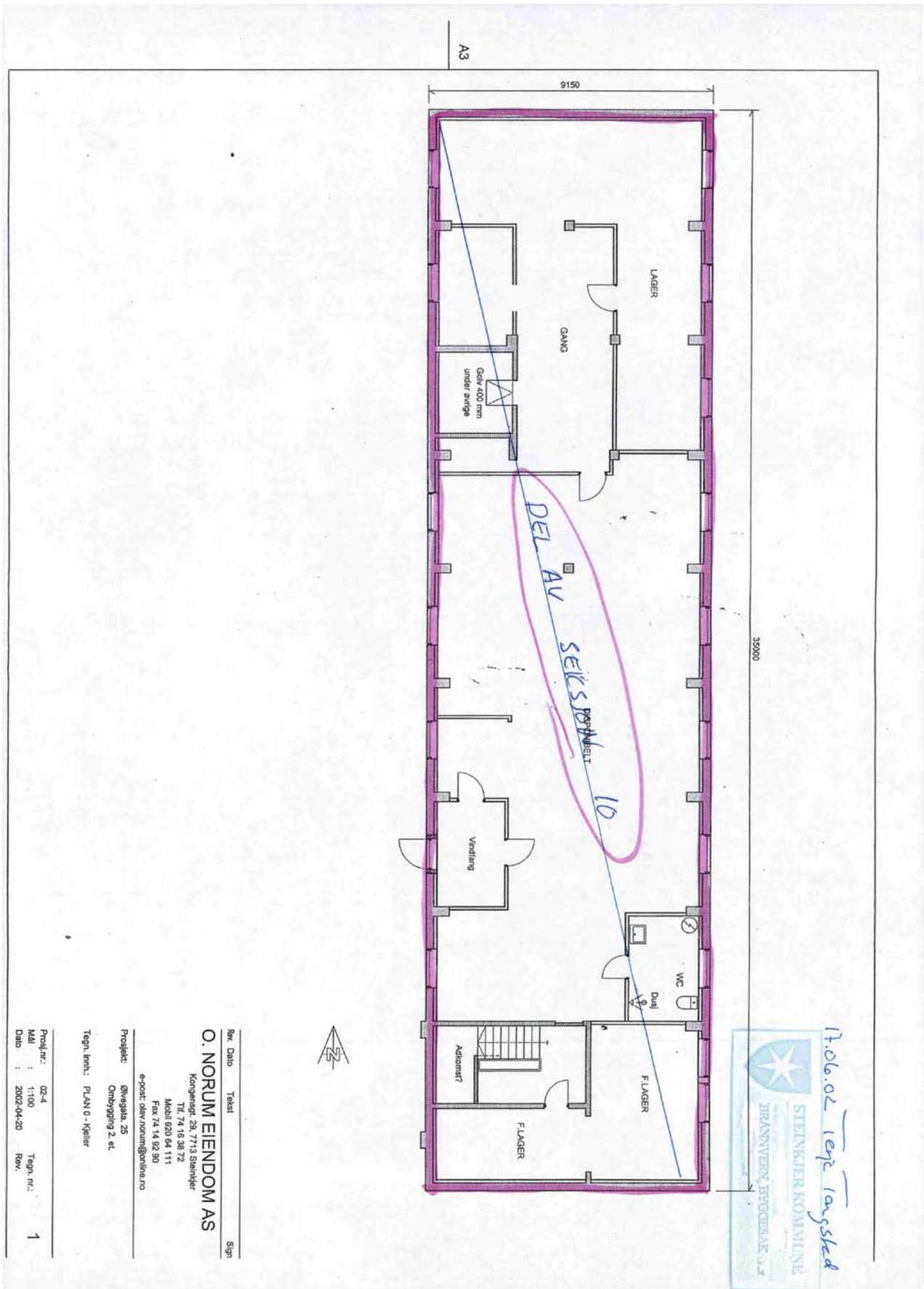
Rnr.	Dato	Tittel	Sign.
02-4	11-00	Tegn. nr.:	3
Mål	1:100	Tegn. nr.:	
Dato	2002-04-30	Rev.	

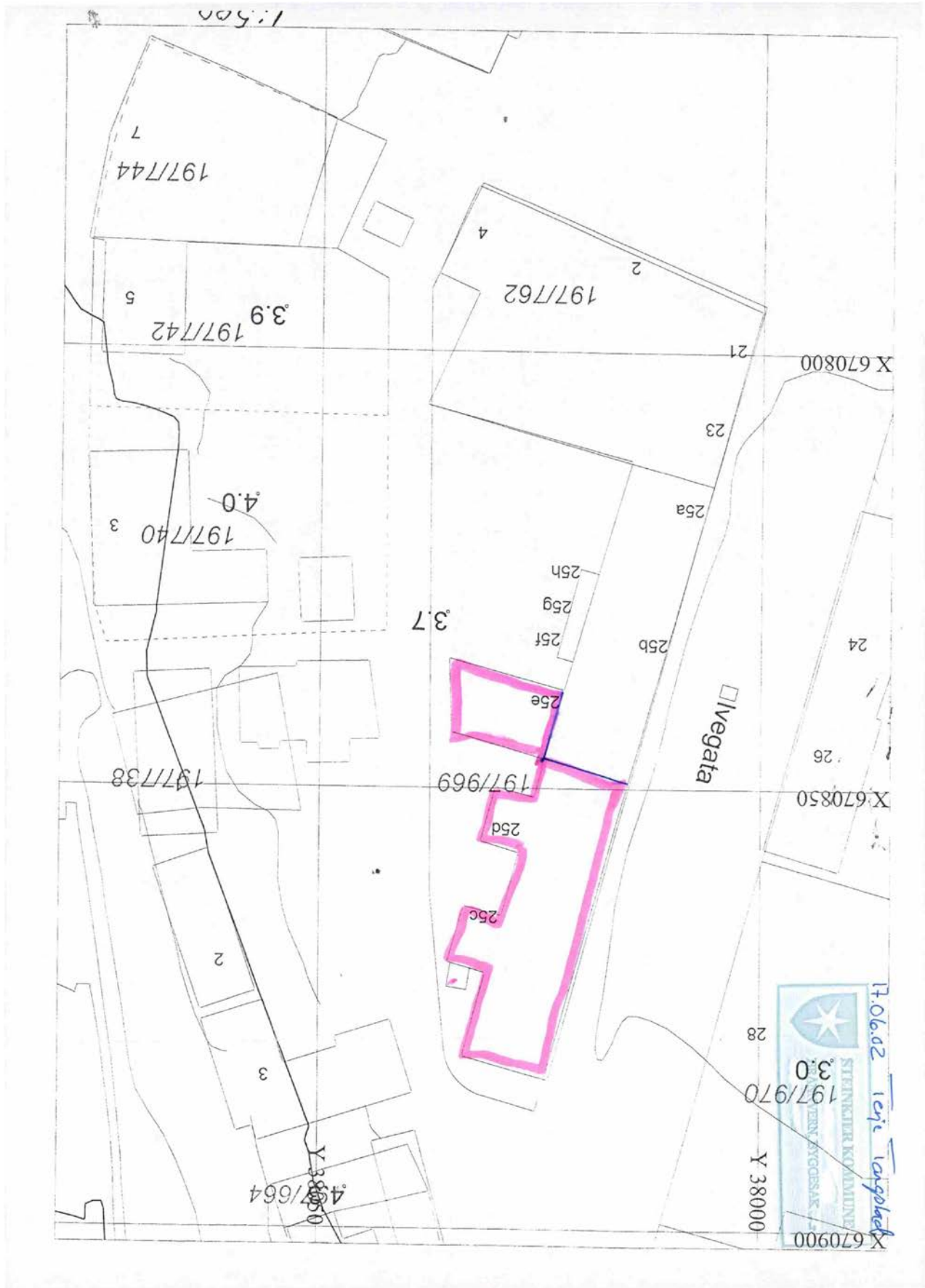
Prosjekt:	Øvreplan, 25
Tegn. innr.:	PLAN 2

Prosjekt:	Øvreplan, 25
Tegn. innr.:	PLAN 2

Prosjekt:	Øvreplan, 25
Tegn. innr.:	PLAN 2

Prosjekt:	Øvreplan, 25
Tegn. innr.:	PLAN 2





Stempel kr. 10,-

Dagboksnr. 444 , ddt. 18.12.1954
Indesøys Sørenskriverembete

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

1. Steinkjer kommune v/Steinkjer Eiendomsstyre fester herved bort i henhold til Steinkjer Bystyres vedtak av 4. august 1953 til Nord-Trøndelag Elektrisitetsverk tomt Ølvegata nr. 25 i Steinkjer.
2. Tomtens størrelse er 1668 m2 og dens form og dimensjoner forøvrig framgår av vedlagte kartskisse.
3. Festetiden er 40 år fra 1. september 1953 å regne.
4. I festeavgift betales årlig kr. 667,20 som betales hvert års 30. juni.
I innfestningspenger en gang for alle betales kr. 667,20 som erlegges innen 1. mars 1954 for at kontrakten skal være gjeldende.
5. Festeavgiften blir å regulere opp eller ned etter utløpet av 20 år overensstemmende med det på den tid gjeldende rentenivå og endringer i eiendommens verdi som ikke skyldes festeren og med godkjenning av vedkommende offentlige myndighet på den tid regulering skjer. Dersom ingen offentlig myndighet på den tid har kompetanse til avgjørelse om slike forhold, skal avgjørelsen treffes ved voldgift.
6. Festeren er berettiget til å overdra eller pantsette festeretten i henhold til denne kontrakt, når dette skjer i samband med overdragelse eller pantsettelse av bygningen(e) på tomta. I tilfelle av tvangssalg av bygningen(e) er kjøperen berettiget til å overta festeretten.
7. Grunneieren forbeholder seg refusjon i henhold til bygningslovens §§ 46,47,48,49,50,51,52,53.-
8. Kommunen har rett til å ha den nåværende kloakkledning liggende over tomta og rett til å utføre de nødvendige reparasjoner og vedlikeholdsarbeider av denne. Etter slike arbeider skal tomta settes i stann slik den var ved arbeidets påbegynnelse uten utgift for festeren.
9. Utgifter til målebrev, stemplings- og tinglysingsgebyr betales av festeren.
10. Nærværende kontrakt utferdiges in duplo.-

Steinkjer, den 1. februar 1954.

Som eier:

STEINKJER EIENDOMSSTYRE

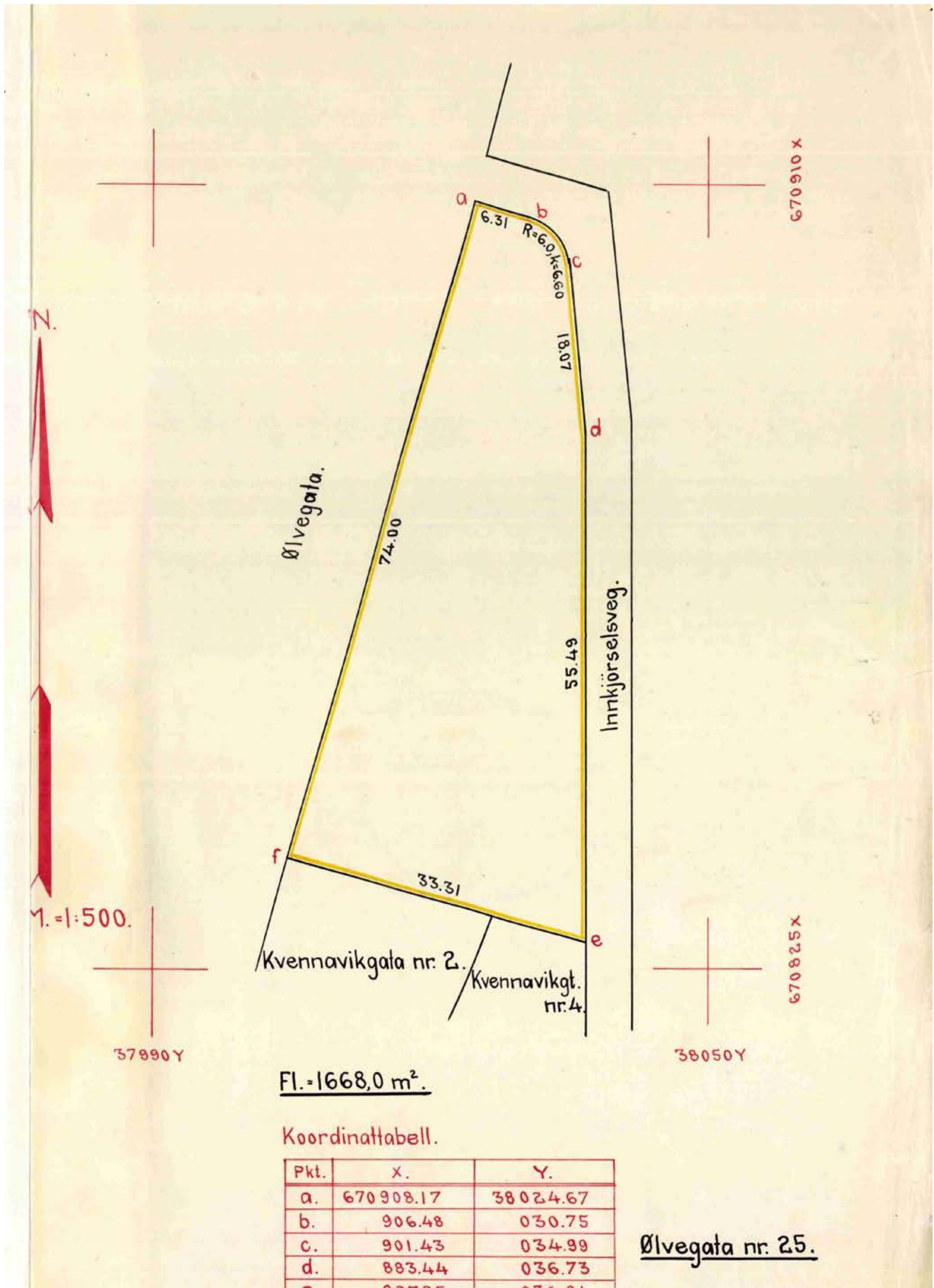
[Signature]

[Red stamp]

Som fester:

NORD-TRØNDELAG ELEKTRISITETSVK

[Signature]



Nabolagsprofil

Ølvegata 25D - Nabolaget Nordsidleiret - vurdert av 16 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Godt voksne
- Eldre



Offentlig transport

Nordsida	3 min
Linje 630, 640, 680, 690, 732	0.3 km
Steinkjer stasjon	11 min
Linje F7, R70	0.9 km
Namsos lufthavn	1 t 6 min
Trondheim Værnes	1 t 23 min

Skoler

Steinkjer skole (1-7 kl.)	12 min
342 elever, 21 klasser	1 km
Steinkjer Montessoriskole (1-10 kl.)	15 min
113 elever, 9 klasser	1.3 km
Egge barneskole (1-7 kl.)	20 min
314 elever, 21 klasser	1.6 km
Steinkjer ungdomsskole (8-10 kl.)	13 min
499 elever, 37 klasser	1.1 km
Egge ungdomsskole (8-10 kl.)	23 min
293 elever, 17 klasser	1.9 km
Steinkjer vgs	13 min
750 elever, 44 klasser	1.1 km

Ladepunkt for el-bil

Steinkjer nord Supercharger	4 min
Extra Nordsileiret	8 min



Kvalitet på skolene

Veldig bra 80/100



Opplevd trygghet

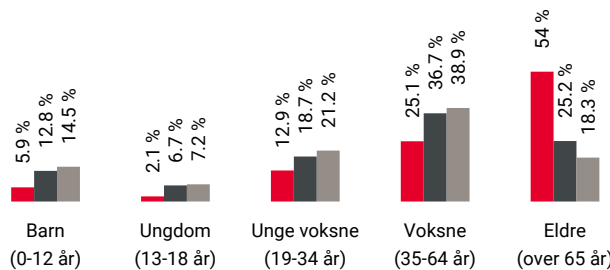
Veldig trygt 79/100



Naboskapet

Godt vennskap 68/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

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

Dagligvare

Rema 1000 Nordsia	4 min
Post i butikk	0.3 km
Spar Dampsaga	5 min
PostNord, søndagsåpent	0.4 km



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

Primære transportmidler

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

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

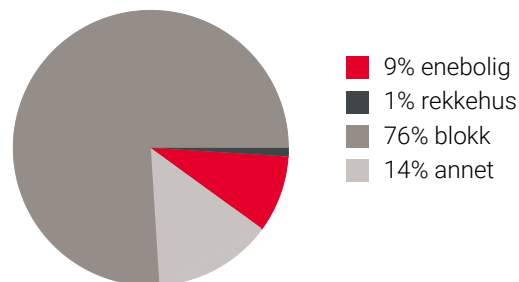
 **Kvalitet på barnehagene**
Veldig bra 81/100

 **Gateparkering**
Lett 80/100

Sport

-  Guldbergaunet friidrettsanlegg 12 min 
Fotball, friidrett 1 km
-  Steinkjer videregående 13 min 
Ballspill 1 km
-  3T-Steinkjer 11 min 
-  Care Treningssenter Steinkjer 14 min 

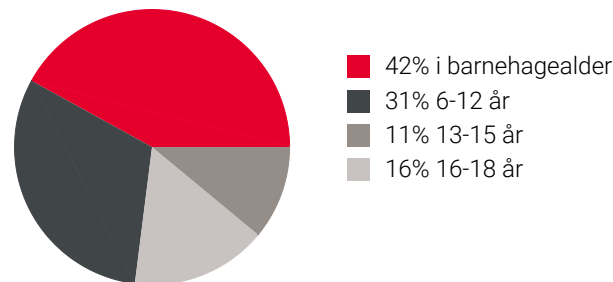
Boligmasse



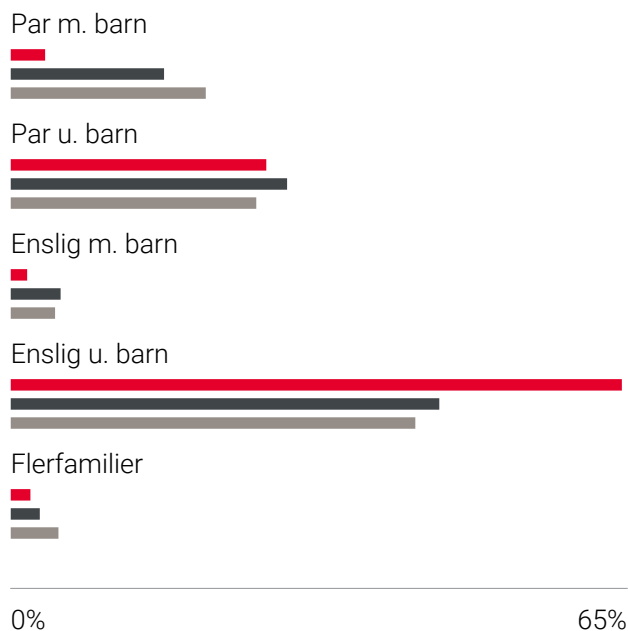
Varer/Tjenester

-  Dampsaga Senter 6 min 
-  Vitusapotek Nordstjernen - Steinkjer 7 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



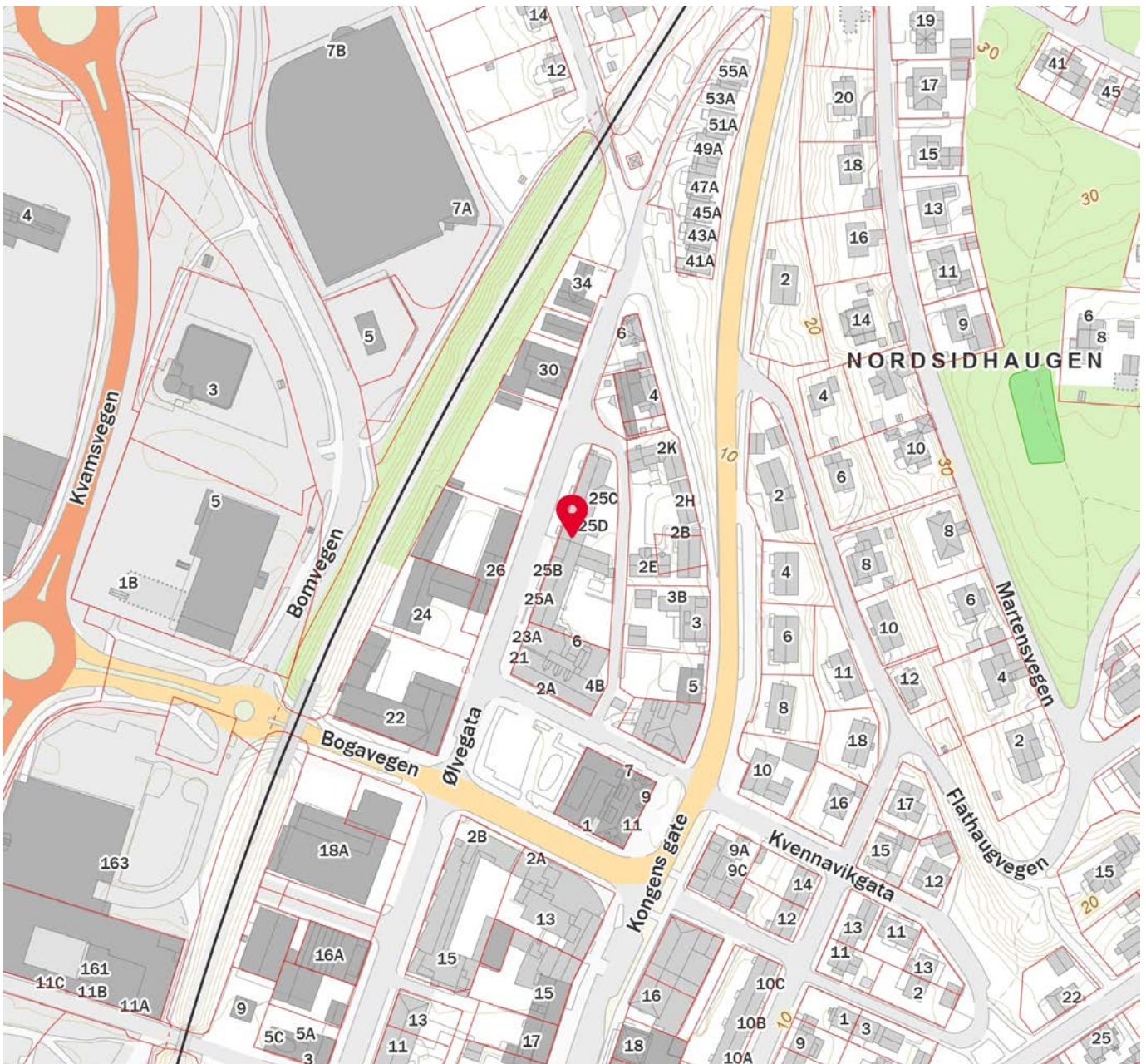
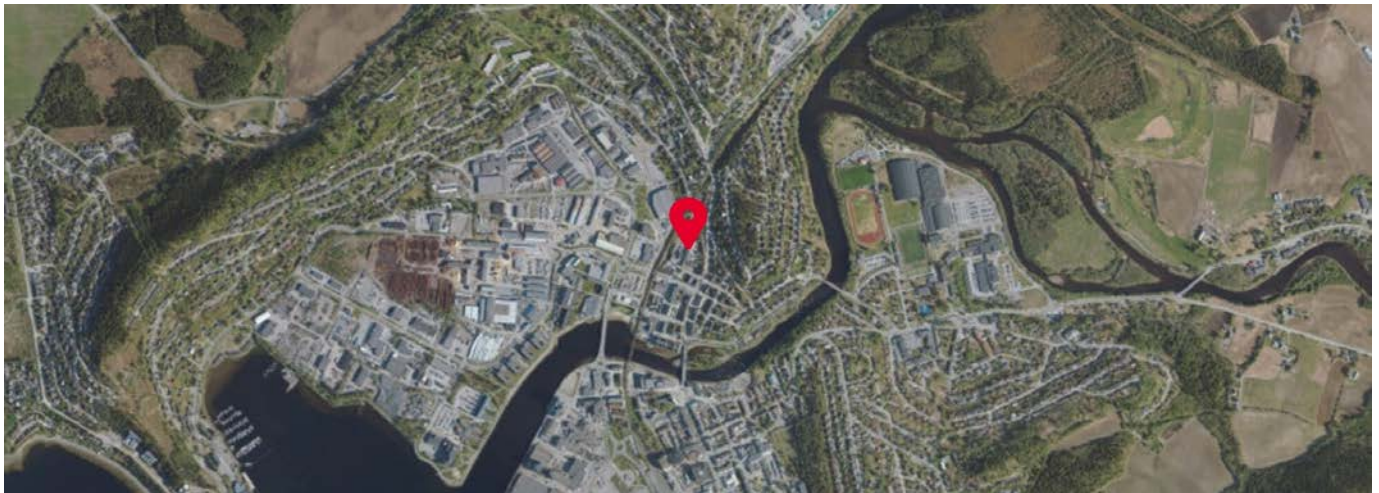
Familiesammensetning



-  Nordsidleiret
-  Steinkjer
-  Norge

Sivilstand

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





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-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. AVTREKKSVENTILATER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Ølvegata 25D
7715 STEINKJER

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Tomas Høin

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

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre