

aktiv.



Ogndalsvegen 143, 7716 STEINKJER

**Midjo - Næringseiendom med ca.
1.788 BTA m2. Ca. 2 km til sentrum.
Flat tomt med god parkering.**



Eiendomsmegler

Anders Borgsø

Mobil 928 92 938

E-post anders.borgso@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Steinkjer

Torggata 2, 7713 Steinkjer. TLF. 474 79 990

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 900 000,-
Omkostn.: Kr 97 500,-
Total ink omk.: Kr 3 997 500,-
Årlig festeavgift: Kr 5 056,-
Selger: Midjo Eiendom AS

Salgsobjekt: Kombinasjonslokale
Eierform: Eiet
Byggeår: 1943
:
Tomtstr.: 3871 m²
Soverom: 0
Gnr./bnr. Gnr. 188, bnr. 42
Gnr. 188, bnr. 45
Gnr. 188, bnr. 44
Gnr. 188, bnr. 43
Gnr. 188, bnr. 97
Gnr. 188, bnr. 98

Oppdragsnr.: 1708230438

Midjo - Næringseiendom med ca. 1.788 BTA m². Ca. 2 km til sentrum. Flat tomt

Velkommen til Ogdalsvegen 143!

Mange husker eiendommen som Hammer snekkeri, men i de senere år har den blitt brukt til kontor og lagervirksomhet.

Dagens inndeling:

Kontorfløy på ca. 230 kvm. (Kontorer, møterom, lager, kjøkken/spiserom og sanitærrom).

Verkstedhall A (øst) på ca. 582 kvm. (Produsjonslokaler og lager).

Verkstedhall B på ca. 505 kvm. (Produsjonslokaler, utstillingslokale, toalett og 2 kontor).

Mesaniner hall B på ca. 116 kvm. (Innredet lokaler mot elva på 72 m²).

Åpen lagerplass mot vegen på 45 m²).

Verksted/garasje (vest) på ca. 283 kvm. (Garasje/verksted og kontor).

Mesanin verksted på ca. 72 kvm. (Åpent lagerareal).

Visning utføres etter avtale med megler.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Bilder	17
Plantegning	25
Næringstakst	27
Nabolagsprofil	45
Tinglyste erklæringer	47
Festekontrakter	57
Planopplysninger-Regulering	73
Områdeanalyse	77
Matrikkelrapport	81
Kommunal info	85
Rapport fra El-tilsyn	109
Feie- og tilsynsrapport	112
Budskjema	119

Om eiendommen

Om boligen

Areal

Arealbeskrivelse

Næringsbygg

Bruttoareal BTA

1. etasje: 1788 kvm

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Alle arealer er oppmålt på stedet. Utvendig sponsilo og lakkboks mot elva samt åpne takoverbygg er ikke medregnet i arealene.. Dersom selger fraskriver seg ansvaret for riktigheten av bygningsarealer eller tomtearealer, overføres dette ansvaret ikke til takstmannen. Oppmåling av- og nøyaktig arealfastsettelse av næringseiendommer er en omfattende oppgave og inngår ikke i normaloppdraget 'Taksering av næringseiendom'. De oppgitte arealer er ikke nødvendigvis oppmålt, men kan være hentet fra annen dokumentasjon. Arealmåling kan bestilles som et eget oppdrag.

Tomtetype

Festet

Tomtestørrelse

3871 m²

Tomtebeskrivelse

Ca. 3 871 kvm tomt for alle 6 parseller samlet. 2 av parsellene er eiendomstomter og 4 av parsellene er festet. 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.

Tomta er i sin helhet brukt til bebyggelse og tilhørende parkering/oppstilling. Tilnærmet flat tomt som grenser på offentlig veg. Oppgruset parkeringsområder. Bakre del av tomta grenser mot elva og kan ikke benyttes. Deler av bygningsmassen er plassert nært elvekanten. Det er kjent at det skal, eller er, foretatt rassikringsarbeider i området. Dette er ikke nærmere undersøkt. Ytterligere informasjon ang. dette kan fås hos offentlige myndigheter. Kjøpers risiko og ansvar.

Dersom transport av festekontrakt krever godkjenning fra bortfester, er det en forutsetning for salget at bortfester gir godkjenning.

Årlig festeavgift

Kr 5 056

Festetid

Det foreligger ulike festekontrakter på de ulike parsellene. En fra 1981 med 89 år, en fra 1981 med 99 år og en fra 1971 med 99 år. Bortfester har oppgitt at festeavtalene utløper i 2080.

Regulering av festeavgift

Festeavgiften reguleres hvert 10 år. Neste regulering av festeavgiften vil skje i 2028 og oppgi enten i henhold til endringer i konsumprisindeksen eller i henhold til endringer i markeds-/tomtepris for gjeldende periode.

Innløsningsvilkår festekontrakt

Det er ikke mulighet for innløsning av tomten.

Festekontrakt datert

06.05.1971.

Beliggenhet

Eiendommen ligger på Midjo, ca. 2 km nordøst for Steinkjer sentrum. Eiendommen ligger blant eneboliger i aksene mellom Guldbergaunet og Byafossen.

Adkomst

Fra Steinkjer sentrum: Ta Ogdalsvegen, og passer forbi Guldbergaunet. Fortsett over Midjobrua, og du får eiendommen på din høyre side.

Bebyggelsen

Eiendommen ligger sammen med eneboliger i rekken langs Ogdalsvegen.

Bygningssakkyndig

Tor Skrove

Type takst

Verdi-/lånetakst

Byggemåte

Bygning generelt:

Opprinnelig snekkerverksted fra 1943 er en trekonstruksjon fundamentert på natursteinsmurer.

Tilbygde produksjonshaller fra 1970-80 tallet er oppført i mur og betong.

Grunn og fundamenter:

Natursteinsmurer på eldste del, eller ringmurer og golv i betong.

Ytterveggskonstruksjon:

Bygning fra 1943 har golv og vegger av treverk.

Produksjonshaller har bærende konstruksjon av prefabrikerte betongsøyler, utfylt med mur av lettklinkerblokker.

Fasader:

Utvendige fasader har dels trekledning, stålplatekledning og pusset overflater.

Utvendige dører og vinduer:

Kontordel har vinduer hovedsakelig av nyere dato. Opprinnelige vinduer i produksjonshaller.

Ytterdører av både eldre og nyere dato.

Leddporter i aluminium.

Takkonstruksjon:

Trekonstruksjon med saltaksform på kontordel.

Produksjonshaller har flate tak med bærende prefabrikerte betongdragere, pålagt lettbetong-plank.

Taktekking:

Takene er hovedsakelig tekket med asfaltpapp.

Pappshingel og stålplater på enkelte takflater.

Verditakst

Kr 3 900 000

Innhold

Kontorfløy:

Kontorer, møterom, lager, kjøkken/spiserom og sanitærrom

Ca. 230 kvm BTA

Verkstedhall A (øst):
Produsjonslokaler og lager
Ca. 582 kvm BTA

Verkstedhall B:
Produsjonslokaler, utstillingslokale, toalett og 2 kontor
Ca. 505 kvm BTA

Mesaniner hall B:
Innredet lokaler mot elva på 72 m². Åpen lagerplass mot veggen på 45 m²
Ca. 116 kvm BTA

Verksted/garasje (vest):
Garasje/verksted og kontor
Ca. 283 kvm BTA

Mesanin Verksted:
Åpent lagerareal
Ca. 72 kvm BTA

Standard

Innvendig kontorfløy:
Store deler av kontorlokalene er oppusset i senere tid.
Laminat og golvbord. Malte plater og panel på vegger og himlinger.
Vinduer, innerdører, kjøkken og sanitærrom av nyere dato.
-Eldre overflater i lagerrom samt en del gjenstående arbeider.

Innvendig hall A:
Produksjonshall inkl. lagerrom og fyrrom.
Betonggulv, tregulv i deler av boder.
Hovedsakelig ubehandlet lettbetongmur på vegger, noe trepanel.
Himling av lettbetong-plank.
Tofløyet brannør i stål mot kontordel. Stål skyveport mot hall B.
Avdelt rom for hovedinntak med eldre skrusikringer.
Vinduer med 2-lags glass, av både eldre og nyere dato.
Fri takhøyde under takdragere på 3,1 m.
- Generelt noe preg av alder og slitasje. Flere tegn til taklekkasjer i himlinger.

Innvendig hall B:
Produksjonshall inkl. lager, kontor og utstillingslokale Betonggulv.
Hovedsakelig ubehandlet lettbetongmur på vegger, trepanel og platekledning på deler.
Himling av lettbetong-plank. Q-dekke som himling i tilstøtende rom mot veggen.
Stål skyveport mot hall A, 5,6 x 3,1 m.
Vinduer med 2-lags glass, av både eldre og nyere dato.

Fri takhøyde under takdrager 5,0 m.

Innredet mesanin mot elva, i treverk.

Åpen mesanin mot vegen

- Generelt noe preg av alder og slitasje. Flere tegn til taklekkasjer i himlinger.
- Fuktskadet vinduer på mesanin mot elva.

Innvendig garasje/verkssted:

Garasje/verksted inkl. lager og kontor.

Betonggolv.

Hovedsakelig ubehandlet lettbetongmur på vegger

Himling av lettbetong-plank.

Stål skyveport mot hall B og en nyere leddport i aluminium på gavlvegg mot vest, 5,8 x 3,8 m med motorstyring.

Vinduer med 2-lags glass fra byggeår.

Fri takhøyde under takdrager 6,0 m.

Åpen mesanin mot nord.

- Generelt noe preg av alder og slitasje.
- 2 taklekkasjer er midlertidig tettet, i følge leietaker.
- Lokalet har ingen oppvarming.

Takstmannens beskrivelse:

Eldre næringseiendomm beliggende inntil fylkesveg 762 på Midjo, 2-3 km øst for Steinkjer sentrum.

Påstående bygningsmasse var opprinnelig tilpasset og innredet som snekkerverksted, med

produksjonslokaler, lager og kontorlokaler. Eldste del er oppført i 1943. Betydelige utvidelser og oppgraderinger ble foretatt på 1970 og

1980 tallet. I senere tid er lokkallen blitt benyttet til forskjellig annen virksomhet.

Bortsett fra noe utleid areal i lokaler mor vest, står eiendommen i dag ubrukt.

Bygningsmassen bærer derfor preg aldersslitasje og manglende vedlikehold over tid.

Se vedlagte Næringstakst for mer opplysninger.

Parkering

Parkering på egen eiendom.

Forsikringsselskap

Fremtind. Avtalenr. 2575903. Fullverdi. Årlig premie kr. 31.988,-.

Diverse

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

Eiendommens opplyste arealer er ikke kontrollert av eier eller megler. Eventuelle uriktige angivelser av Eiendommens arealer skal ikke under noen omstendighet utgjøre en mangel eller et garantibrudd. Ved ønske om kontrollmåling av bygget kan interessenter på forespørsel få tilgang til byggene for oppmåling for egen regning.

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radon måle utleieenheter. Krav om at radon skal være målt trår i kraft fra og med 01.01.2014. Målt årsmiddelverdien skal være under 200 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m³. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

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

Selger gir ingen garantier knyttet til forurensing i grunn, forhold av arkeologisk interesse, eller grunnforholdene i sin alminnelighet som kan ha praktiske eller økonomiske konsekvenser for kjøper.

Energi

Oppvarming

Oppvarming var opprinnelig basert på et vedfyrt fyanlegg med fordeling til varmevifter i produksjonslokaler. Dette anlegget er ikke i bruk. Brannvesenet Midt IKS har ingen informasjon om fyringsanlegg på denne eiendommen.

Dagens oppvarming er basert på luft-luft varmepumper og panleovner.

Selger gir ingen garantier på anlegget - Kjøpers risiko og ansvar.

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

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 3 900 000

Kommunale avgifter

Kr 2 913

Kommunale avgifter år

2023

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter består kun av vann og avløp stipulert til 200 m³ årlig. Renovasjon, eiendomsskatt og eventuelle feie- og tilsynsavgift kommer i tillegg.

Info eiendomsskatt

Det gjøres oppmerksom på at kommunen ikke har oppgitt eiendomsskatt for denne eiendommen i sine opplysninger. Ut fra nettsiden til Steinkjer kommune fra 2023 skal næringseiendommer belastes med 5,5 promille i eiendomsskatt. Ta kontakt med kommunen for mer info. Kjøpers risiko og ansvar.

Info formuesverdi

Man har per salgsoppgavedato ikke klart å finne en registrert formuesverdi på eiendommen. Det må påregnes at formuesverdi vil bli satt/innført i forbindelse med eierskifte. Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 188, bruksnummer 42 i Steinkjer kommune. Gårdsnummer 188, bruksnummer 45 i Steinkjer kommune. Gårdsnummer 188, bruksnummer 44 i Steinkjer kommune. Gårdsnummer 188, bruksnummer 43 i Steinkjer kommune. Gårdsnummer 188, bruksnummer 97 i Steinkjer kommune. Gårdsnummer 188, bruksnummer 98 i Steinkjer kommune.

Offentligrettslig pålegg

Foreligger rapport fra det lokale el- tilsyn fra 2015. Det vites ikke om anmerkningene er opprettet pr i dag. Kjøpers risiko og ansvar. Rapporten følger som vedlegg til salgsoppgaven.

Selger gir ingen garantier på hvorvidt det foreligger øvrige offentligrettslige pålegg på eiendommen. Kjøpers risiko og ansvar.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

5006/188/42:

06.05.1971 - Dokumentnr: 1972 - Festekontrakt - vilkår

Gjelder feste

Festetid: 99 år

ÅRLIG AVGIFT NOK 536

BESTEMMELSER OM REGULERING AV LEIEN

LEIEAVTALEN KAN IKKE AVLYSES/UTLØPE UTEN SAMTYKKE FRA

DISTRIKTENES UTBYGGINGSFOND

LEIEAVTALE KAN IKKE SLETTES ELLER UTLØPE UTEN SAMTYKKE FRA

INDUSTRIBANKEN

MED FLERE BESTEMMELSER

PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT

14.09.1971 - Dokumentnr: 4398 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om tilfluktsrom

Gjelder denne registerenheten med flere

14.05.1981 - Dokumentnr: 3168 - Bestemmelse om bebyggelse

Vegvesenets betingelser vedtatt

Gjelder denne registerenheten med flere

22.03.1984 - Dokumentnr: 2170 - Bestemmelse om vannledn.

Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.

5006/188/44/45:

1971/4398-1/68 14.09.1971 ERKLÆRING/AVTALE

Bestemmelse om tilfluktsrom

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1981/3168-1/68 14.05.1981 BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE

Vegvesenets betingelser vedtatt

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

5006/188/43:
1971/1973-2/68 06.05.1971 FESTE KONTRAKT - VILKÅR
Festetid: 99 år
ÅRLIG AVGIFT NOK 34
BESTEMMELSER OM REGULERING AV LEIEN
LEIEAVTALEN KAN IKKE AVLYSES/UTLØPE UTEN SAMTYKKE
FRA
DISTRIKTENES UTBYGGINGSFOND
LEIEAVTALE KAN IKKE SLETTES ELLER UTLØPE UTEN
SAMTYKKE FRA
INDUSTRIBANKEN
MED FLERE BESTEMMELSER
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT

1971/4398-1/68 14.09.1971 ERKLÆRING/AVTALE
Bestemmelse om tilfluktsrom
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1981/3168-1/68 14.05.1981 BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE
Vegvesenets betingelser vedtatt
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

5006/188/97:
1981/2023-2/68 26.03.1981 FESTE KONTRAKT - VILKÅR
GJELDER FESTE
Festetid: 99 år
ÅRLIG AVGIFT NOK 835
LEIEAVTALE KAN IKKE SLETTES ELLER UTLØPE UTEN
SAMTYKKE FRA
INDUSTRIBANKEN
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT

5006/188/98:
1981/2025-2/68 26.03.1981 FESTE KONTRAKT - VILKÅR
Festetid: 89 år
ÅRLIG AVGIFT NOK 789
LEIEAVTALE KAN IKKE SLETTES ELLER UTLØPE UTEN
SAMTYKKE FRA
INDUSTRIBANKEN
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT

1984/2171-1/68 22.03.1984 BESTEMMELSE OM VANNLEDN.
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde

ledninger m.m.

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

Ferdigattest/brukstillatelse

Foreligger ferdigattest fra 1972, 1980 og 1982. Disse samens med øvrige dokumenter fra kommunen arkiv følger som vedlegg til salgsoppgaven. Hvorvidt det forefinnes ferdigattest/midlertidlig brukstillatelse på alle endringer utført på eiendommen vites ikke. Kjøpers risiko og ansvar.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp. Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett. Private stikkledninger/stikkveger frem til offentlig tilknytning som må driftes av eier.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen ligger regulert som næring under kommunedelplan Sentrum og eldre reguleringsplan Midjo-Risgropa. Reguleringsbestemmelser kan fås hos megler og interessenter bes gjennomgå disse før avgivelse av bud.

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

med selger. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

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

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

- dersom selger ikke oppfyller sin opplysningsplikt, jf. reguleringen i avhendingsloven § 3-7, eller

- dersom selger har gitt uriktige opplysninger, jf. reguleringen i avhendingsloven § 3-8.

Risikoen for eventuelle skjulte feil som angitt i avhendingsloven § 3-9 siste punktum, tilligger etter dette kjøper.

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

Næringssalg

3 900 000 (Prisantydning)

Omkostninger

240,- (Pantattest kjøper - lagt ut av megler)

500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

500,- (Tingl.gebyr skjøte)

97 500,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 3 900 000,00))

3 998 740 (Totalpris. inkl. omkostninger)

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 97 500

Betalingsbetingelser

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2,5 % av kjøpesum (brutto eiendomsverdi) for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 8 000,- oppgjørshonorar kr 5 900,- og visninger kr 2 500,-, kommunale opplysninger kr. 6 500,-, markedspakke kr. 12 900,-, søk eiendomsregister/elektronisk signering kr. 1 750,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 6.712,-. Utleggene omfatter fotograv servitutter og sikring. Næringstakst kommer i tillegg. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 25.000 for utført arbeid, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

Anders Borgsø
Eiendomsmegler
anders.borgso@aktiv.no
Tlf: 928 92 938

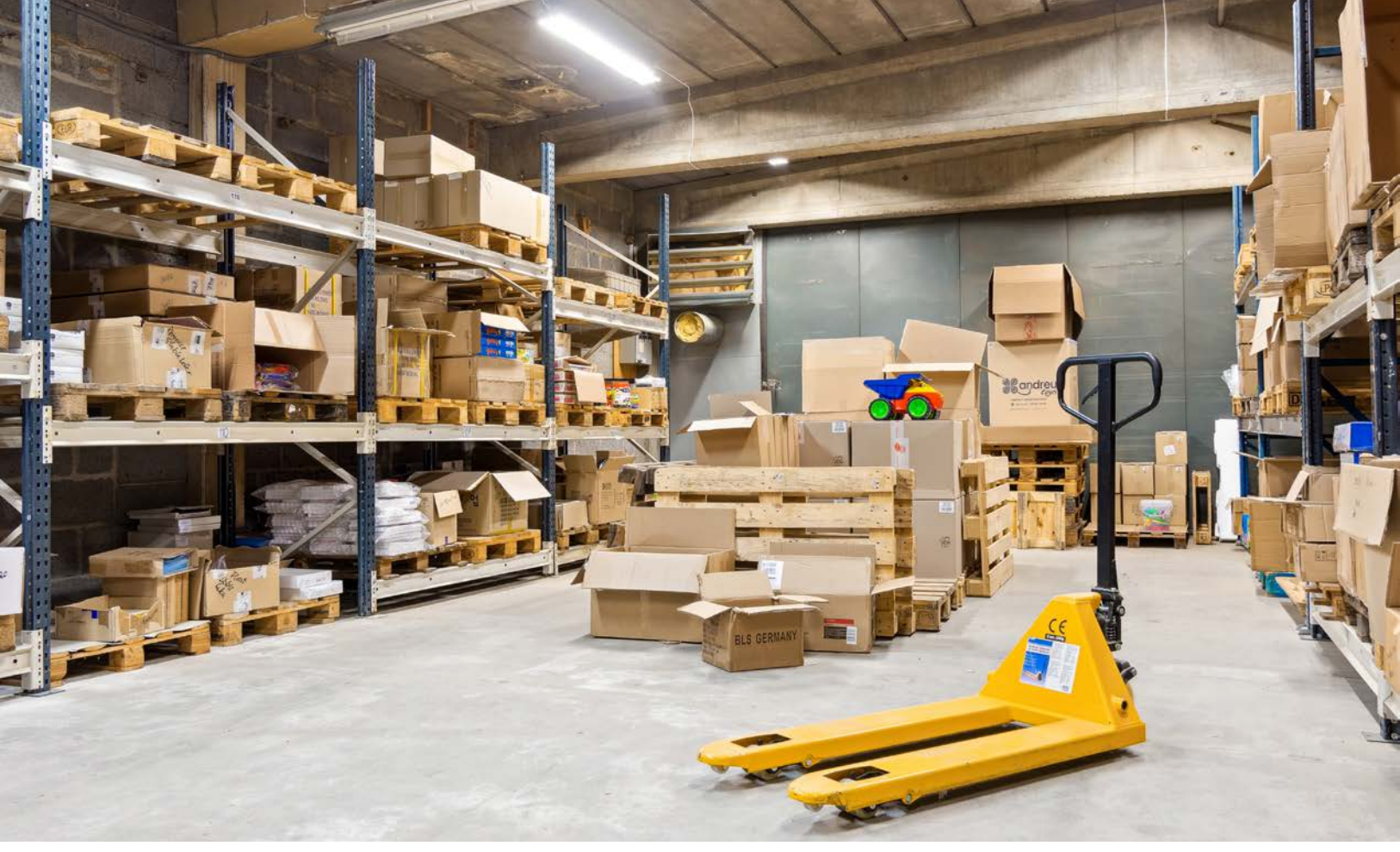
Ansvarlig megler

Anders Borgsø
Eiendomsmegler
anders.borgso@aktiv.no
Tlf: 928 92 938

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

Salgsoppgavedato

22.10.2024









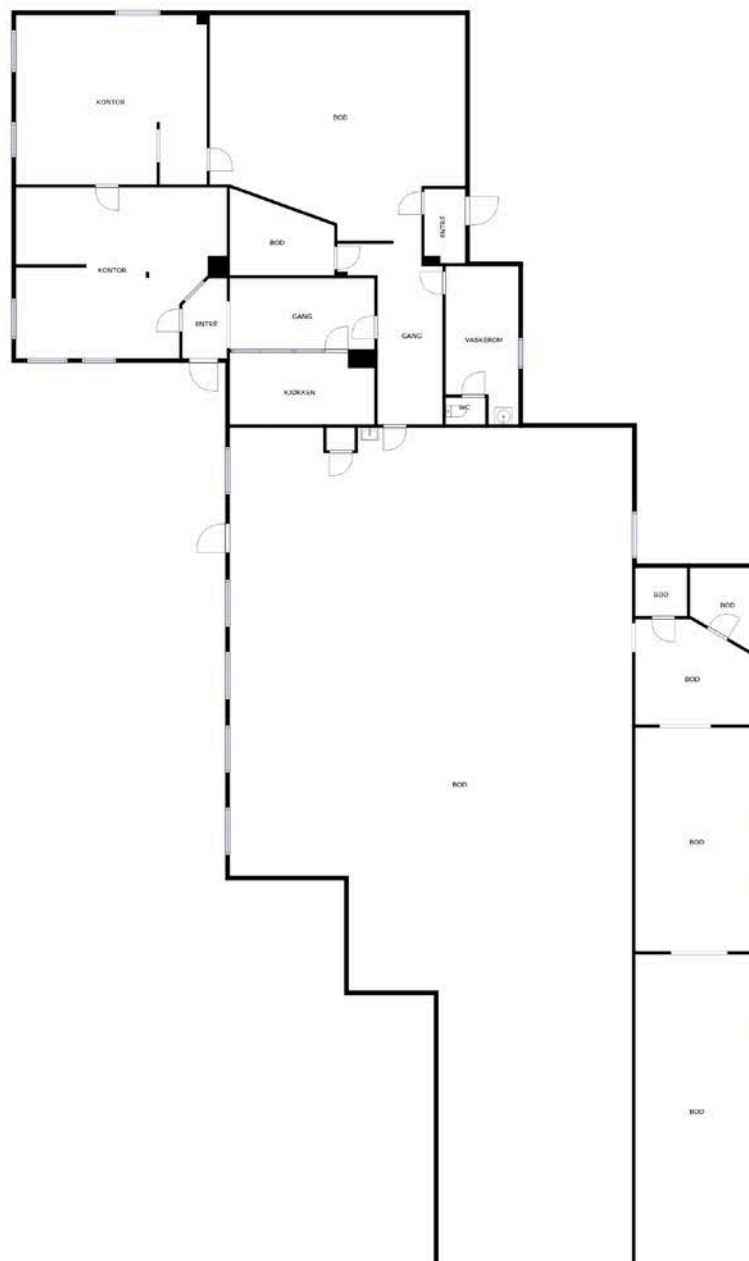








Plantegning



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



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

Vedlegg

VERDITAKST

"Hammer snekkeri" Ogndalsvegen 143, 7716 STEINKJER

Gnr 188: Bnr 42, bnr 45
5006 STEINKJER KOMMUNE



UTFØRT AV:
Tor Skrove
Telefon: 74 08 55 80
E-post: tor.skrove@norconsult.com
Rolle: Uavhengig takstmann

Kjetil Troset
Telefon: 909 88 321
E-post: kjetil.troset@norconsult.com
Rolle: Uavhengig takstmann

Dato befaring: 23.01.2024
Utskriftsdato: 14.02.2024
Dato verdisetting: 14.02.2024
Oppdrag nr: 52400510



1 Innholdsfortegnelse

2	Sammendrag	3
3	Introduksjon	5
3.1	Informasjon fra kunden	5
3.2	Generell informasjon	5
3.3	Beskrivelse av eiendommen	6
3.3.1	Eiendomsinformasjon	6
3.3.2	Matrikkeldata	6
3.3.3	Beskrivelse av tomt	7
3.3.4	Beskrivelse av områdene rundt	7
3.3.5	Andre forhold	7
3.4	Bygninger på eiendommen	8
3.4.1	Næringsbygg	8
4	Verdigrunnlag	12
4.1	Utleiekontrakter og ledige lokaler	12
4.2	Maskiner og inventar	12
4.3	Beskrivelse av eiendomsmarkedet	12
4.4	Inntekter/kostnader	13
5	Verdisetting	14
5.1	Tomteverdi	14
5.2	Teknisk verdi	14
5.3	Nettokapitalisering	15
5.4	Kontantstrømsanalyse	16
5.5	Følsomhetsanalyse	18

2 Sammendrag

Konklusjon/ markedsvurdering:	<p>VERDITAKST OVER EIENDOMMEN Ogdalsvegen 143, 7716 STEINKJER.</p> <p>Eiendommen ligger ca 2 km øst for Steinkjer sentrum, mellom fylkesvegen og elva. Bygningen er et næringsbygg med produksjonshaller samt en kontordel. Første del oppført 1943, betydelig tilbyd og utveidet i årenes løp, siste gang i 1982.</p> <p>Bortsett fra en del renovering i kontordel, fremstår bygningsmassen i all hovedsak som fra byggetidspunktene. Eiendommen framstår med preg av alder, slitasje og manglende vedlikehold. Både overflater og tekniske anlegg har behov for oppgraderinger. På befaringen ble det registrert tegn til taklekkasjer.</p> <p>På bakgrunn av ovenstående er den samlede verdien for eiendommen vurdert til kr. 3.900.000</p> <p>Markedsverdien er henført til dagens dato, og vi forutsetter, at dagens bruk er i samsvar med reguleringsplan at eiendommen er fullverdiforsikret at gjeldende brannkrav er tilfredsstillt at det ikke foreligger uoppyllte pålegg, servitutter, el. som kan påvirke eiendommens verdi. at eiendommen er fri for forurensende masser at eiendommen vurderes som om den var heftelsesfri</p> <p>Eventuelle servitutter er ikke undersøkt nærmere i forbindelse med takstoppraget, og forutsettes ikke å ha effekt på verdsettelsen.</p> <p>Ansettelse av salgsverdi (markedsverdi) innebærer alltid usikkerhet, da det er summen av flere momenter som er med å bestemmer verdien. På generelt grunnlag kan en si at eiendommens verdi alltid vil endre seg med konjekturane i markedet og følgelig ikke være stabil.</p> <p>Med utgangspunkt i ovenstående er markedsverdien fastsatt etter en totalvurdering med hensyn til leieinntekter, leietakere, beliggenhet, størrelse, konstruksjon, alminnelig slitasje og elde og etter beste skjønn.</p>
Kunde:	Midjo Eiendom As v/Runar K. Ulstein. Tlf. 982 32178
Formål med taksten:	Undertegnede takstmann har fått i oppdrag å foreta en verditakst på næringseiendommen Ogdalsvegen 143 i Steinkjer kommune, for med utgangspunkt i befaring og innhenting av opplysninger, stipulere eiendommens markedsverdi sammenholdt med takstmannens kjennskap til markedet for forretningsseiendommer og andre kjente omsetningsverdier i området.
Egne forutsetninger:	<p>Takstmannens mandat er å avholde en verditakst over eiendommen.</p> <p>Det legges til grunn mottatte opplysninger om bygningen, tegninger og annen relevant dokumentasjon.</p> <p>Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet.</p> <p>Besiktigelsen er foretatt med de begrensninger som følger av at deler av lokalene er innredet. Skader eller mangler som er skjult bak innredninger, møbler, tepper e.l vil derfor ikke kunne oppdages ved befaringen.</p> <p>Servitutter eller heftelser som hefter ved eiendommen er ikke vurdert, med mindre det er angitt i rapporten. Normal slitasje og elde beskrives ikke. Forholdene er likevel hensyntatt i verdiansettelsen. Det er ikke kontrollert om det er arbeider i strid med Plan- og bygningsloven. Utvendige konstruksjoner over terreng er besiktiget fra bakkenivå. Funksjons testing av elektrisk anlegg, varmekabler, fyringsanlegg, røropplegg, tekniske innretninger/utstyr og lignende er ikke foretatt.</p>
Verdi:	Kr. 3 900 000
Dato verdisetting:	14.02.2024
Takstmenn:	Tor Skrove Tlf.: 74 08 55 80 Kjetil Troset Tlf.: 909 88 321

Matrikkel: Gnr 188: Bnr 42, bnr 45
Kommune: 5006 STEINKJER KOMMUNE
Adresse: Ogdalsvegen 143, 7716 STEINKJER



Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se takseringsbransjens etiske retningslinjer på www.norsktakst.no.

LEVANGER, 14.02.2024

Tor Skrove
Byggmester/Takstmann
Telefon: 74 08 55 80

Kjetil Troset
Takstmann MNT
Telefon: 909 88 321

3 Introduksjon

3.1 Informasjon fra kunden

Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider
Salgsprospekt fra 2015			Innhentet	
Oversikt off. avgifter			Fremvist	
Tegninger			Fremvist	
Utskrift fra kommunens kartgrunnlag.			Innhentet	
Reguleringsplaner			Innhentet	
Brukstillat./ferdigatt.			Innhentet	
Situasjonskart			Innhentet	
Tidligere takst			Innhentet	
Festekontrakt		Festeavgift opplyst av eier	Ikke fremvist	
Forsikringsavtale			Innhentet	
Infoland.no			Innhentet	

3.2 Generell informasjon

Beskrivelse av eiendommen	<p>Eldre næringseiendom beliggende inntil fylkesveg 762 på Midjo, 2-3 km øst for Steinkjer sentrum.</p> <p>Påstående bygningsmasse var opprinnelig tilpasset og innredet som snekkerverksted, med produksjonslokaler, lager og kontorlokaler.</p> <p>Eldste del er oppført i 1943. Betydelige utvidelser og oppgraderinger ble foretatt på 1970 og 1980 tallet.</p> <p>I senere tid er lokkallen blitt benyttet til forskjellig annen virksomhet.</p> <p>Bortsett fra noe utleid areal i lokaler mor vest, står eiendommen i dag ubrukt.</p> <p>Bygningsmassen bærer derfor preg aldersslitasje og manglende vedlikehold over tid.</p>
Kunde:	Midjo Eiendom As v/Runar K. Ulstein. Tlf. 982 32178
Formålet med oppdraget	<p>Hovedhensikten med denne rapport er å formidle takstforetakets syn på normal salgsverdi (markedsverdi) av denne eiendommen, slik den framstår på befaringsdagen, som næringseiendom, solgt på en profesjonell måte over en normal tidsperiode i dagens marked.</p> <p>Salget skal være offentlig, skje på vanlige markedsvilkår, det skal foreligge normal frist for salgsforhandlinger idet det skal tas hensyn til eiendommens art. Det sees bort fra kjøpere som måtte være villig til å betale en unormal høy pris på grunn av "spesielle interesser" i eiendommen, eksempelvis naboer ol.</p>
Takstmannens status og erfaring	Taksten er utført av godkjent næringstakstmann i Norsk Takst.
Befaring/tilstede:	<p>Befaringsdato: 23.01.2024</p> <p>Tor Skrove. Byggmester/Takstmann. Tlf. 900 19192</p> <p>Frode Bjartnes. Takstfullmektig. Tlf. 906 68190</p>
Unntakelser ved inspeksjon	

Forutsetninger: Verditaksten er utført iht. NTF's regler, NS 3451 og NS 3940. Taksten er kun basert på visuell befaring uten inngrep i byggverket, evt. supplert med enkle målinger. Merk at en verditakst ikke er en tilstandsrapport, som beskriver byggverkets tekniske tilstand. Kunden/revirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp.

Takstkonklusjonen er en vurdering av verdien av objektet dvs. det beløp som takstmannen mener at markedet er villig til å betale. Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler, som han ikke kunne ha oppdaget, etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier. Taksten er avholdt etter beste skjønn. Takstkonklusjonen baserer seg på objektet i den stand og slik det var på takseringsdagen.

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

3.3 Beskrivelse av eiendommen

3.3.1 Eiendomsinformasjon

Eiend.betegnelse:	"Hammer snekkeri"
Adkomst	Enkel og grei adkomst fra offentlig veg med romslige parkeringsmuligheter på egen grunn.
Vann	Tilkoblet kommunal vannforsyning.
Avløp	Tilkoblet kommunalt avløpsnett.
Regulering	Eiendommen er regulert til næringformål under reguleringsplan Midjo-Risgropa.
Kommuneplan	

3.3.2 Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 5006 STEINKJER Gnr: 188 Bnr: 45
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	709,8 m ² Arealkilde: Ambita
Hjemmelshaver:	Midjo Eiendom AS
Adresse:	Ogdalsvegen 143
Kommentar:	2 parseller av tomta er eiet og inkluderer Bnr 44 og 45, på tilsammen 709.8 m2
Matrikkel:	Kommune: 5006 STEINKJER Gnr: 188 Bnr: 42
Eiet/festet:	Festet
Areal:	3 161,2 m ² Arealkilde: Ambita
Hjemmelshaver:	Grunneier: Even Gunnar Grindberg. Festerett: Midjo Eiendom AS
Adresse:	Ogdalsvegen 143
Kommentar:	4 tomteparseller er festet og omfatter Bnr 42, 43, 97 og 98, på tilsammen 3161,2m2.
Festeopplysn.:	Reguleres år: 2028 Utløper år: 2080

3.3.3 Beskrivelse av tomt

Tomtens anvendelse	Tomta er i sin helhet brukt til bebyggelse og tilhørende parkering/oppstilling.
Tomtens beskaffenhet	Tilnærmet flat tomt som grenser på offentlig veg. Oppgruset parkeringsområder. Bakre del av tomta grenser mot elva og kan ikke benyttes. Deler av bygningsmassen er plassert nært elvekanten. Det er kjent at det skal, eller er, foretatt rassikringsarbeider i området. Dette er ikke nærmere undersøkt. Ytterligere informasjon ang. dette kan fås hos offentlige myndigheter.
Tomtens form	
Miljø og forurensning	Ikke undersøkt
Utnyttelse	

3.3.4 Beskrivelse av områdene rundt

Utbygging, år	Omkringliggende områder er i hovedsak boligeiendommer.
Transport og kommunikasjon	
Parkering	

3.3.5 Andre forhold

Forsikring:	Selskap: Fremtind. Avtalenr: 2575903. Type: Fullverdi. Årlig premie: Kr. 31 988.
--------------------	--

3.4 Bygninger på eiendommen

3.4.1 Næringsbygg

Bygningsdata



Byggeår: 1943

Anvendelse: Produksjonslokaler

Tilbygg (i 1972) Produksjonshall

Tilbygg (i 1982) Produksjonshall

Arealer:

Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Bruksareal BRA m ²	Kommentar
Kontorfløy	230		Kontorer, møterom, lager, kjøkken/spiserom og sanitærrom
Verkstedhall A (øst)	582		Produksjonslokaler og lager.
Verkstedhall B	505		Produksjonslokaler, utstillingslokale, toalett og 2 kontor.
Mesaniner hall B	116		Innredet lokaler mot elva på 72 m ² . Åpen lagerplass mot vegen på 45 m ²
Verksted/garasje (vest)	283		Garasje/verksted og kontor.
Mesanin Verksted	72		Åpent lagerareal
Sum bygning:	1 788	0	

Konstruksjoner og innvendige forhold:

Bygning generelt

Opprinnelig snekkerverksted fra 1943 er en trekonstruksjon fundamentert på natursteinsmur. Tilbygde produksjonshaller fra 1970-80 tallet er oppført i mur og betong.

Grunn og fundamenter

Natursteinsmur på eldste del, eller ringmur og golv i betong.

Ytterveggskonstruksjon

Bygning fra 1943 har golv og vegger av treverk.

Produksjonshaller har bærende konstruksjon av prefabrikerte betongsøyler, utfyllt med mur av lettklinkerblokker.



Fasader

Utvendige fasader har dels trekledning, stålplatekledning og pusset overflater.

Matrikkel: Gnr 188: Bnr 42, bnr 45
Kommune: 5006 STEINKJER KOMMUNE
Adresse: Ogdalsvegen 143, 7716 STEINKJER



Utvendige dører og vinduer

Kontordel har vinduer hovedsakelig av nyere dato. Opprinnelige vinduer i produksjonehaller.
Ytterdører av både eldre og nyere dato.
Leddporter i aluminium.



Takkonstruksjon

Trekonstruksjon med saltaksform på kontordel.
Produksjonshaller har flate tak med bærende prefabrikerte betongdragere, pålagt lettbetong-plank.



Taktekking

Takene er hovedsakelig tekket med asfaltpapp.
Pappshingel og stålplater på enkelte takflater.

Tekniske anlegg

Eldre el-anlegg med stor kapasitet, tilpasset tidligere produksjon. Ikke nærmere vurdert.
Siste el-kontroll utført 2015.

Oppvarming var opprinnelig basert på et vedfyrt fyranlegg med fordeling til varmevifter i produksjonslokaler. Dette anlegget er ikke i bruk.

Brannvesenet Midt IKS har ingen informasjon om fyringsanlegg på denne eiendommen
Dagens oppvarming er basert på luft-luft varmepumper og panleovner.

Utvendig sponsilo er ikke i bruk og ikke nærmere vurdert.

Utvendig lakkboks tilhører leietaker i verksted/garasje og ikke nærmere vurdert.



Innvendig kontorfløy.

Store deler av kontorlokalene er oppusset i senere tid.
Laminat og golvbord. Malte plater og panel på vegger og himlinger.
Vinduer, innerdører, kjøkken og sanitærrom av nyere dato.

-Eldre overflater i lagerrom samt en del gjenstående arbeider.

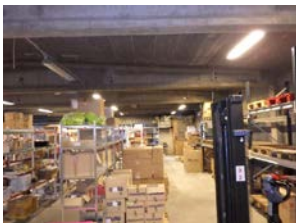
Matrikkel: Gnr 188: Bnr 42, bnr 45
Kommune: 5006 STEINKJER KOMMUNE
Adresse: Ogdalsvegen 143, 7716 STEINKJER



Innvendig hall A

Produksjonshall inkl. lagerrom og fyrrom.
Betonggol, tregolv i deler av boder.
Hovedsakelig ubehandlet lettbetongmur på vegger, noe trepanel.
Himling av lettbetong-plank.
Tofløyet brannør i stål mot kontordel. Stål skyveport mot hall B.
Avdelt rom for hovedinntak med eldre skrusikringer.
Vinduer med 2-lags glass, av både eldre og nyere dato.
Fri takhøyde under takdragere på 3,1 m.

- Generelt noe preg av alder og slitasje. Flere tegn til taklekkasjer i himlinger.



Innvendig hall B

Produksjonshall inkl. lager, kontor og utstillingslokale
Betonggol.
Hovedsakelig ubehandlet lettbetongmur på vegger, trepanel og platekledning på deler..
Himling av lettbetong-plank. Q-dekke som himling i tilstøtende rom mot vegen.
Stål skyveport mot hall A, 5,6 x 3,1 m..
Vinduer med 2-lags glass, av både eldre og nyere dato.
Fri takhøyde under takdrager 5,0 m.
Innredet mesanin mot elva, i treverk.
Åpen mesanin mot vegen

- Generelt noe preg av alder og slitasje. Flere tegn til taklekkasjer i himlinger.
- Fuktskadet vinduer på mesanin mot elva.



Innvendig garasje/verkssted.

Garasje/verkssted inkl. lager og kontor.
Betonggol.
Hovedsakelig ubehandlet lettbetongmur på vegger
Himling av lettbetong-plank.
Stål skyveport mot hall B og en nyere leddport i aluminium på gavlvegg mot vest, 5,8 x 3,8 m med motorstyring.
Vinduer med 2-lags glass fra byggeår.
Fri takhøyde under takdrager 6,0 m.
Åpen mesanin mot nord.

- Generelt noe preg av alder og slitasje.
- 2 taklekkasjer er midlertidig tettet, i følge leietaker.
- Lokalet har ingen oppvarming.

Matrikkel: Gnr 188: Bnr 42, bnr 45
Kommune: 5006 STEINKJER KOMMUNE
Adresse: Ogdalsvegen 143, 7716 STEINKJER



Andre forhold:

Generelt

Alle arealer er oppmålt på stedet. Utvendig sponsilo og lakkboks mot elva samt åpne takoverbygg er ikke medregnet i arealene.

4 Verdigrunnlag

4.1 Utleiekontrakter og ledige lokaler

Leiekontrakter/markedsleie:

Bygning/areal	Etg.	Antall	Pris pr år	Enh.pris	Leie f.o.m. mnd/år	Opphør mnd/år	Reg %	Markedsleie pris	Pris pr år	Markedsleie f.o.m. mnd/år	Reg %
Næringsbygg											
-Lager/produksjon/kontor											
Lager/produksjon/kontor	1	1600 m ²						450	720 000	2/2024	100
-Mesaniner											
Lager/produksjon/kontor	2	188 m ²						100	18 800	2/2024	100
Sum:									738 800		
Total:									738 800		

Bransjer/leiekontrakter:

Bygning/bransje	Etg	Antall	Pris pr år	Enh.pris	Leie f.o.m. mnd/år	Opphør mnd/år	Reg %	Markedsleie pris	Pris pr år	Markedsleie f.o.m. mnd/år	Reg %
Næringsbygg											
-Ledig											
Lager/produksjon/kontor	1	1600 m ²						450	720 000	2/2024	100
Lager/produksjon/kontor	2	188 m ²						100	18 800	2/2024	100
Sum:									738 800		
Total:									738 800		

4.2 Maskiner og inventar

Maskiner og inventar er ikke medtatt i takstvurderingen.

Kr.

Sum maskiner og inventar:

Kr.

0

4.3 Beskrivelse av eiendomsmarkedet

Kort beskrivelse

Leiepriser utleieobjekter

4.4 Inntekter/kostnader

Inntekter						
Arealtype	Kontrakter			Markedsleie		
	m ²	Kr./m ²	Pris/år	m ²	Kr./m ²	Markedsleie pr år
Lager/produksjon/kontor				1 600	450	720 000
Mesaniner				188	100	18 800
Sum				1 788		738 800

Inntektsoverskudd	
Inntekter (overført)	738 800
Tap ved ledighet, 20%	147 760
Normale eierkostnader, årlig	
Kommunale avgifter, vann og avløp stipulert til 200 m ³ årlig.	2 913
Eiendomsskatt	
Forsikring	31 988
Forvaltningskostnader	20 000
Vedlikeholdskostnader	150 000
Festeavgift	5 055
Eiendommens inntektsoverskudd	381 084

Kommentar eierkostnader: Fradrag for kommunale avgifter (eks. mva), eiendomsskatt, og forsikringspremie i h.h.t. fremlagt dokumentasjon fra eier. Fradrag for forvaltning og vedlikehold er stipulert.

5 Verdisetting

5.1 Tomteverdi

Metode: Tomten er vurdert utfra reguleringsbestemmelser, beliggenhet og attraktivitet på eiendomsmarkedet, slik den fremstod ved befaringen. I verdi inngår råtomtpris pluss verdi i opparbeidelse tekniske anlegg (veg, vann, avløp).

Verdi tomt

Tomteareal

Tomteareal, overført fra matrikkeldata: **3 871,0 m²**

Sum areal: **3 871,0 m²**

Verdi tomt

Ansatt verdi tomt: **1 000 000**

Verdi tomt: **1 000 000**

5.2 Teknisk verdi

Metode: Byggekostnadene er beregnet til hva det vil koste å føre opp tilsvarende bygning i dag, etter dagens lovverk og forskriftskrav. Tomteverdien fremkommer ved en betraktning av tomtebelastning og reguleringsbestemmelser. Det er foretatt en reduksjon pga. byggets alder, tilstand, hensiktsmessighet(kurans) og tekniske anlegg. For kurante eiendommer framkommer ofte avvik mellom den tekniske verdien og markedsverdien.

Næringsbygg

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg) 37 500 000

Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider) 22 040 000

Sum teknisk verdi – Næringsbygg 15 460 000

Sum teknisk verdi bygninger 15 460 000

5.3 Nettokapitalisering

Metode: Verdien som fremkommer etter denne metoden har sin bakgrunn i eiendommens vurderte netto inntektsoverskudd og det kravet til avkastning som normalt stilles ved investeringer av denne typen.

Avkastningskravet for en investering i næringseiendom er beregnet med følgende risikofaktorer:

- dagens risikofrie rentenivå, hentet fra dagens nullkupongrente fra Norges Bank
- Norges Banks gjeldende mål for inflasjonen for mange år fremover, skal nå settes til 2 %
- objektrisiko (på bakgrunn av beliggenhet, attraktivitet, leietakerrisiko, eksponering, utviklingspotensial; 0,5-3 %)
- markedsrisiko (markedsbeliggenhet lokalt/globalt, ledighet, leiepriser, risiko investering i eiendom; 0,5-4 %)
- eiendomsrisiko/kurans (tilstand, teknisk standard, brukelighet, vedlikehold, påkostningsbehov, energibruk, eksponering, adkomst, fleksibilitet, beliggenhet i eget markedet; 1-4 %)
- renterisiko (risiko for renteøkning/inflasjon, krav til avkastning; 1-3%)

Med bakgrunn i en totalvurdering av leietakerkonseptet, eiendommens beliggenhet og brukelighet, har vi tallfestet faktorene og avkastningskravet slik det fremkommer nedenfor.

Forutsetninger

Effektiv risikofri rente:	3,70 %
- Inflasjon:	2,00 %
Realrente, avrundet:	1,70 %
Objektrisiko	1,50 %
Markedsrisiko	2,50 %
Eiendomsrisiko	2,00 %
Renteglidning	2,00 %
Realavkastningskrav:	9,70 %

Beregning av kapitalisert verdi

Eiendommens inntektsoverskudd (overført fra inntekter/kostnader)	381 084
Eiendommens forrentningsverdi som grunnlag for salgsverdi, beregnet av inntektsoverskuddet (Kr. 381 084) når realrenten er 9,70%	3 928 701
Eiendommens forrentningsverdi som grunnlag for salgsverdi:	3 928 701
Eiendommens forrentningsverdi som grunnlag for salgsverdi (avrundet):	3 930 000

Kommentar nettokapitalisering:

Verdien som fremkommer etter denne metoden har sin bakgrunn i eiendommens vurderte netto-inntektsoverskudd og det kravet til avkastning som normalt stilles ved investeringer av denne typen.

5.4 Kontantstrømsanalyse

Metode: Kontantstrømanalysen er en analyse av kontantstrømmen i eiendommen over en 10-års periode. Verdiberegning baseres på inntektsoverskudd fra påstående leieforhold, korrigert for normale markedsleier ved kontraktens utløp.

Grunnlag for valg av verdiparametrene nedenfor fremkommer i Verdigrunnlag ovenfor.

Forutsetninger

Effektiv risikofri rente:	3,70 %
- Inflasjon:	2,00 %
Realrente, avrundet:	1,70 %
Objektrisiko	1,50 %
Markedsrisiko	2,50 %
Eiendomsrisiko	2,00 %
Renteglidning	2,00 %
Realavkastningskrav:	9,70 %

Kontantstrømanalyse

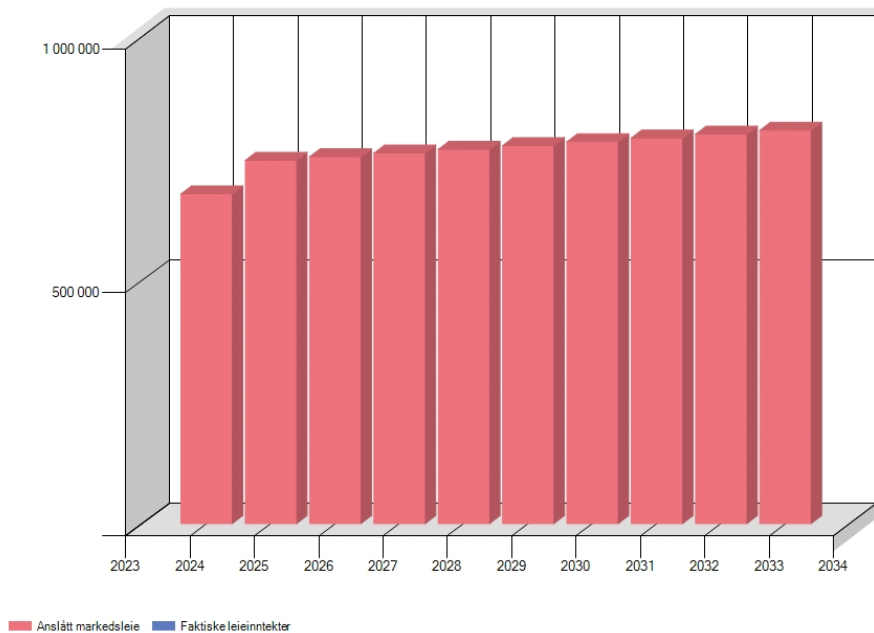
Normale eierkostnader:	209 956 Fra nettokap.	Analyse f.o.m.:	
Realavkastningskrav:	9,70 %	År:	2024
Inflasjon:	2,00 %	Måned:	1
Diskontert rente:	11,70 %	Antall år:	10
Inntektsutvikling:	1,00 %		
Kostnadsutvikling:	1,00 %		
Generell ledighet:	20,0 % F.o.m. år:		

År	Leieinntekter	Normale eierkostn.	Spesiell kostn.	Generell ledighet	Endring likviditet	Nåverdi
2024	677 233	209 956		135 447	331 831	331 831
2025	746 188	212 056		149 238	384 895	344 579
2026	753 650	214 176		150 730	388 744	311 571
2027	761 186	216 318		152 237	392 631	281 725
2028	768 798	218 481		153 760	396 558	254 738
2029	776 486	220 666		155 297	400 523	230 336
2030	784 251	222 873		156 850	404 528	208 272
2031	792 094	225 101		158 419	408 574	188 321
2032	800 015	227 352		160 003	412 659	170 281
2033	808 015	229 626		161 603	416 786	153 969
Nåverdi av resultat, sum:						2 475 622

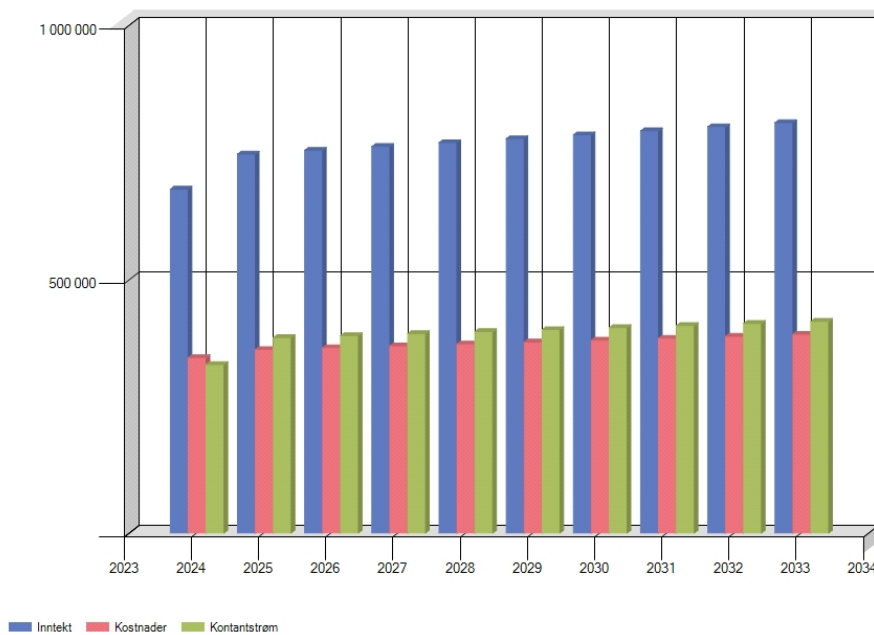
	Estimert	Kalkulert
Restverdi, fra endring likviditet siste hele år:	4 296 762	4 296 762
Nåverdi av restverdi:	1 421 051	1 421 051
Nåverdi inkludert nåverdi av restverdi:	3 896 673	3 896 673

Korreksjoner med engangsbeløp for utbyggingspotensiale etc.		
Nåverdi inkludert nåverdi av restverdi (inkl. event. korreksjoner):	3 896 673	3 896 673

Leieinntekter og anslått markedsleie

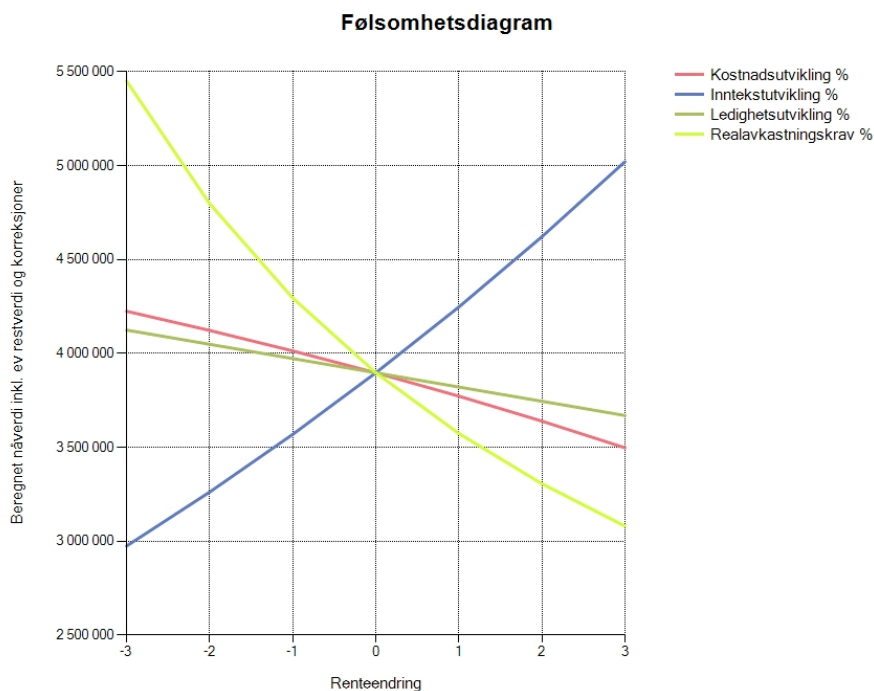


Inntekter, kostnader og kontantstrøm



5.5 Følsomhetsanalyse

Metode: Sensitivitetsanalysen viser at resultatet av nåverdiberegningen er lite følsom for små endringer i ledighet og kostnadsutvikling. Inntektsutvikling og realavkastningskravet er de parameterne, som ved kun små prosentvise endringer, påvirker beregningens sluttresultat for verdiansettelse vesentlig.



Kommentar: Det fremkommer av diagrammet at nåverdiberegningen er lite følsom for små endringer i ledighet og kostnadsutvikling. Inntektsutvikling og realavkastningskravet er de parameterne som ved små prosentvise endringer påvirker beregningens sluttresultat vesentlig.

Ogndalsvegen 143

Lokal transport

 Midjo Linje 733	< 50 m
 Fagerheim Linje 733	6 min  0.4 km
 Steinkjer stasjon Buss, tog	5 min  2.3 km
 Steinkjer stasjon Linje F7, R70	5 min  2.3 km

Transport for lengre reiser

 Namsos lufthavn	1 t 9 min 
 Trondheim Værnes	1 t 22 min 

Parkering

 Inntrøndelag tingrett	5 min 
---	---



Største bedrifter i området

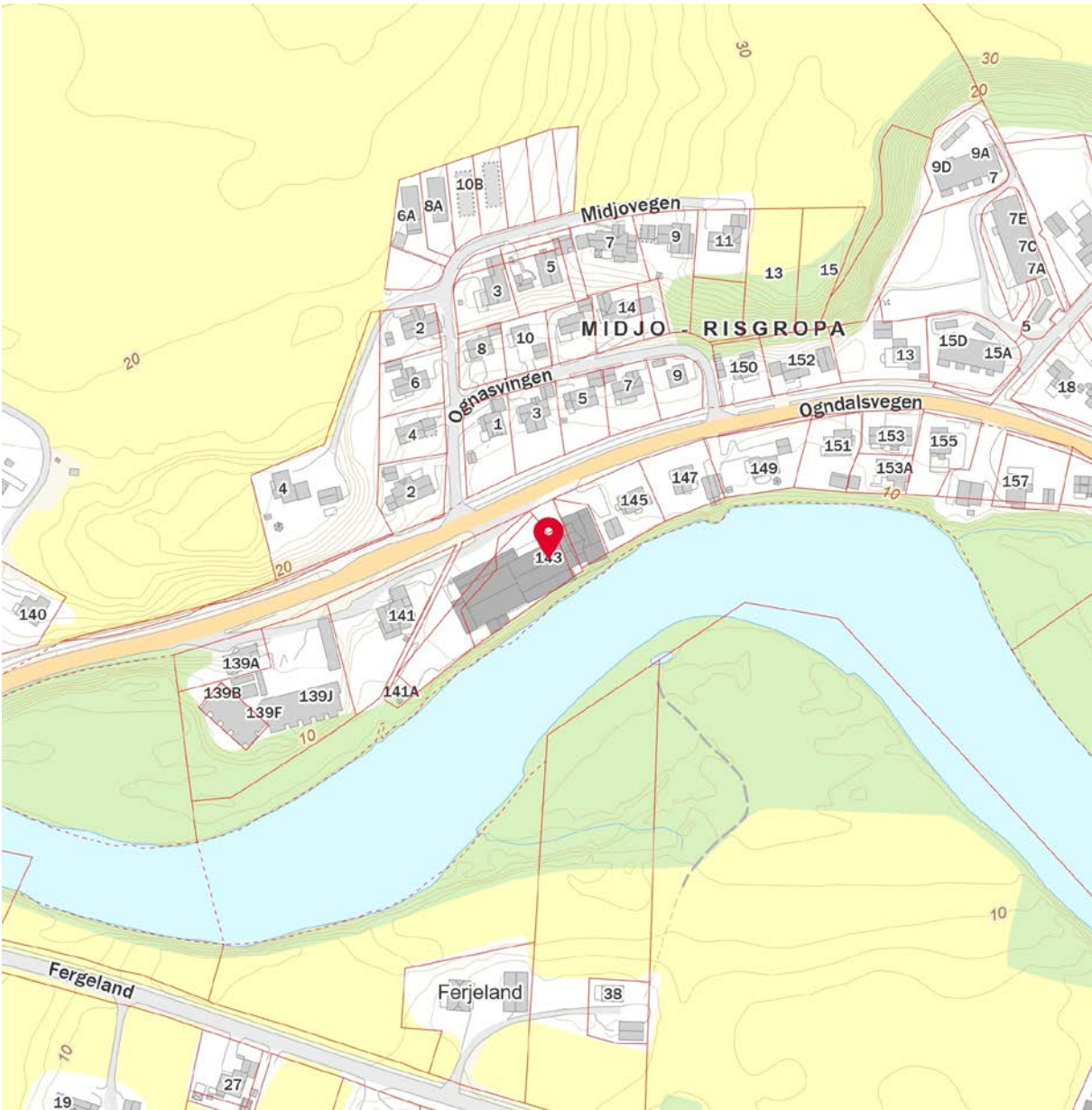
	Ansatte
Steinkjer Videregående Skole	222
Fergeland	71
Knuts Transport AS	17
Spesialrekvisita AS	14
Reco Bygg og Skadeteknikk AS	10
Karin Wahl Oldren	9
Studiested Steinkjer	4
Svedjan	4
Gipling Eiendom AS	3
BP Industriservice AS	2
JL All Lakk & Reparasjon AS	2
Steinkjer Trafikkskole AS	2
Godt Salg AS	2
Glass og Ramme AS	2
Aud Hallingsgård AS	1

Treningscenter

 Motus Treningscenter	5 min 
 3T-Steinkjer	6 min 

Dagligvare

Bunnpris Guldbergaunet	17 min 
Post i butikk, PostNord	1.2 km
Rema 1000 Guldbergaunet	21 min 
PostNord	1.5 km



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Steinkjer kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023

NT-26 b

STATENS VEGVESEN
VEGSJEFEN I NORD-TRØNDELAG
Jnr. 1112/81
Ark. 771

Byggegrenser langs offentlig veg

DAGBOKFØRT

14 MAI 81 03168

SORENSKRIVEREN I
INDERØY**ERKLÆRING**

Undertegnede Hammer Snekkeri A/S
Eier av eiendommen
gnr. 188 bnr. 42, 43, 44 og 45 i Steinkjer kommune
som har fått vegsjefens tillatelse til på nærmere vilkår å
oppføre tilbygg maskinverksted

i minste avstand av 20,0 m fra midtlinjen av riks- veg 762
hvor byggegrensen går i avstand av 30,0 m fra midtlinjen i henhold til Veglovens § 29,
vedtar for meg selv og senere eiere av eiendommen nedenfor nevnte vilkår for tillatelsen:

1. Eieren fraskriver seg krav på erstatning for skader eller ulemper som måtte skyldes vegvedlikeholdet, utbedringsarbeider eller vegtrafikken (og som er en følge av at bygningen ligger innenfor byggegrensen).
 2. Området mellom bygning og vegens eiendomsområde skal til enhver tid av eieren holdes ryddig så oversikten ikke hindres, og det må ikke benyttes til opplagsplass av noen art.
 3. Bygningen må ikke påbegynnes før alle spørsmål om avkjørsel og ledninger gjennom veg er brakt i orden.
 4. Bygningen må oppføres i samsvar med den godkjente plan.
 5. Bygningen må ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i dispensasjonen.
 6. Eieren må rette seg etter de påbud som vegvesenet måtte finne det nødvendig å gi av hensyn til trafikkavviklingen, (gjelder området mellom hus og veg).
 7. Nødvendige gjerder og porter settes opp etter nærmere anvisning.
 8. Denne erklæring blir å tinglyse på eierens/brukerens kostnad som hefte på eiendommen.
- 9.) Avkjørsel fra riksvegen reguleres slik at åpningen blir
maksimum 20 m.

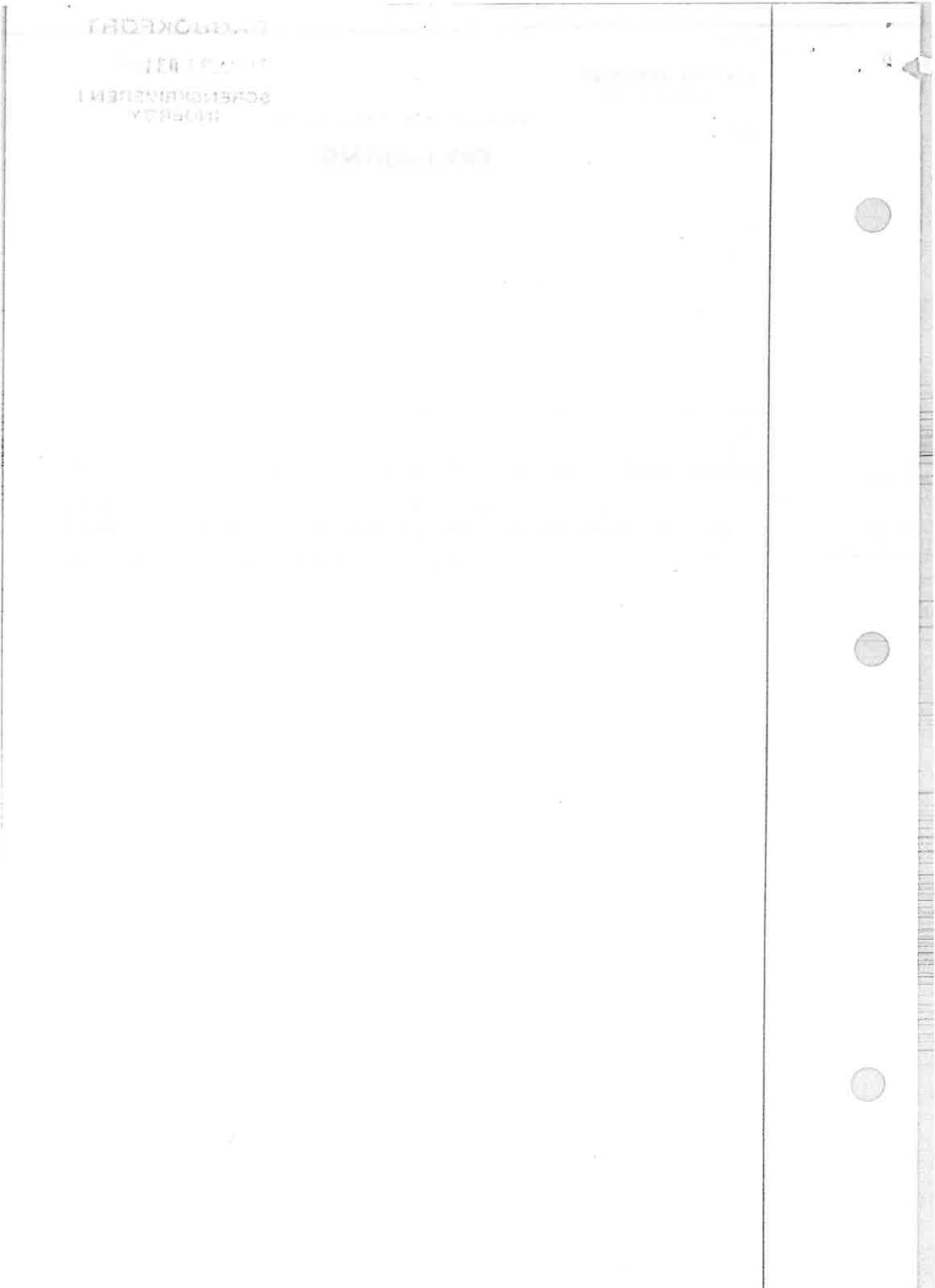
Steinkjer den 13/5-81
Beggejar Hamner Beggar Hammer
(Personnummer og navn)

Undertegnede eier av ovennevnte eiendom samtykker i at erklæringen tinglyses som heftelse på eiendommen²⁾.

Lidjo den 13/5 81
Solventmyndighet
(Navn)

¹⁾ Plass for ytterligere vilkår.

²⁾ Hvor brukeren ikke har særskilt hjemmel til eiendommene, må eierens samtykke innhentes.



NT-26 a

STATENS VEGVESEN
VEGSJEFFEN I NORD-TRØNDELAGJnr. 1112/81
Ark. 771
Klo/KH**BYGGEGRENSER LANGS OFFENTLIG VEG**

Hammer Snekkeri A/S, Ogdalsvn. 145, 7700 Steinkjer

Etter Deres søknad av 5.3.1981 finner en å kunne gi Dem tillatelse til
å oppføre tilbygg maskinverkstedpå eiendommen g.nr. 188 br.nr. 42, 43, 44 og 45
i Steinkjer kommune i en minste avstand av 20,0 m fra midtlinjen av
riks- veg 762 hvor byggegrensen går i en avstand av
30,0 m fra midtlinjen i henhold til Veglovens § 29.

Byggverket skal nyttes til

tilbygg maskinverksted

~~Der må søkes særskilt tillatelse til å legge avkjørsel til veg.~~

Tillatelsen er betinget av at De godtar de vilkår som er fastsatt i vedlagte erklæring. Samtlige eksemplarer av skjemaet og erklæringen bes undertegnet og sendt sorenskriveren direkte sammen med kr. 50,- til dekning av tinglysningsgebyr.

Et eksemplar av skjemaet med endelig meddelelse om dispensasjon vil bli sendt Dem når erklæringen er mottatt og godkjent.

Denne avgjørelse er kun dispensasjon fra veglovens bestemmelse, og intet er herved avgjort med hensyn til andre nødvendige formaliteter for oppføring av byggverk.

Steinkjer den 4.5.1981


Knut AndersenGjenpart for:
Steinkjer kommune, bygningsrådet, 7700 Steinkjer.
Vegdirektoratet, Oslo.
Vegmester Ertsås, her.
Planavdelinga, her.

Vend!

Oversendes

idet det meddeles at Deres erklæring er godtatt og at dispensasjonen trer i kraft pr. dags dato.

Vegsjefen i

den

Oversendes vegmester/oppsynsmann

som bes påse at vilkårene for dispensasjon blir overholdt.

Vegsjefen i

den

Dagbokr. 4398 dt. 14.19 71
Indersy serskriverembetaERKLÆRING

Undertegnede eier av Ogdalsvegen nr. 145/1^{x)} Steinkjer er ved
Trendelag sivilforsvarsdistrikts avgjørelse av 10.8.1971 fri-
tatt for å anlegge tilfluktsrom i et nytt maskinverksted som
skal oppføres på eiendommen.

Vi erklærer oss i denne forbindelse forpliktet til å delta i
bygging av felles tilfluktsrom sammen med andre som eventuelt
skal oppføre tilfluktsromspliktige bygg i rimelig nærhet av
maskinverkstedet.

Nærverende erklæring kan tinglyses som heftelse på vår oven-
nevnte eiendom.

Steinkjer, den

Hammer Snekkeri A/S

Brynjør Hammer *Ragnar Hammer*

Til vitnerlighet:

Oliver Brandt~~.....~~
Asste Tombakke

x) gnr. 188, bnr. 42, 43, 44 og 45.

KFR.
ad

Vedr. eiendommen Ogdalsvegen 143A, gnr. 188, bnr. 97
på festet tomt i Steinkjer.

DAGBOKFØRT

Standardklausul for festekontrakter D 4. NOV 82 07816

SORENSKRIVEREN I
INDERØY

Så lenge det hviler lån fra Den Norske Industribank A/S
på hus eller anlegg på festet grunn, skal følgende bestemmelser
gjelde:

1. Festekontrakten kan ikke utløpe uten samtykke fra Den Norske Industribank A/S selv om kortere festetid er avtalt.
2. Tomten kan ikke forlanges ryddet uten samtykke fra Den Norske Industribank A/S.
3. Den Norske Industribank A/S/Långiveren (-ne) eller den som utleder son rett fra dette/denne (disse), har rett til å tre inn i leieforholdet på kontraktens betingelser hvis leieren (-ne) misligholder sine forpliktelser overfor grunneieren (-ne) eller Den Norske Industribank A/S banken. Grunneieren (-ne) plikter å underrette Den Norske Industribank A/S/Banken om leierens (-nes) mulige mislighol slik at Den Norske Industribank A/S/Banken ved å tre inn i leien kan hindre at kontrakten blir hevet.
4. Hvis grunneieren (-ne) har betinget seg panterett i bygning (-er), anlegg m.v. på tomte for festeavgiften, skal denne panterett bare ha prioritet foran lån fra Den Norske Industribank A/S for forfallede festeavgift for 1 år foruten retten til fremtidig avgift.

Tilsvarende bestemmelser som ovenfor skal også gjelde så lenge det på hus eller anlegg hviler lån av Sparebankenes Kredittselskap A/S, Distriktenes Utbyggingsfond, Sparebanken Inn-Trøndelag eller annen kredittinstitusjon.

Steinkjer, den 29.10.82

Som grunneier:

.....
Johan Magnus Grindberg

Til vitterlighet;

G. Haugseth

Som fester:

Hammer Snekkeri A/S

.....
Ragnar Hammer/Brynjar Hammer

.....
K. Ribe



Rett gjenspart bekræftet
STEINKJER SPAREBANK

B. Benne

Vedr. eiendommen Ogdalsveien 145, gnr. 188, bnr. 98
på festet tomt i Steinkjer.

DAGBOKFØRT

04. NOV 82 07817

SØRENKRIVEREN I
INDERØY

Standardklausul for festekontrakter.

Så lenge det hviler lån fra Den Norske Industribank A/S på hus eller anlegg på festet grunn, skal følgende bestemmelser gjelde: :

1. Festekontrakten kan ikke utløpe uten samtykke fra Den Norske Industribank A/S selv om kortere festetid er avtalt.
2. Tomten kan ikke forlanges ryddet uten samtykke fra Den Norske Industribank A/S.
3. Den Norske Industribank A/S/Långiveren (-ne) eller den som utleder son rett fra dette/denne (disse), har rett til å tre inn i leieforholdet på kontraktens betingelser hvis leieren (-ne) misligholder sine forpliktelser overfor grunneieren (-ne) eller Den Norske Industribank A/S/banken. Grunneieren (-ne) plikter å underrette Den Norske Industribank A/S/Banken om leierens (-nes) mulige mislighold slik at Den Norske Industribank A/S/Banken ved å tre inn i leien kan hindre at kontrakten blir hevet.
4. Hvis grunneieren (-ne) har betinget seg panterrett i bygning (-er), anlegg m.v. på tomta for festeavgiften, skal denne panterrett bare ha prioritet foran lån fra Den Norske Industribank A/S for forfallede festeavgift for 1 år foruten retten til fremtidig avgift.

Tilsvarende bestemmelser som ovenfor skal også gjelde så lenge det på hus eller anlegg hviler lån av Sparebankenes Kredittselskap A/S, Distriktenes Utbyggingsfond, Sparebanken Inn-Trøndelag eller annen kredittinstitusjon.

Steinkjer, den 29.10.82

Som grunneier:

Som fester:

Hammer Snekkeri A/S

.....
Even Gunnar Grindberg

.....
Ragnar Hammer/Brynjar Hammer

Til vitterlighet;

G. Haugseth

K.Ribe



lett gjenpart bekreftet
STEINKJER SPAREBANK

Berum

100 ✓
Vedr. eiendommen Ogdalsvegen 145B, gnr. 188, bnr. 42
på festet tomt i Steinkjer.

TEKNOLOGIBOKFØRT

Standardklausul for festekontrakter / 1984 NOV 82 07814

SOENSKRIVEREN I
YCHESQW. INDERØY

Så lenge det hviler lån fra Den Norske Industribank A/S på hus eller anlegg på festet grunn, skal følgende bestemmelser gjelde:

1. Festekontrakten kan ikke utløpe uten samtykke fra Den Norske Industribank A/S selv om kortere festetid er avtalt.
2. Tomten kan ikke forlanges ryddet uten samtykke fra Den Norske Industribank A/S.
3. Den Norske Industribank A/S/Långiveren (-ne) eller den som utleder son rett fra dette/denne (disse), har rett til å tre inn i leieforholdet på kontraktens betingelser hvis leieren (-ne) misligholder sine forpliktelser overfor grunneieren (-ne) eller Den Norske Industribank A/S/banken. Grunneieren (-ne) plikter å underrette Den Norske Industribank A/S/Banken om leierens (-nes) mulige mislighold slik at Den Norske Industribank A/S/Banken ved å tre inn i leien kan hindre at kontrakten blir hevet.
4. Hvis grunneieren (-ne) har betinget seg panterrett i bygning (-er), anlegg m.v. på tomta for festeavgiften, skal denne panterrett bare ha prioritet foran lån fra Den Norske Industribank A/S for forfallede festeavgift for 1 år foruten retten til fremtidig avgift.

Steinkjer, den 19/10-82

Som grunneier:

E. Gunnar Grindberg

E. Gunnar Grindberg

Til vitterlighet:

Som fester:

Hammer Snekkeri A/S

Ragnar Hammer Brynjar Hammer
Ragnar Hammer/Brynjar Hamme



Rett ejet og forbeholdt
STATENS KARTVERK

B. Berum

E. Gunnar Grindberg

Ragnar Hammer

T I L L E G G

Ved utstedelse av endelig målebrev for tomten, datert 7.7.1981, tinglyst 21.8.1981, viser det seg at nøyaktig areal er 870,3 m², og partene er enige om å forandre kontaktens pkt. 1 i samsvar med dette.

Festeavgiften skal være kr. 835.00 pr. år (beregnet på grunnlag av kr. 16.000.00 pr. dekar og 6 % p.a.) og skal kunne reguleres hvert 10. år, første gang pr. 1.1.1991, jfr. kontraktens pkt. 2.

For øvrig skal kontrakten være uendret.

Steinkjer den 17. desember 1981

Som grunneier:

Som fester:

Harald Sævi M/s
Ragnor Lamm

Harald Sævi

*Til utklipshet!
funktionslans
ado.*

DAGBOKFØRT

16.DES81 08752

SORENSKRIVEREN I
INDERØY



Vedr. eiendommen Ogdalsveien 145C, gnr. 188, bnr. 43
på festet tomt i Steinkjer.

Standardklausul for festekontrakter.

DAGBOKFØRT

04.NOV82 07815

SØRENSKRIVEREN I
INDERØY

Så lenge det hviler lån fra Den Norske Industribank A/S på hus eller anlegg på festet grunn, skal følgende bestemmelser gjelde: ..

1. Festekontrakten kan ikke utløpe uten samtykke fra Den Norske Industribank A/S selv om kortere festetid er avtalt.
2. Tomten kan ikke forlanges ryddet uten samtykke fra Den Norske Industribank A/S.
3. Den Norske Industribank A/S/Långiveren (-ne) eller den som utleder son rett fra dette/denne (disse), har rett til å tre inn i leieforholdet på kontraktens betingelser hvis leieren (-ne) misligholder sine forpliktelser overfor grunneieren (-ne) eller Den Norske Industribank A/S/banken. Grunneieren (-ne) plikter å underrette Den Norske Industribank A/S/Banken om leierens (-nes) mulige mislighold slik at Den Norske Industribank A/S/Banken ved å tre inn i leien kan hindre at kontrakten blir hevet.
4. Hvis grunneieren (-ne) har betinget seg panterrett i bygning (-er), anlegg m.v. på tomte for festeavgiften, skal denne panterett bare ha prioritet foran lån fra Den Norske Industribank A/S for forfallede festeavgift for 1 år foruten retten til fremtidig avgift.

Steinkjer, den 29.10.82

Som grunneier:

Som fester:
Hammer Snekkeri A/S

.....
Johan Magnus Grindberg

.....
Ragnar Hammer/Brynjar Hammer

Til vitterlighet:

G. Haugseth

K.Ribe



Et gjempert beliffet
STEINKJER SPAREBANK

Berium

Dokumentnr. 1973 db. 6 5 71
Inderøy sorenskriverembete

Festekontrakt

- 1) Undertegnede Johan Magnus Grindberg, f. 19/11 1934, som eier av eiendommen Midjo, gnr. 188, bnr. 1 i Steinkjer, fester herved bort til
Bjørnar Hammar
.....
en hustomt stor *95.6* m² av eiendommen. Grensene for tomta er beskrevet i målebrev av *7-22-11*....., tinglyst *246-11*.....
Det er oppsatt varige grensemerker. Tomta har fått betegnelsen
Ogdalsvegen 145C gnr. 188 bnr. 43
- 2) Festeavgiften skal være kr. *33.50* pr. år. Den er beregnet på grunnlag av en tomteverdi stor kr. *1000*..... pr. dekar, og *5%* p.a. renter. Festeavgiften betales forskuddsvis og ukrevet hver 1. november. Avgiftene er fastsatt på grunnlag av det nå gjeldende pris- og rentenivå. Ved vesentlige endringer i det alminnelige prisnivå for tomter, skal begge parter hvert 10. år være berettiget til å kreve festeavgiften regulert. Reguleringen skal i så fall foretas i samsvar med engrosprisindeksen og/eller det aktuelle rentenivå. Utgangspunktet skal være pantelånsrenten, som for tiden settes til 5 % p.a. Hvis det skulle være meningsforskjell mellom partene om adgang til regulering og/eller hva den nye avgift skal være, avgjøres dette ved voldgift av en nemnd på tre medlemmer, hvorav hver av partene oppnevner en — og sorenskriveren i Inderøy den tredje, som skal være oppmann. Nemndas avgjørelse er endelig, og hver av partene bærer halvparten av omkostningene ved voldgiften.
- 3) Til sikkerhet for festeavgiften forbeholder grunneieren seg panterett i de bygninger som oppføres på tomta. Hvis bygningen(e) er pantsatt til Den Norske Stats Husbank, skal grunneieren til enhver tid dog bare ha prioritet for forfallene avgift for inn til ett år (foruten retten til framtidig avgift). Hvis festeavgiften ikke betales i rett tid, er grunneieren berettiget til uten søksmål å inndrive den forfallene avgift og å sette bygningen(e) til tvangsauksjon.
- 4) Festetiden skal være 99 år, fra *1-1971*..... Etter festetidens utløp skal festeren ha rett til å innløse tomta etter dens verdi på løsningsstiden med fradrag for verdiøkning som følge av påkostninger og forbedringer bekostet av festeren og dennes forgjengere, dersom ikke grunneieren vil forlenge festekontrakten på rimelige vilkår eller etter lovlig skjønn overta bygningen(e) på tomta og godtgjøre verdiøkningen av tomta som følge av påkostninger og forbedringer bekostet av festeren og dennes forgjengere. I tilfelle at partene ikke blir enige om vilkårene for festekontraktens forlengelse, avgjøres dette ved voldgift på samme måte som fastsatt i pkt. 2.

- 5) 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 tomte. I tilfelle tvangssalg av bygningen(e) er kjøperen berettiget til å overta festeretten.
- 6) Så lenge det hviler lån på bygningene på tomte til Den Norske Stats Husbank, Bustadbanken, Bykredittforeningen og/eller Den Norske Hypotekforening for 2. prioritets pantelån skal:
- Festekontrakten ikke utløpe selv om kortere festetid er avtalt.
 - Tomte ikke kunne forlanges ryddet.
 - Den Norske Stats Husbank, Bustadbanken, Bykredittforeningen, Den Norske Hypotekforening for 2. prioritets pantelån eller Steinkjer kommune i tilfelle av festeledighet være berettiget til å sette inn nye fester på de opprinnelige vilkår for den gjenværende del av festetiden, evt. lånets løpetid.
- 7) Uansett de forannevnte bestemmelser skal eieren ha rett til å anse festeforholdet som opphørt dersom festeren ikke innen 2 — to — år etter at dette festebrev er utstedt har begynt å bygge hus på eiendommen.
Det samme skal gjelde dersom gjenoppbygging ikke er påbegynt innen 2 — to — år etter at husene måtte være ødelagt ved brann eller annen hendelig ulykke eller er blitt revet.
I begge disse tilfeller skal eieren ha rett til å kreve dette festebrev slettet i grunnboken mot attest fra Steinkjer bygningsråd om at gjenoppbygging ikke er påbegynt innen to-årsfristen.
- 8) Grunneieren plikter å sørge for at det område kontrakten gjelder er fri for pengeheftelser som er bedre prioritert enn nærværende festekontrakt.
- 9) Festeren plikter å holde tomten forsvarlig inngjerdet. Gjerdet skal oppsettes i grenselinjen og utføres slik at det ikke virker skjemmende. Uten samtykke fra eier eller fester av nabotomt må det ikke settes opp plankegjerde, mur eller hekk som er over 1,5 meter høy.
For tomter i regulert strøk bortfaller bestemmelsene i foranstående avsnitt i den utstrekning de måtte stride mot reguleringsvedtekter eller bygningsrådets vedtak.
I den utstrekning tomten grenser opp mot annen tomt som eieren har solgt eller festet bort til bebyggelse skal gjerdeholdet i grenselinjene deles med en halvpart på hver. Er det allerede av eier eller fester av nabotomt oppsatt slikt gjerde skal festeren refundere halvparten av gjerdets kostende. Er det oppsatte gjerde uvanlig kostbart kan festeren likevel kreve refusjonsplikten begrenset til halvparten av hva et vanlig gjerde ville koste.
Alle tvistligheter vedrørende gjerdeholdet avgjøres med endelig virkning ved lensmannsskjønn, såfremt det ikke ved kommunal vedtekt er fastsatt noe annet.
- 10) Eventuelle refusjonskrav fra kommunen er grunneieren uvedkommende. Festeren betaler den eiendomsskatt som måtte falle på tomte.

- 11) Eieren skal når som helst i festetiden med 6 måneders skiftlig varsel kunne forlange tomte innløst. Innløsningssummen skal være den verdi som ligger til grunn for beregningen av festeavgiften i den 10-års periode da innløsningen finner sted.
- 12) Festeren betaler kr. 30,00 for utferdigelse av dette festebrev. Videre betaler han stempel og tinglysningsgebyr samt utgiftene med utstedelse av målebrev og tinglysning av dette.
- 13) I tillegg til festeavgiften betales ved utstedelsen av dette festebrev en innfestningsavgift som svarer til 1 — ett — års festeavgift og som under ingen omstendighet tilbakebetales.
- 14) Kontrakten er utferdiget i ett eksemplar til hver av partene.

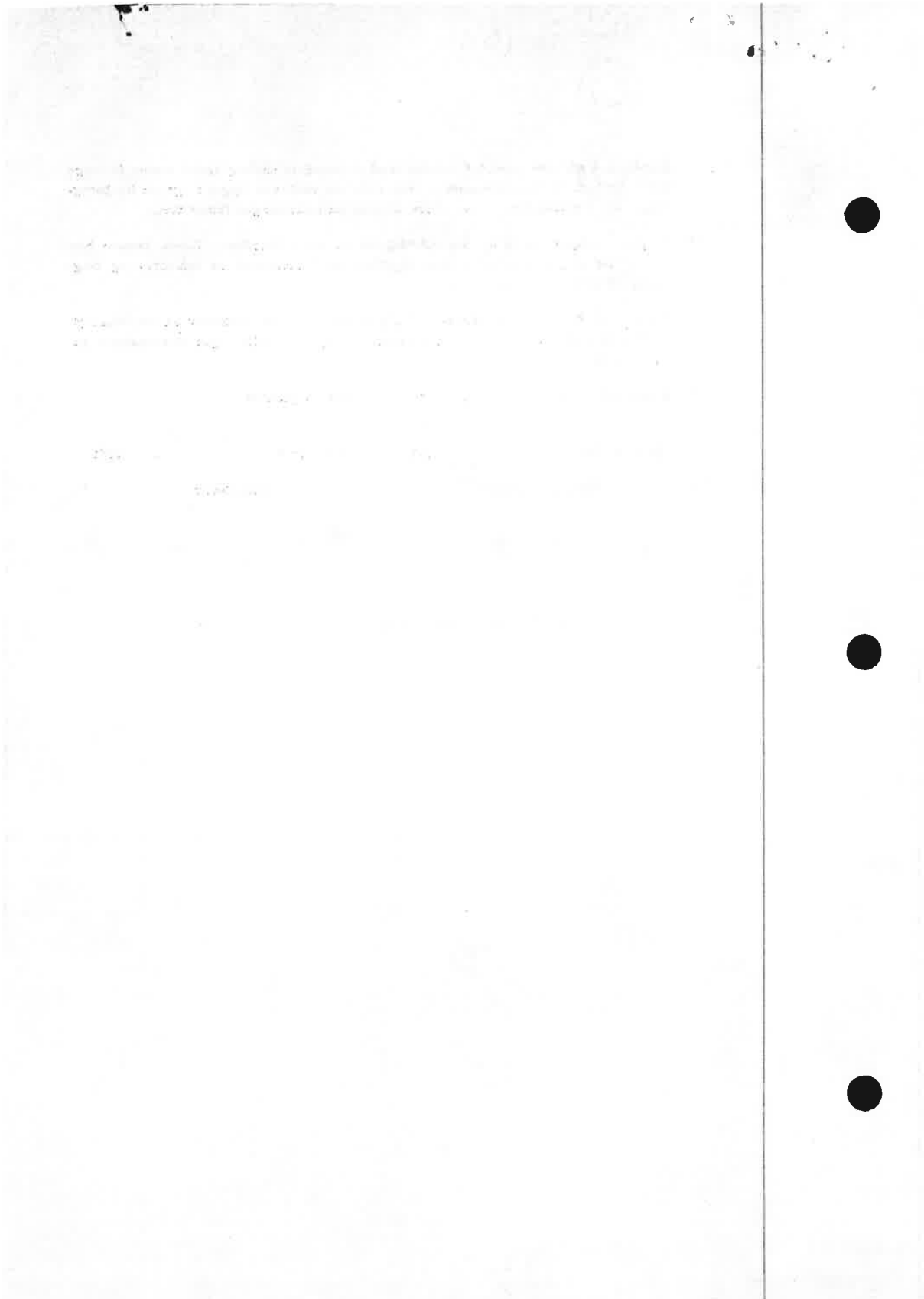
Steinkjer den 3/5 1974 1965Steinkjer den 3/5 1974 1965

Som grunneier:

Schank-Sundnes

Som fester:

Karl Fugleberg Brynjør HammerKarl Fugleberg TomrKarl Gylland



T i l l e g g .

Så lenge det hviler lån av eller lån garantert av Distriktenes Utbyggingsfond på hus eller anlegg på festet grunn, skal følgende bestemmelser gjelde:

1. Feste kontrakten kan ikke uten Utbyggingsfondets samtykke utløpe selv om kortere festetid er avtalt.
2. Tomta kan ikke forlanges ryddiggjort uten Utbyggingsfondets samtykke.
3. Utbyggingsfondet/långiveren(-ne) eller den som utleder sin rett fra dette/denne (disse), har rett til å tre inn i feste forholdet på kontraktens betingelser hvis festeren misligholder sine forpliktelser overfor grunneieren eller Fondet/banken.
Grunneieren plikter å underrette Fondet/banken om festens mulige mislighold slik at Fondet/banken ved å tre inn i leien kan hindre at kontrakten blir hevet.
4. Hvis grunneieren har betinget seg panterett i bygning, anlegg m.v. på tomta for festeavgiften, skal denne pantrett bare ha prioritet foran Utbyggingsfondets lån / det av Utbyggingsfondet garanterte lån for forfallede festeavgift for 1 år foruten retten til framtidig avgift.

Tilsvarende bestemmelser som ovenfor skal også gjelde så lenge det på hus eller anlegg hviler lån av Steinkjer Sparebank eller Sparebankenes Obligasjonskasse A/S.

Steinkjer den 14. september 1971.

Som grunneier:

Jens J. J. J.

Som fester:

Hammer Suskerei 75
Bjørnar Hammer
Ragnar Hammer

Til utleidehet:
perubredans
adv.

W24

Dagbokr. 4690 dbf. 1 110 1971
Inderøy serskriverembete.

Festekontrakten tiltransporteres Hammer Snekkeri
A/S som ny fester.

14. September
Steinkjer den 21. august 1971.

Som grunneier:

Johan Simonsen
.....

Til vitterlighet:

*prokuratøren
adv.*

Som tidl. fester:

Bjørnar Hammer
.....

Som ny fester:

Hammer snekkeri a/s

Bjørnar Hammer & Ragnar Hammer

487

0/0

Festekontrakt for tomt
til bolig, fritidshus,
forretning og industri.

DAGBOKFØRT

2023/11/25

SØRENSKRIVEREN I
INDERØY

FESTEKONTRAKT

§ 1

BORTFESTER: Evan Gunnar Grindberg Fødselsnr.¹ 090236

Adresse Byafossen, 7700 Steinkjer

fester herved bort til

FESTER: Hamor Snøkeri 1/2 Fødselsnr.¹

Adresse Gøndalsveien 145, 7700 Steinkjer

en tomt av sin eiendom

G.nr. 188 b.nr. 25 i Steinkjer kommune

Tomtens betegnelse: Gøndalsveien 145 areal: 322 m²

2) iflg. skylddelingsforretning/målebrev datert

2) Tomten som ikke er særlig skyldsatt har følgende grenser:

Tomten skal benyttes til Industri

2) og overtas av festeren uten/med opparbeidet adkomstvei.

2) med rett til å opparbeide følgende adkomstvei:

§ 2

FESTEAVGIFT

I festeavgift betaler festeren kr. 780 pr. år, forskuddsvis, hel/halvårlig, første gang den 1.1.81

beregnet etter 3 % p.a. av tomteverdien kr. 2.770

Dersom dette bortfeste er underlagt prisforskrifter skal festeavgiften eventuelt reguleres til det som er lovlig.

Hver av partene kan kreve regulering etter 10 år, og senere ikke oftere enn hvert 10. år, i samsvar med lov om tomtefeste og eventuelle prisforskrifter.

1) Fødselsnummer står bl.a. i skattekortet.

2) Stryk det som ikke passer.

Avgiften reguleres etter endringer i rentenivået og / eller eiendommens verdi, regulert etter engrosprisendeksen.

Nr. 43 a Enerett Sam & Stenersen a.s. Oslo 12-75

188/98

§ 3

FESTETIDENFestetiden er~~89~~..... år regnet fra~~1.1.1981~~.....

- 1) Festeren har rett til å innløse tomten etter~~89~~..... år, eller ved utløpet av festetiden, etter tomtens verdi på innløsningstiden med fradrag for påkostninger av festeren eller hans forgjenger, og forøvrig etter bestemmelser i lov om tomtefeste.

I tilfelle partene ikke blir enige om innløsningsprisen, fastsettes denne etter bestemmelser i lov om tomtefeste.

Eventuell forlengelse av festet skjer etter avtale mellom partene.

§ 4

PANTERETT FOR FESTEAVGIFTEN

- 1) Bortfesteren har panterett i festeretten og bygninger på tomten for inntil ~~en~~ tre års forfalt festeavgift foruten retten til fremtidig avgift.

- 1) Bortfesterens panterett skal ha I. prioritet/~~prioritet~~ etter~~XXXXXX~~.....

Bortfesteren har rett til uten søksmål å inndrive forfalt festeavgift ved tvangsauksjon, men bortfesteren skal i tilfelle varsle panthaverne etter grunnboken.

§ 5

OVERDRAGELSE OG PANTSETTELSE

Festeren har rett til å overdra og pantsette festeretten sammen med bygningene.

De rettigheter og plikter som er tillagt partene går ved overdragelse over på deres rettsefterfølgere.

§ 6

RETTIGHETER OG VILKÅR

Til festekontrakten knyttes følgende rettigheter og vilkår:

(f.eks. bebyggelse, parkering, adgang til å trekke ledninger over tomten, gjerde, trær, virksomhet med støy, larm, lukt, omkostninger til opparbeidelse og vedlikehold av vei, vann- og kloakk, etc.)

- 1) Stryk det som ikke passer.

§ 7

VILKÅR TIL FORDEL FOR PANTHAVERE

Så lenge det løper lån med pant i festeretten skal:

- a. festekontrakten ikke løpe ut, selv om kortere festetid er avtalt,
- b. tomten ikke kunne forlanges ryddiggjort,
- c. bortfesteren bare ha prioritet for inntil ett års forfalt festeavgift, foruten retten til fremtidig avgift, med prioritet foran pantaverne,

§ 8

OMKOSTNINGER

- Utgifter i forbindelse med tomten og festekontrakten dekkes av Festeren
- 1) (herunder gebyr for skylddeling/oppmåling, pristakst, stempel- og tinglysingsgebyr og eventuell tariffmessig
3) meglersprovisjon).

§ 9

TVISTER etc.

Eventuelle tvister som måtte utspringe av denne festekontrakt avgjøres etter bestemmelser i lov om tomtefeste, som gjelder helt ut for denne kontrakt. Den rettskrets som eiendommen ligger i vedtas som verneeting.

Det er en forutsetning for denne festekontrakt at festeren får konsesjon dersom bortfestet er konsesjonspliktig.

Denne festekontrakt er utstedt i 2 eksemplarer, ett til hver av partene.

Som bortfester:

Steinkjer den 16/3 1981



Som fester:

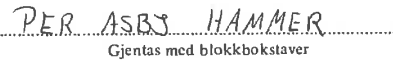
Hammer Snakkari
Ogdalsveien 145 den 16/3-817700 Steinkjer


Jeg/vi¹ bekrefter² at utstederen og ektefellen er over 20 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin underskrift på dette dokument i mitt/vårt¹ nærvær. Jeg/vi¹ er myndig(e) og bosatt i Norge.


Vitneunderskrift


Vitneunderskrift


Gjentas med blokkbokstaver


Gjentas med blokkbokstaver

1) Stryk det som ikke passer.

2) Dersom utstederen ikke er offentlig myndighet må utstederens underskrift bekreftes. Dette kan bl.a. gjøres av to vitner som er myndige og bosatt i Norge, eller av lensmann, lensmannsbetjent, advokat, autorisert advokatfullmektig og autorisert eiendomsmegler.

Utstederen, erververen og erververens ektefelle, foreldre, barn eller søsken kan ikke bekrefte utstederens underskrift.

3) Festekontrakten må stemples (forsynes med stempelmerker) innen 30 dager etter opprettelsen.

Engboknr. 1972 dbr. 615 71
Inderøy sorenskriverembete.

Festekontrakt

- 1) Undertegnede ~~Johan Gunnar~~ ^{Even Gunnar} Grindberg, f. ~~19/11 1924~~ ^{9/2 1936} som eier av eiendommen ~~1633~~ ^{Sellanråd}
 gnr. 188, bnr. ~~24~~ ²⁵ i Steinkjer, fester herved bort til
 Snøkermeister Brynjar Hammer, Ogdalsvegen 145, Steinkjer
 en hustomt stor ... 1530 m² av eiendommen. Grensene for tomta er beskrevet i
 målebrev av 19/2 1971 tinglyst 27/2 1971
 Det er oppsatt varige grensemerker. Tomta har fått betegnelsen
 Ogdalsvegen 145 B ... gnr. 188 bnr. 25
- 2) Festeavgiften skal være kr. 535,50 pr. år. Den er beregnet på grunnlag av en
 tomteverdi stor kr. 7.000,- pr. dekar, og 5% p.a. renter. Festeavgiften
 betales forskuddsvis og ukrevet hver 1. november. Avgiftene er fastsatt på grunn-
 lag av det nå gjeldende pris- og rentenivå. Ved vesentlige endringer i det alminne-
 lige prisnivå for tomter, skal begge parter hvert 10. år være berettiget til å kreve
 festeavgiften regulert. Reguleringen skal i så fall foretas i samsvar med engrospris-
 indeksen og/eller det aktuelle rentenivå. Utgangspunktet skal være pantelånsrenten,
 som for tiden settes til 5 % p.a. Hvis det skulle være meningsforskjell mellom partene
 om adgang til regulering og/eller hva den nye avgift skal være, avgjøres dette ved
 voldgift av en nemnd på tre medlemmer, hvorav hver av partene oppnevner en — og
 sorenskriveren i Inderøy den tredje, som skal være oppmann. Nemndas avgjørelse er
 endelig, og hver av partene bærer halvparten av omkostningene ved voldgiften.
- 3) Til sikkerhet for festeavgiften forbeholder grunneieren seg panterett i de bygninger
 som oppføres på tomta. Hvis bygningen(e) er pantsatt til Den Norske Stats Hus-
 bank, skal grunneieren til enhver tid dog bare ha prioritet for forfallene avgift for inn-
 til ett år (foruten retten til framtidig avgift). Hvis festeavgiften ikke betales i rett
 tid, er grunneieren berettiget til uten søksmål å inndrive den forfallene avgift og å
 sette bygningen(e) til tvangsauksjon.
- 4) Festetiden skal være 99 år, fra 1. januar 1971 Etter festetidens utløp
 skal festeren ha rett til å innløse tomta etter dens verdi på løsningsstiden med fra-
 drag for verdiøkning som følge av påkostninger og forbedringer bekostet av festeren
 og dennes forgjengere, dersom ikke grunneieren vil forlenge festekontrakten på
 rimelige vilkår eller etter lovlig skjønn overta bygningen(e) på tomta og godtgjøre
 verdiøkningen av tomta som følge av påkostninger og forbedringer bekostet av
 festeren og dennes forgjengere. I tilfelle at partene ikke blir enige om vilkårene for
 festekontraktens forlengelse, avgjøres dette ved voldgift på samme måte som fast-
 satt i pkt. 2.

- 5) 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 tomte. I tilfelle tvangssalg av bygningen(e) er kjøperen berettiget til å overta festeretten.
- 6) Så lenge det hviler lån på bygningene på tomte til Den Norske Stats Husbank, Bustadbanken, Bykredittforeningen og/eller Den Norske Hypotekforening for 2. prioritets pantelån skal:
- a) Festekontrakten ikke utløpe selv om kortere festetid er avtalt.
 - b) Tomte ikke kunne forlanges ryddet.
 - c) Den Norske Stats Husbank, Bustadbanken, Bykredittforeningen, Den Norske Hypotekforening for 2. prioritets pantelån eller Steinkjer kommune i tilfelle av festeledighet være berettiget til å sette inn nye fester på de opprinnelige vilkår for den gjenværende del av festetiden, evt. lånets løpetid.
- 7) Uansett de forannevnte bestemmelser skal eieren ha rett til å anse festeforholdet som opphørt dersom festeren ikke innen 2 — to — år etter at dette festebrev er utstedt har begynt å bygge hus på eiendommen.
Det samme skal gjelde dersom gjenoppbygging ikke er påbegynt innen 2 — to — år etter at husene måtte være ødelagt ved brann eller annen hendelig ulykke eller er blitt revet.
I begge disse tilfeller skal eieren ha rett til å kreve dette festebrev slettet i grunnboken mot attest fra Steinkjer bygningsråd om at gjenoppbygging ikke er påbegynt innen to-årsfristen.
- 8) Grunneieren plikter å sørge for at det område kontrakten gjelder er fri for pengeheftelser som er bedre prioritert enn nærværende festekontrakt.
- 9) Festeren plikter å holde tomten forsvarlig inngjerdet. Gjerdet skal oppsettes i grenselinjen og utføres slik at det ikke virker skjæmmende. Uten samtykke fra eier eller fester av nabotomt må det ikke settes opp plankegjerde, mur eller hekk som er over 1,5 meter høy.
For tomter i regulert strøk bortfaller bestemmelsene i foranstående avsnitt i den utstrekning de måtte stride mot reguleringsvedtekter eller bygningsrådets vedtak.
I den utstrekning tomten grenser opp mot annen tomt som eieren har solgt eller festet bort til bebyggelse skal gjerdeholdet i grenselinjene deles med en halvpart på hver. Er det allerede av eier eller fester av nabotomt oppsatt slikt gjerde skal festeren refundere halvparten av gjerdets kostende. Er det oppsatte gjerde uvanlig kostbart kan festeren likevel kreve refusjonsplikten begrenset til halvparten av hva et vanlig gjerde ville koste.
Alle tvistligheter vedrørende gjerdeholdet avgjøres med endelig virkning ved lensmannsskjønn, såfremt det ikke ved kommunal vedtekt er fastsatt noe annet.
- 10) Eventuelle refusjonskrav fra kommunen er grunneieren uvedkommende. Festeren betaler den eiendomsskatt som måtte falle på tomte.

- 11) Eieren skal når som helst i festetiden med 6 måneders skriftlig varsel kunne forlange tomte innløst. Innløsningssummen skal være den verdi som ligger til grunn for beregningen av festeavgiften i den 10-års periode da innløsningen finner sted.
- 12) Festeren betaler kr. 30,00 for utferdigelse av dette festebrev. Videre betaler han stempel og tinglysningsgebyr samt utgiftene med utstedelse av målebrev og tinglysning av dette.
- 13) I tillegg til festeavgiften betales ved utstedelsen av dette festebrev en innfestningsavgift som svarer til 1 — ett — års festeavgift og som under ingen omstendighet tilbakebetales.
- 14) Kontrakten er utferdiget i ett eksemplar til hver av partene.

Steinkjer den .24.4.....¹⁹⁷¹~~1965~~ Steinkjer den ..24..4.....¹⁹⁷¹~~1965~~

Som grunneier:

Som fester:

.....Eivem G. Grindberg...

.....Brynjar Hammer.....

Herved bekreftes at grunneieren og festeren har underskrevet kontrakten i vårt nærvær og at begge er over 21 år.

Karl Fingelovtun *Lars Gylland*

DAGBOKFØRT
2023
20. MAR 2023

Festekontrakt

SØRENSKRIVEREN I
INDERØY

- 1) Undertegnede Johan Magnus Grindberg, f. 19/11 1934, som eier av eiendommen Midjo, gnr. 188, bnr. 1 i Steinkjer, fester herved bort til
Hammer Smedstuen 76

 en hustomt stor *690* m² av eiendommen. Grensene for tomta er beskrevet i målebrev av *tomta er midlertidig oppmålt, og vil bli endelig oppmålt sommeren 1981.*
 Det er oppsatt varige grensemerker. Tomta har fått betegnelsen
 Dondalsvn. 143 A
- 2) Festeavgiften skal være kr. *662.40* pr. år. Den er beregnet på grunnlag av en tomteverdi stor kr. *11000* pr. dekar, og *4* p.a. renter. Festeavgiften betales forskuddsvis og ukrevet hver 1. november. Avgiftene er fastsatt på grunnlag av det nå gjeldende pris- og rentenivå. Ved vesentlige endringer i det alminnelige prisnivå for tomter, skal begge parter hvert 10. år være berettiget til å kreve festeavgiften regulert. Reguleringen skal i så fall foretas i samsvar med engrosprisindeksen og/eller det aktuelle rentenivå. Utgangspunktet skal være pantelånsrenten, som for tiden settes til 5 % p.a. Hvis det skulle være meningsforskjell mellom partene om adgang til regulering og/eller hva den nye avgift skal være, avgjøres dette ved voldgift av en nemnd på tre medlemmer, hvorav hver av partene oppnevner en — og sorenskriveren i Inderøy den tredje, som skal være oppmann. Nemndas avgjørelse er endelig, og hver av partene bærer halvparten av omkostningene ved voldgiften.
- 3) Til sikkerhet for festeavgiften forbeholder grunneieren seg panterett i de bygninger som oppføres på tomta. Hvis bygningen(e) er pantsatt til Den Norske Stats Husbank, skal grunneieren til enhver tid dog bare ha prioritet for forfallene avgift for inn til ett år (foruten retten til framtidig avgift). Hvis festeavgiften ikke betales i rett tid, er grunneieren berettiget til uten søksmål å inndrive den forfallene avgift og å sette bygningen(e) til tvangsauksjon.
- 4) Festetiden skal være 99 år, fra *1/1 - 81* Etter festetidens utløp skal festeren ha rett til å innløse tomta etter dens verdi på løsnings tiden med fradrag for verdiøkning som følge av påkostninger og forbedringer bekostet av festeren og dennes forgjengere, dersom ikke grunneieren vil forlenge festekontrakten på rimelige vilkår eller etter lovlig skjønn overta bygningen(e) på tomta og godtgjøre verdiøkningen av tomta som følge av påkostninger og forbedringer bekostet av festeren og dennes forgjengere. I tilfelle at partene ikke blir enige om vilkårene for festekontraktens forlengelse, avgjøres dette ved voldgift på samme måte som fastsatt i pkt. 2.



- 5) Festeren er berettiget til å overdra eller pantsette festeretten i henhold til denne kontrakt, når dette skjer i samband med ovedragelse eller pantsettelse av bygningen(e) på tomte. I tilfelle tvangssalg av bygningen(e) er kjøperen berettiget til å overta festeretten.
- 6) Så lenge det hviler lån på bygningene på tomte til Den Norske Stats Husbank, Bustadbanken, Bykredittforeningen og/eller Den Norske Hypotekforening for 2. prioritets pantelån skal:
- Festekontrakten ikke utløpe selv om kortere festetid er avtalt.
 - Tomte ikke kunne forlanges ryddet.
 - Den Norske Stats Husbank, Bustadbanken, Bykredittforeningen, Den Norske Hypotekforening for 2. prioritets pantelån eller Steinkjer kommune i tilfelle av festedighet være berettiget til å sette inn nye fester på de opprinnelige vilkår for den gjenværende del av festetiden, evt. lånets løpetid.
- 7) Uansett de forannevnte bestemmelser skal eieren ha rett til å anse festeforholdet som opphørt dersom festeren ikke innen 2 — to — år etter at dette festebrev er utstedt har begynt å bygge hus på eiendommen.
Det samme skal gjelde dersom gjenoppbygging ikke er påbegynt innen 2 — to — år etter at husene måtte være ødelagt ved brann eller annen hendelig ulykke eller er blitt revet.
I begge disse tilfeller skal eieren ha rett til å kreve dette festebrev slettet i grunnboken mot attest fra Steinkjer bygningsråd om at gjenoppbygging ikke er påbegynt innen to-årsfristen.
- 8) Grunneieren plikter å sørge for at det område kontrakten gjelder er fri for pengeheftelser som er bedre prioritert enn nærværende festekontrakt.
- 9) Festeren plikter å holde tomten forsvarlig inngjerdet. Gjerdet skal oppsettes i grenselinjen og utføres slik at det ikke virker skjemmende. Uten samtykke fra eier eller fester av nabotomt må det ikke settes opp plankegjerde, mur eller hekk som er over 1,5 meter høg.
For tomter i regulert strøk bortfaller bestemmelsene i foranstående avsnitt i den utstrekning de måtte stride mot reguleringsvedtekter eller bygningsrådets vedtak.
I den utstrekning tomten grenser opp mot annen tomte som eieren har solgt eller festet bort til bebyggelse skal gjerdeholdet i grenselinjene deles med en halvpart på hver. Er det allerede av eier eller fester av nabotomt oppsatt slikt gjerde skal festeren refundere halvparten av gjerdets kostende. Er det oppsatte gjerde uvanlig kostbart kan festeren likevel kreve refusjonsplikten begrenset til halvparten av hva et vanlig gjerde ville koste.
Alle tvistigheter vedrørende gjerdeholdet avgjøres med endelig virkning ved lensmannsskjønn, såfremt det ikke ved kommunal vedtekt er fastsatt noe annet.
- 10) Eventuelle refusjonskrav fra kommunen er grunneieren uvedkommende. Festeren betaler den eiendomsskatt som måtte falle på tomte.

- 11) Eieren skal når som helst i festetiden med 6 måneders skiftlig varsel kunne forlange tomta innløst. Innløsningssummen skal være den verdi som ligger til grunn for beregningen av festeavgiften i den 10-års periode da innløsningen finner sted.
- 12) Festeren betaler kr. 30,00 for utferdigelse av dette festebrev. Videre betaler han stempel og tinglysningsgebyr samt utgiftene med utstedelse av målebrev og tinglysing av dette.
- 13) I tillegg til festeavgiften betales ved utstedelsen av dette festebrev en innfestningsavgift som svarer til 1 — ett — års festeavgift og som under ingen omstendighet tilbakebetales.
- 14) Kontrakten er utferdiget i ett eksemplar til hver av partene.

Steinkjer den *11. mars 1981* 1985

Steinkjer den *11. mars 1981* 1985

Som grunneier:

Frank Amundsen

Som fester:

*Hammer Snekkeri AS
Ragnar Hammer*

Vitne:

Oddmund Nyboeg

Per Asbj. Hammer

PER ASBJ HAMMER



Steinkjer kommune

Adresse: Seviceboks 2530, 7729 Steinkjer

Telefon: 74 16 90 00

Utskriftsdato: 01.12.2023

Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Steinkjer kommune

Kommunenr.	5006	Gårdsnr.	188	Bruksnr.	42	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Ogndalsvegen 143, 7716 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 at det kan forekomme feil, mangler eller avvik. Spesielt gjelder dette for eiendommer med usikre eiendomsgrenser, eller der eiendommen ikke er oppmålt.

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	1 525 m ²
	KPHensynsonenavn	1702087
	KPDetaljering	Reguleringsplan skal fortsatt gjelde
	Delareal	1 525 m ²
	KPHensynsonenavn	H740_1
	KPBåndlegging	Båndlegging etter andre lover

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	50041702087
-----------	-------------

Navn	Midjo - Risgrova
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	12.05.1993
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/5006/dokumenter/120/1702087_best.pdf



Steinkjer kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 188/42
Adresse: Ogdalsvegen 143
Utskriftsdato: 01.12.2023
Målestokk: 1:1000



UTM-32



©Norkart 2023

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 PBL 2008

-  Sikringsonegrense
-  Båndlegginggrense nåværende
-  Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebygg
-  Energianlegg
-  Renovasjonsanlegg
-  Uteoppholdsareal
-  Veg
-  Kjøreveg
-  Gang/sykkelveg
-  Annen veggrunn - grøntareal
-  Parkering
-  Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høysper
-  Sikringsone - Frisikt

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200.

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Faresonegrense
-  Planlagt bebyggelse
-  Regulert senterlinje
-  Frisiktslinje
-  Regulert parkeringsfelt
-  Målelinje/Avstandslinje
-  Stenging av avkjørsel
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Abc Påskrift areal
- Abc Påskrift utnytting
- Abc Påskrift bredde

Områdeanalyse, utvalg for eiendom 5006-188/42, Ogdalsvegen 143, 7716 STEINKJER



Oppdaget på eiendommen

Navn	Sist oppdatert	Status
Flomfaresoner	05.02.2024	Funnet
Radonutsatt område	05.02.2024	Funnet
Støysoner	05.02.2024	Funnet



Ikke oppdaget på eiendommen

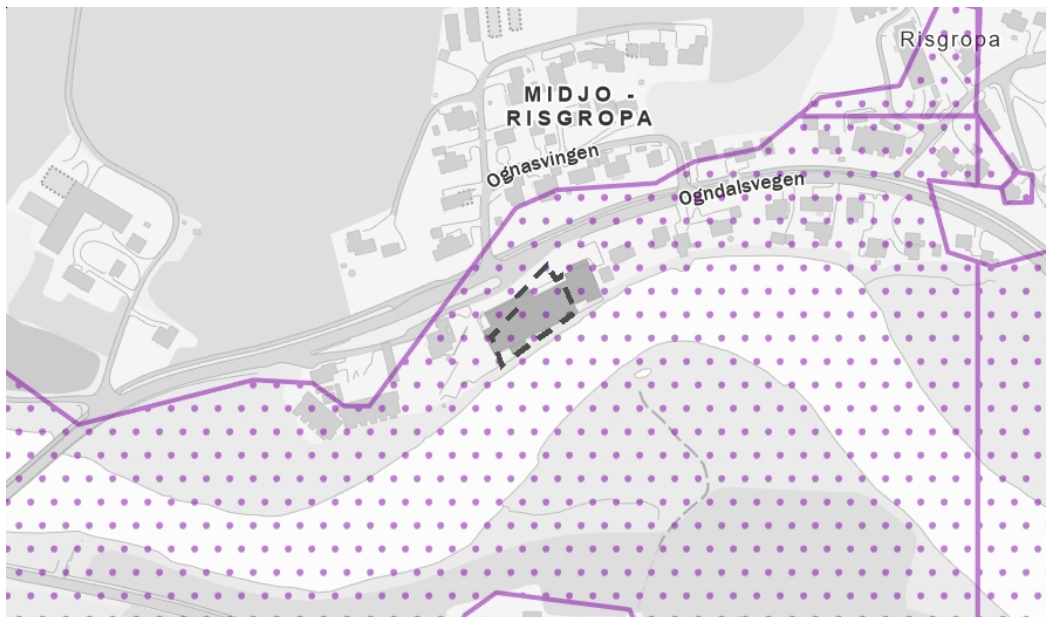
Dette kan skyldes at det er gjort undersøkelser uten at det er funnet risiko, eller at det ikke er gjort undersøkelser.

Navn	Sist oppdatert	Status	Nærmeste kjente forekomst
Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred	05.02.2024	Ikke funnet	1.5 km
Aktsomhetsområder for snø- og steinskred	07.06.2021	Ikke funnet	81.3 km
Aktsomhetsområder for snøskred	29.01.2024	Ikke funnet	0.4 km
Aktsomhetsområder for steinsprang	05.02.2024	Ikke funnet	1.7 km
Forurenset grunn	29.01.2024	Ikke funnet	1.1 km
Kulturminner - Lokalteter, Enkeltminner og Sikringssoner	05.02.2024	Ikke funnet	0.1 km
Kulturminner - SEFRAK-bygninger	05.02.2024	Ikke funnet	0.6 km
Kvikkleire	05.02.2024	Ikke funnet	0.3 km
Skredfaresoner	05.02.2024	Ikke funnet	56.5 km
Stormflo	05.02.2024	Ikke funnet	1.5 km






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

Flomfaresoner

Sist sjekket:	05.02.2024			
Analyseområde for flomsoner	Nei	Ja		
Aktsomhetsområde for flom	Nei	Ja		
Gjentaksintervall flom	Nesten aldri	500-1000 år	50-200 år	10-20 år



Tegnforklaring

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

Beskrivelse

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

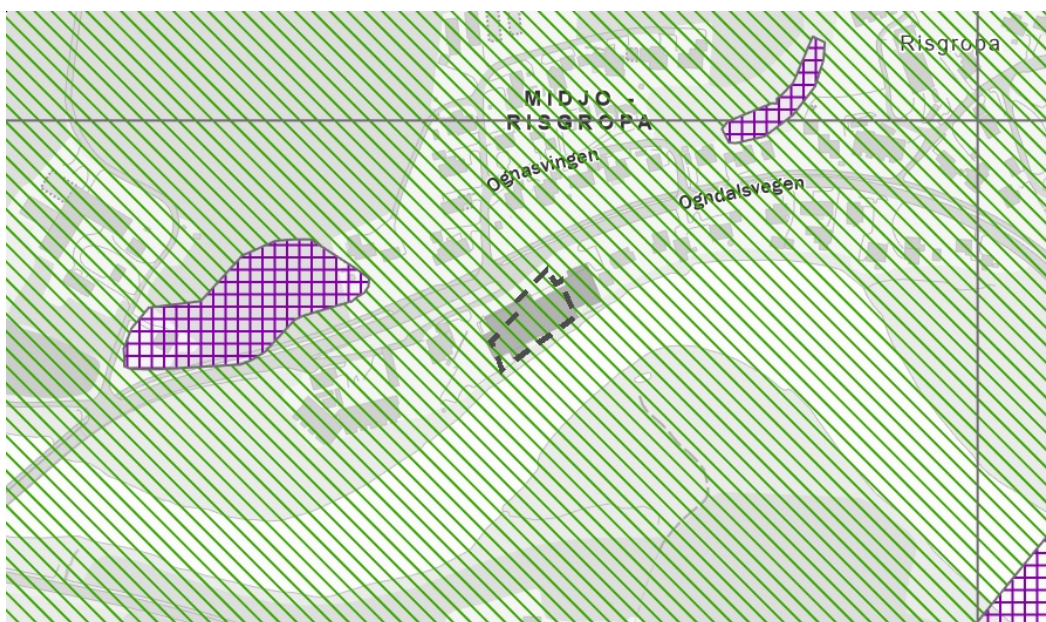
Flomaktsomhetsområder er et landsdekkende datasett som gir en grov oversikt over områder som potensielt kan være flomutsatt. Datasettet sier ingenting om sannsynlighet for flom og kan derfor ikke alene brukes i reguleringsplanarbeid eller for å vurdere utbygging etter sikkerhetskravene i byggeteknisk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

Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)



Radonutsatt område

Sist sjekket: 05.02.2024

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



Tegnforklaring

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

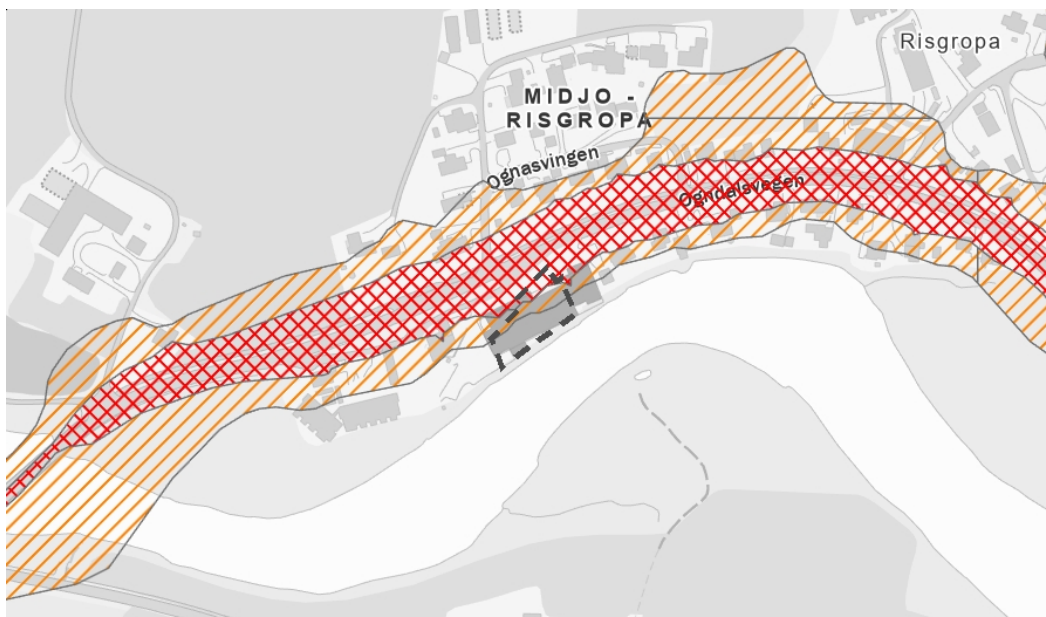
Beskrivelse

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

Kilde: Norges geologiske undersøkelse (NGU)

Støysoner

Sist sjekket:	05.02.2024		
Støy fra veg	Ingen	Gul støysone	Rød støysone
Støy fra jernbane	Ingen	Gul støysone	Rød støysone
Støy fra lufthavn	Ingen	Gul støysone	Rød støysone
Støy fra skytefelt	Ingen	Gul støysone	Rød støysone



Tegnforklaring



Beskrivelse

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

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

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

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

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

Kilde: Avinor, Bane NOR, Statens Vegvesen, Forsvarsbygg

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn	OGNDALSVEGEN NR.	Beregnet areal	1525.3
Etablert dato	27.02.1971	Historisk oppgitt areal	1592
Oppdatert dato	28.12.2017	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0	Antall teiger	1
Arealmerknader			

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

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering	01.01.2020		Tinglyst	188/42
Omnummerering	01.01.2020		01.01.2020	
Omnummerering	01.01.2018		Tinglyst	188/42
Omnummerering	01.01.2018		02.01.2018	
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	27.02.1971			188/25 (-1592), 188/42 (1592)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	7101734.93	623893.9	0	Ja	1525.3	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
MIDJO EIENDOM AS S917140391	Fester (F) 1/1	Ogdalsvegen 143 7716 STEINKJER	
GRINDBERG EVEN GUNNAR F090236*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	HELGESVEGEN 14 7716 STEINKJER	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Ogdalsvegen 143

Adressetilleggsnavn:

Poststed	7716 STEINKJER	Kirkesogn	09150401 Steinkjer
Grunnkrets	701 Fagerheim	Tettsted	7003 Steinkjer
Valgkrets	7 Byafossen		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	10795486		Fabrikkbygning (211)	Tatt i bruk (TB)	01.11.1991
2	10795486	1	Tilbygg	Tatt i bruk (TB)	27.08.1988

1: Bygning 10795486: Fabrikkbygning (211), Tatt i bruk 01.11.1991

Bygningsdata

Næringsgruppe	Industri (C)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	1480
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	1480
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstathistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk	01.11.1991	12.12.1991

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert	Ogndalsvegen 143	-	188/42	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	0	80	80	0	0	0
H01	0	0	1400	1400	0	0	0

2: Bygningsendring 10795486-1: Tilbygg, Tatt i bruk 27.08.1988

Bygningsdata

Næringsgruppe	Industri (C)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	60
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	60
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstathistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	20.08.1987	20.08.1987
Igangsettingstillatelse	27.08.1987	27.08.1987
Tatt i bruk	27.08.1988	24.02.1997

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	188/42	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	60	60	0	0	0



Steinkjer kommune

Grunnkart

Eiendom: 188/42
Adresse: Ogdalsvegen 143
Dato: 01.12.2023
Målestokk: 1:1000



UTM-32

Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm	Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm	Eiendomsgr. omtvistet	Hjelpelinje vannkant
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm	Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm	Hjelpelinje veikant	Hjelpelinje fikтив
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm	Eiendomsgr. uvisse nøyaktighet	Hjelpelinje punkt feste	



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.



Steinkjer kommune



TILKNYTNING KOMMUNALT VANN OG AVLØP FOR EIENDOMMEN

GnrBnr: 188/42/0/0

Adresse: Ogdalsvegen 143

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

Kommune	Styre, rad, utvalg m. v.	Møtested	Møte dato
Steinkjer	Steinkjer Bygningsråd	Brannstasjonen	11. november 1980.
Sak nr.	UR/Tr. 12. november 1980. Jnr. 6005/80.		
<p>873/80. Hammer snekkeri A/S. <u>Ogndalsvegen 145 - Tilbygg.</u></p> <p>Ref. byggesøknad datert 1.10.80 med nabovarsel 16.9.80, oversendelse til brannsjefen datert 10.10.80, uttalelse fra arbeidstilsynet 30.10.80 og søknad fra Hammer snekkeri A/S datert 14.10.80 om fritak fra bygging av tilflukterom.</p> <p>Nåværende bygg er på 756 m². Tilbygg er på 719 m² i en etasje, og inneholder produksjonshall, lager, tørke, fyrhus, kontorer (43 m²), utstillingslokale 81 m² og toaletter.</p> <p>Produksjonslokalene med lager er i branntrygge konstruksjoner. Kontorfløyen (tils. 159 m²) skal bygges i tre. Mellom kontorfløy og produksjonslokalene skal monteres dører i klasse A-60.</p> <p>Det er konferert med sivilforsvaret ved Bartnes, som mener at en ut fra bedriftens størrelse (16 pers. etter utbyggingen) bør kunne anbefale en frikjepsordning.</p> <p><u>Forslag til vedtak:</u></p> <p>Bygningsrådet finner i dette tilfelle å kunne anbefale en frikjepsordning m.h.t. tilflukterom. Forutsatt at dette godkjennes av sivilforsvaret, godkjennes byggesøknaden på følgende vilkår:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Saniteranlegget skal av autorisert rørlegger anmeldes til byingeniøren før byggestart. 2. Sentralfyrerlegget skal av installatør anmeldes til brannsjefen. 3. Ventilasjonanlegget skal anmeldes til brannsjefen. 4. Brannsjefens merknader til selve bygget i senere skriv må tas til følge. 5. Statiske beregninger må innsendes. 6. Interne korridorer må ha minimumsbredde på 1,20 m. <p><u>Merknad:</u></p> <p>Dørplassering i kontorer ødelegger den beste arbeidsplassen ved vinduene. En vil foreslå at korridor og toaletter bytter plass, slik at korridoren blir lagt inn mot produksjonslokalist.</p> <p>Sivilforsvarets uttalelse innhentes før saken ekspederes.</p> <p>Enstemmig vedtatt</p>			
Sign.	Utskrift sendt til		
Rett utskrift bekreftes: <i>Aasta Trøbakk</i> Aasta Trøbakk	Sivilforsvaret til uttalelse. Sakens papirer medfølger. Disse bes sendt i retur. Gjenpart sendt: Hammer snekkeri A/S, Ognd.v.145		

5971/72.

JTE/Tr.

Hammers snekkeri a/s,
Brynjar Hammer,
rute 7,
Steinkjer.

Hammers snekkeri v/ Midjo - ferdigbeføring.

En viser til ferdigbeføring på ovennevnte sted den 7.11.d.å.;
hvor følgende var tilstede: verkstedeleier Brynjar Hammer, brann-
mester Borgsø, arbeidstilsynets oppsynsmann Sørli, bygnings-
inspektør Skogseth og bygningskontrollør Eriksen.

./.. Ferdigattest følger vedlagt.

En merket seg helt ubetydelige montasje-mangler under beføringen.
Bygget er oppført etter de godkjente tegninger .-

Steinkjer, den 15. november 1972.

Bjarne Skogseth
bygn. inspektør

Jon Th. Eriksen
bygn.kontr.

Gjenpart sendt: Trondhjems Cementstøberi og Entreprenørforretning.
Magne Bruheim, HeÅgesvegen nr. 54, her.

BYGNINGSSJEFEN



Hammer Snekkeri A/S
Ogdalsvegen 145

7700 STEINKJER

BS873006

UR/tv

Steinkjer, den 20. august 87

VEDR. DERES SØKNAD OM BYGGETILLATELSE ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN AV 14.6.85, NR. 77, FOR EIENDOMMEN OGDALSVEGEN 145.

Deres søknad datert: 11.8.87

Arb. art: tilbygg for Byggets art:Industribygg Bto.gr.areal: 65 m2
tørke og sliperom

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 under følgende forutsetninger:

1. Vegger og himling i tilbygg kles med 13 mm gipsplater (eller tilsv.)
2. Dør lakkeringsrom/tørkerom skal være minst A-60.
3. Dør sliperom/tørkerom skal være i klasse B-30.
4. Arbeidstilsynets uttalelse må innhentes.

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 førstkommende 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.1235,-.

Beløpet bes innbetalt til kassieren i Steinkjer med vedlagte postgiroblankett, eller til bankgirokonto 4410 06 00444.

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

U. R.
Ulf Rossen
bygn.sjef
Kontoradresse:
Brannstasjon, Ølvegt. 2,
Steinkjer

Postadresse:
Postboks 1007,
7701 STEINKJER

Telefon:
077-61022

STEINKJER KOMMUNE
BYGNINGSSJEFEN
EIENDOMSFORVALTNINGEN



J. NR. 5101/82
JTE/tv

Hammer Snekkeri A/S
Ogdalsvegen 145

7700 Steinkjer

Ang. ferdigattest for produksjonslokale, kontorer og butikk på Ogdalsvegen 145.

En viser til ferdigebefaring på ovennevnte sted den 21.1, og 28.8.82
hvor B. Hammer var tilstede.

./.. Vedlagt følger ferdigattest.

Under befaringen har en notert seg følgende anmerkninger:

De pålegg brannsjef og arbeidstilsyn måtte kreve må etterkommes.

Utførelsen er ellers i samsvar med reviderte tegninger.

Steinkjer, den 30. september 1982

Ulf Rossen
bygn.sjef

Jon Th. Erikse
bygn.kontr.

Gjenpart: Ing. F. Selmer A/S, her.

Ferdigattest

Herved bevitnes at det for ~~by~~ Hamner Snekkeri A/S
utførte bygningsarbeid på ~~Ondalsvegen~~ 145
nemlig produksjonslokale kontorer og butikk
er lovmessig utført og kan tas i bruk overensstemmende med den meddelte byggetillatelse 11.11.80.
Se vårt brev datert 30.9.82

Steinkjer bygningsråd, den 30. september 19 82

Bygningssjefen i Steinkjer

bygningssjef

Baderom og w.c.rom må anmeldes til Steinkjer bygningsråd.

Kjellergolvet ligger meter over forgreiningpunktet på hovedkloakken. Avstanden fra huset til forgreiningpunktet målt etter kloakkledningen er meter.

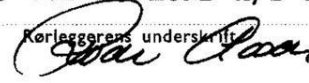
Anlegget aktes påbegynt I fall utsettelse skal nærmere meddelelse herom framkomme.

Merknad:

Steinkjer, den 14. juli 1981

pr.pr. VVS K. LUND A/S STEINKJER

Korleggerens underskrift

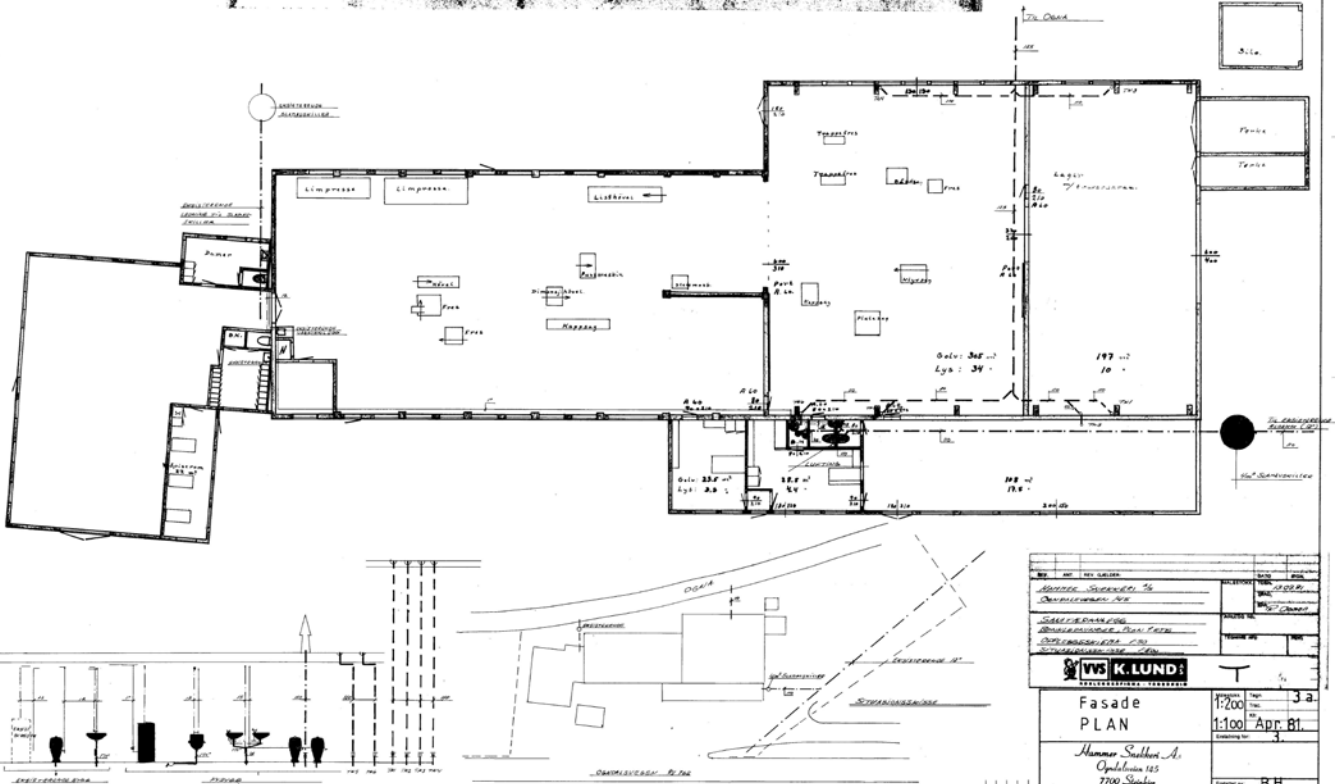
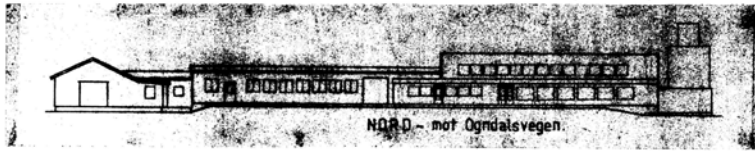


Vann- og kloakkvesenets bemerkninger:

Steinkjer byingeniørkontor

for byingeniøren i Steinkjer 18/5 82
byingeniør

Odd Amesen.
(Opps.mann)



Byggherrens navn: WVS K. LUND Adress: Stasjonsvegen 55 Postnummer: 0400 By: Oslo Tegningens tittel: Fasade PLAN Tegningsnummer: 3.a Tegningsdato: 1:200 Tegningsforfatter: Hammer, Sævi, A. Tegningsforfatterens adresse: Opplanda 145 7700 Steinkjer Tegningsforfatterens telefon: B.H.		Tegningsnummer: 3.a Tegningsdato: 1:200 Tegningsforfatter: Hammer, Sævi, A. Tegningsforfatterens adresse: Opplanda 145 7700 Steinkjer Tegningsforfatterens telefon: B.H.
---	--	---

Til Byingenløren
i Steinkjer

Undertegnede anmelder herved til utførelse følgende vann- og kloakarbeider for

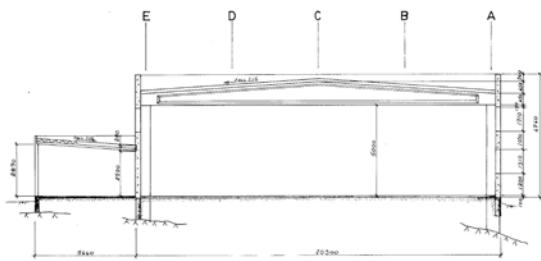
Hammer Snekkeri A/S

Metr.-nr. **Ogndalsvegen 145** Gnr **Steinkjer**

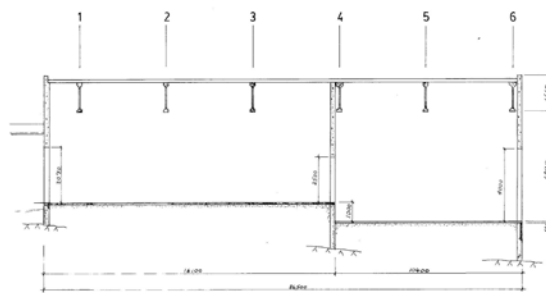
Vannledningsarbeider **Vi monterer kobberør fra eksisterende vanninnlegg og fram til spesifisert utstyr.**

Kloakkledningsarbeider: **Vi monterer PVC-rør fra spesifisert utstyr og ut til slamavskiller. Overvann ledes ut i Ogn.**

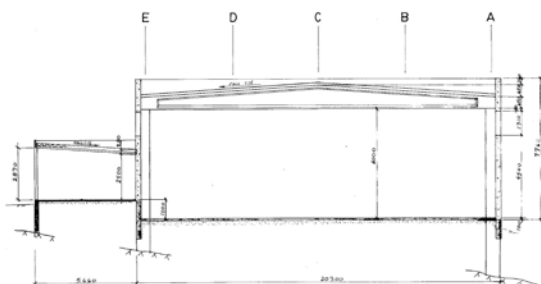
Til husbruk. Vannet ønskes benyttet til følgende innretninger.											Det ønskes avløp fra følgende innretninger.								
	Stoppekran	Tappekran	Bad	Dusj	Vannklosett	Urinal	Servant	V.v. beholder	Kjøkken	Hagevann	Alm. vask	Oppvask	Servant	Bad	Vannklosett	Urinal	Stuk	Taknedløp	
Kjeller																			
1. etasje	1				3	1	3	1			1		3		3		1		
2. etasje																			
3. etasje																			
Utvendig																		6	



SNITT A-A
M=1:100



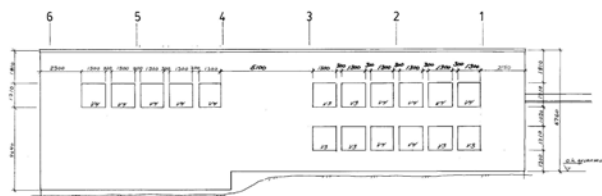
SNITT C-C
M=1:100



SNITT B-B
M=1:100

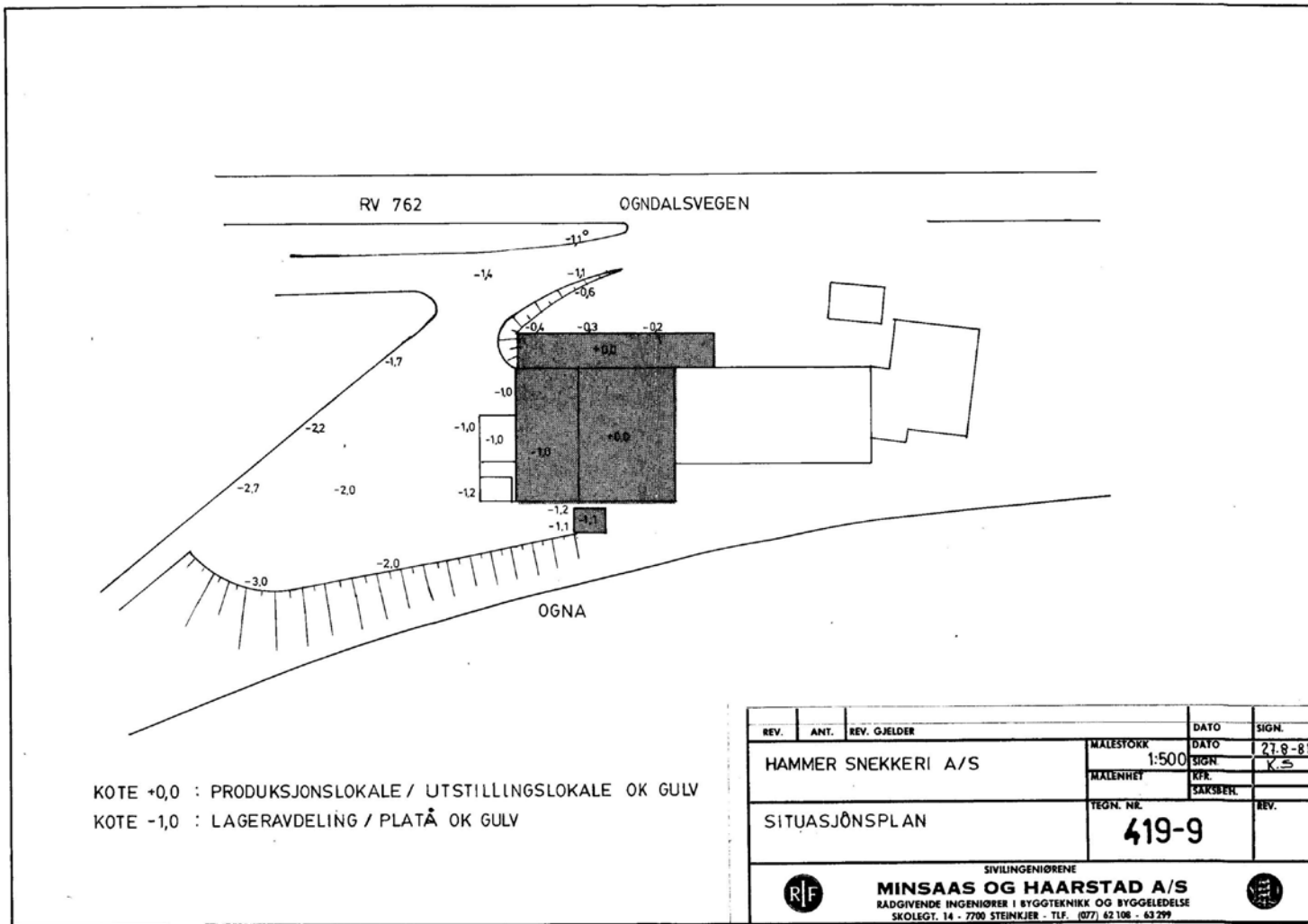


FASADE MOT OGDALSVEIEN
M=1:100



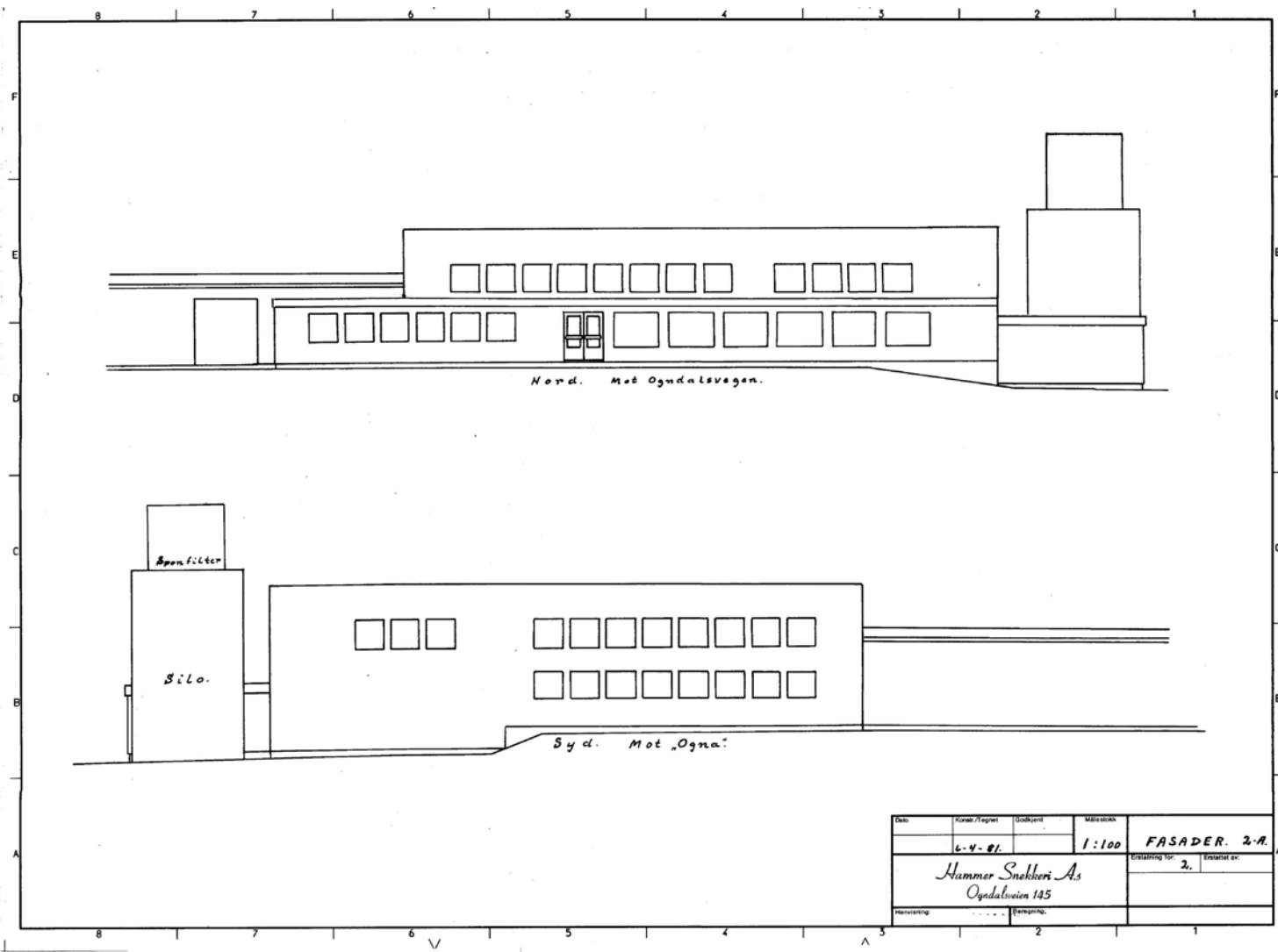
FASADE MOT OGNA
M=1:100

NO	PROJEKT	BYGGESAK	BYGGESAK	BYGGESAK	BYGGESAK
A	BYGGESAK	BYGGESAK	BYGGESAK	BYGGESAK	BYGGESAK
BYG	BYGGESAK	BYGGESAK	BYGGESAK	BYGGESAK	BYGGESAK
HAMMER SNEKKERI A/S		BYGGESAK	BYGGESAK	BYGGESAK	BYGGESAK
SNITT-/FASADETEGNING		419-3	B		
MINSAA OG HAARSTAD A/S					
BYGGESAK OG BYGGESAK					
BYGGESAK OG BYGGESAK					

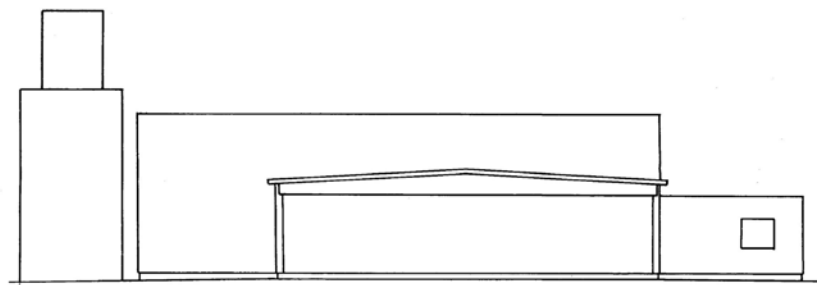


KOTE +0,0 : PRODUKSJONSLOKALE / UTSTILLINGSLOKALE OK GULV
 KOTE -1,0 : LAGERAVDELING / PLATA OK GULV

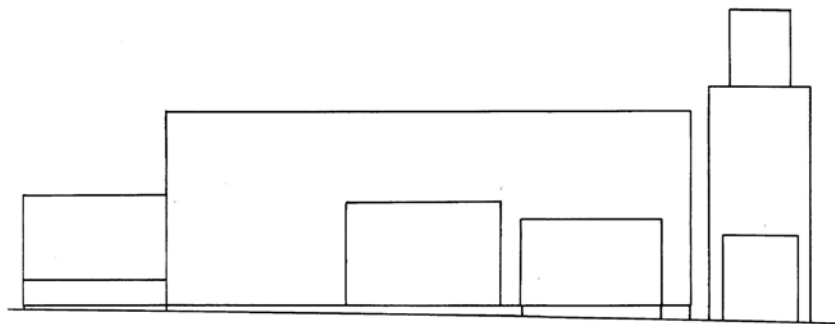
REV.	ANT.	REV. GJELDER	MALESTOKK	DATE	SIGN.
		HAMMER SNEKKERI A/S	1:500	27.9-81	K.S.
		SITUASJONSPLAN	TEGN. NR.	419-9	REV.
SIVILINGENIØRENE					
		MINSAAS OG HAARSTAD A/S RÅDGIVENDE INGENIØRER I BYGGTEKNIKK OG BYGGLEDELSE SKOLEGT. 14 - 7700 STEINKJER - TLF. (077) 62 106 - 63 299			



Date	Kontor / Tegner	Godkjent	Målestokk	FASADER. 2-A.	
	L.V. ØL		1:100	Erstatning for	Erstatlet av
Hammer Snekeri AS				2.	
Ogdalsveien 145					
Revisering	Entrepris				

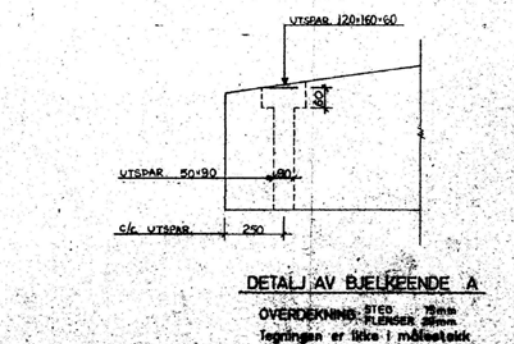
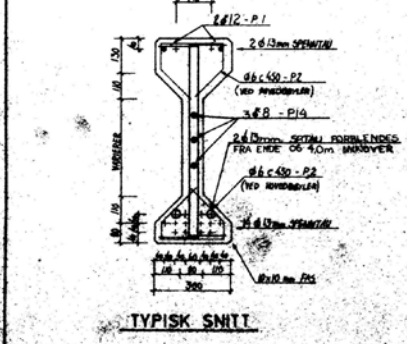
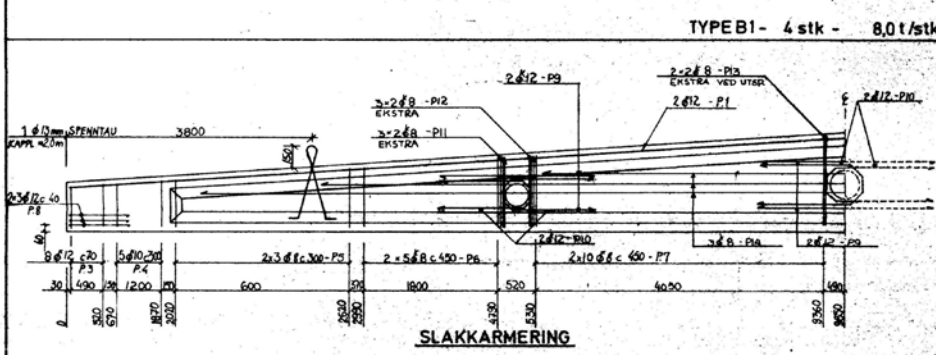
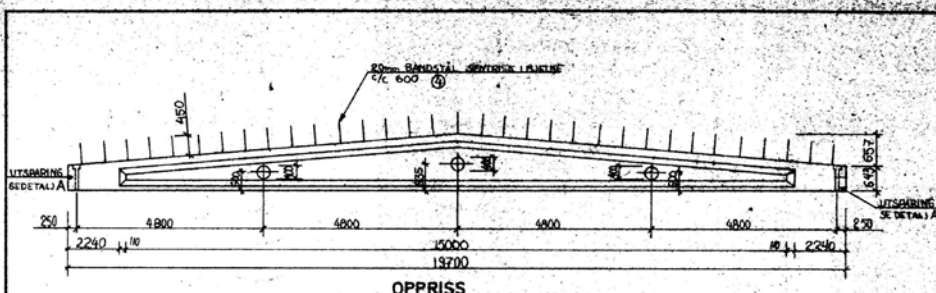


ÖST



VEST

Dato	Form/Regnet	Gjorkjenn	Målestokk	4.a.
apr. 81			1:100	
Hammer Snekkeri AS Ondalsveien 145				Etalasje nr. 4
				FASADER.
Planering	Beregning			



№	Material	Antall	Størrelse	Enh.	Merke	Noter
1	STÅPL	0	ZIL			
2	PLATST	0				
3	STÅPL	0	150x4x300			
4	BAND-STÅL	32	12Ø 1,5x20			

Størrelse	Antall	Størrelse	Enh.	Merke	Noter
P4 Ø8	8	32	1605		
P3 Ø8	12	48	1220		
P12 Ø8	12	48	1185		
P10 Ø12	6	24	2600		
P9 Ø12	6	24	1800		
P8 Ø12	12	48	1270		
P7 Ø8	40	160	1487		
P6 Ø8	20	80	1062		
P5 Ø8	12	48	1058		
P4 Ø10	10	40	1416		
P3 Ø12	16	64	1528		
P2 Ø6	88	352	750		
P1 Ø12	2	8	19700		

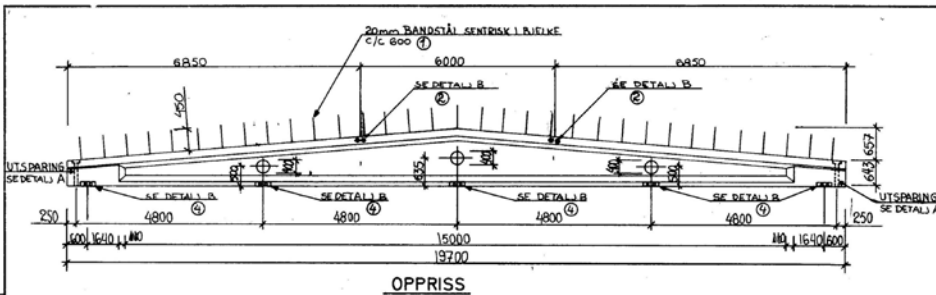
C 55

8,0

HAMMER SNEKKERI A/S
TILBYGG
BETONGBUEKJER
S18 30-30x130-81

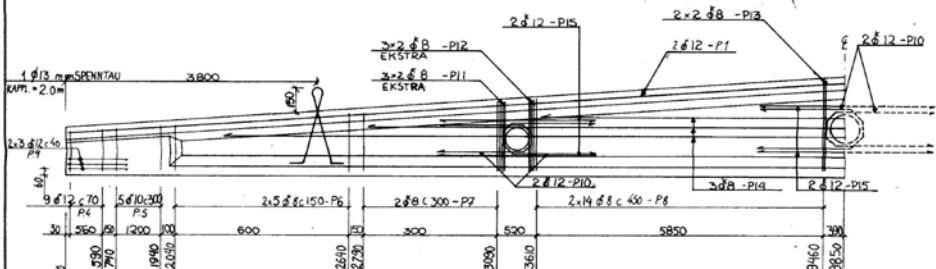
4 stk

81368-01

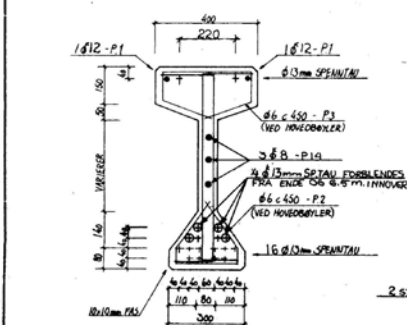


OPPRISS

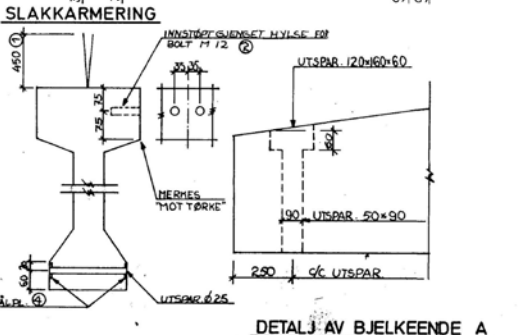
TYPEB2- 2stk - 8,8 t/stk



DETALJ AV BJELKE ENDE A



TYPISK SNITT



DETALJ B

OVERDEKNING: STEG 15mm
FLENSER 20mm
Tegningen er ikke i målestokk

Pos	Operasjon	Ben- type	Antall styk.	Sum antall	Dim.	Betegnelse	Ant.
1	BANDSTÅL		32	64	15 x 20 1-1200	KAPPL 1300	GALV.
2	HYLSE		4	8	M12x70	PÅSVEIST 1,68 - L=100mm 4mm NILSVEIS - L=2+25mm	
3	STÅLPL.				150x6x300	ALL 2,2x12 - L=200 - KS-405 - 4mm Nilans ALL 2,2x12 - L=180 - SL 37 GALV (Franki brukte i ø 15 hull)	SL 37
4	STÅLPL.		10	20	100x10x200	50 100 50 2HULL Ø 25 15 15 85 85 115 2,6 16 L=130	SL 37 KS 405

Pos	Dim.	Ben- type	Antall styk.	Sum antall	Dim.	Betegnelse	Ant.
P15	ø 12		2	4	1800	1800	KS 405
P14	ø 8		2	4	1800	TOTAL 25 LEM PR BJELKE	KS 405
P13	ø 8		8	16	1553	1235	KS 405
P12	ø 8		12	24	1270	950	KS 405
P11	ø 8		12	24	1235	950	KS 405
P10	ø 12		6	12	2600	200	KS 405
P9	ø 12		12	24	1270	550	KS 405
P8	ø 8		56	112	1154	ØKER 30 mm 834-1224	4 AV HVER KS 405
P7	ø 8		4	8	1119	ØKER 20 mm 779-799	4 AV HVER KS 405
P6	ø 8		20	40	1089	ØKER 10 mm 719-769	4 AV HVER KS 405
P5	ø 10		10	20	2294	ØKER 20 mm 841-122	2 AV HVER KS 405
P4	ø 12		18	36	2114	ØKER 5 mm 1595-652	2 AV HVER KS 405
P3	ø 6		44	88	1000	300	SL 37
P2	ø 6		44	88	750	250	SL 37
P1	ø 12		2	4	19700	19700	KS 405

C 55

Elvett: **8,8** t

Si 37

Ki 50

Arv: 100

Spennet: 17

Opp: 120

Ant: 40

Langhullning: 17

HAMMER SNEKKERI A/S
TILBYGG
BETONBJELKER
SIB 30-40x130

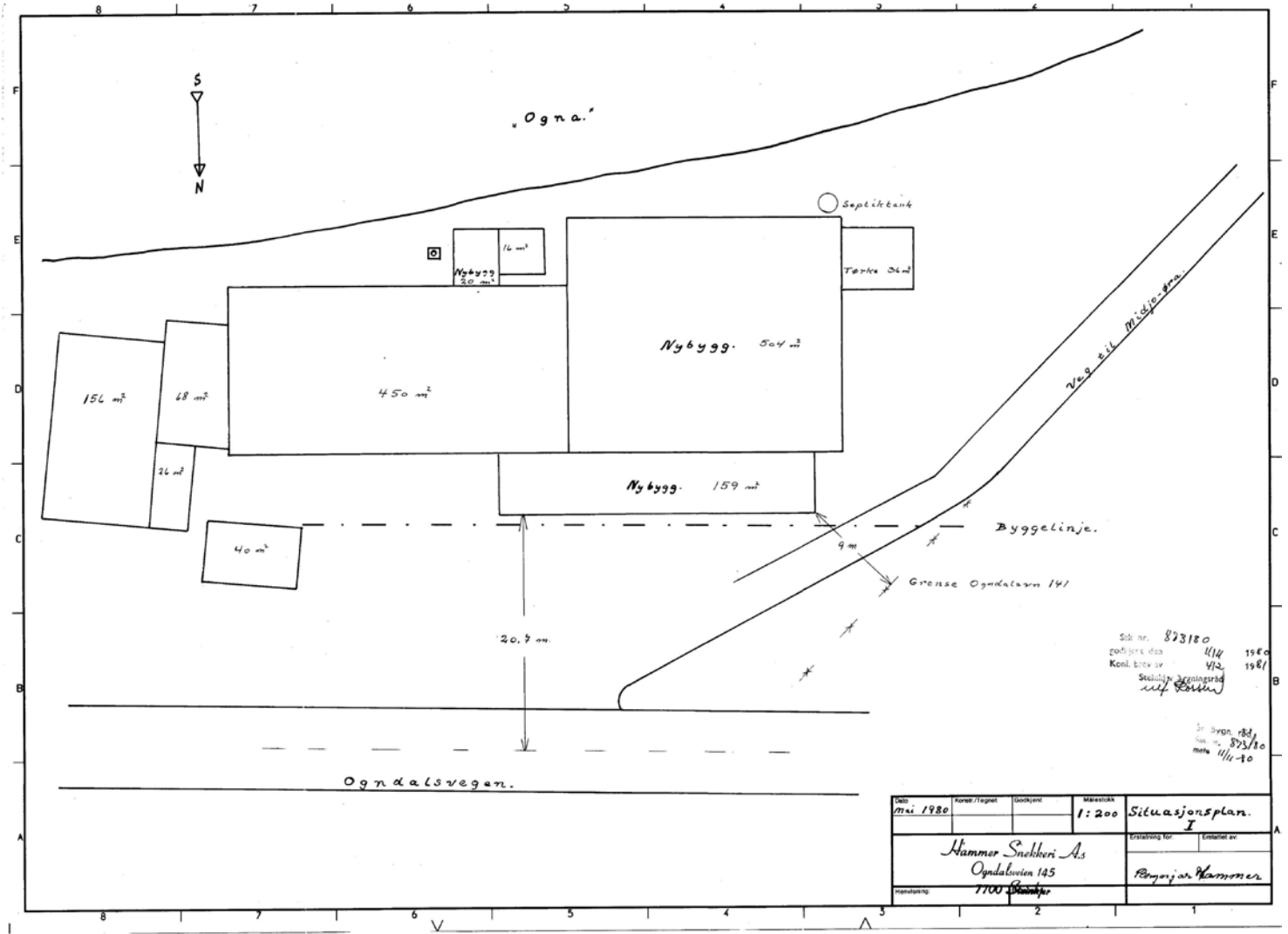
2 stk

NORDENFJELDSKE SPENNBETONG A/S
Postboks 7,
7651 Vardal
Tlf. 076 78 405

NORDENFJELDSKE BETONBELENT A/S
Postboks 1534
7003 Trondheim
Tlf. 072 99 700

81368-02

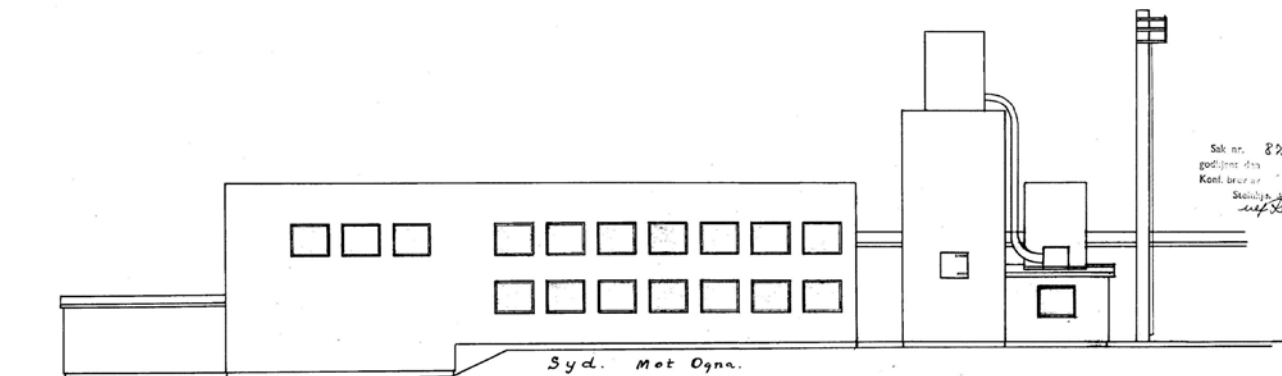
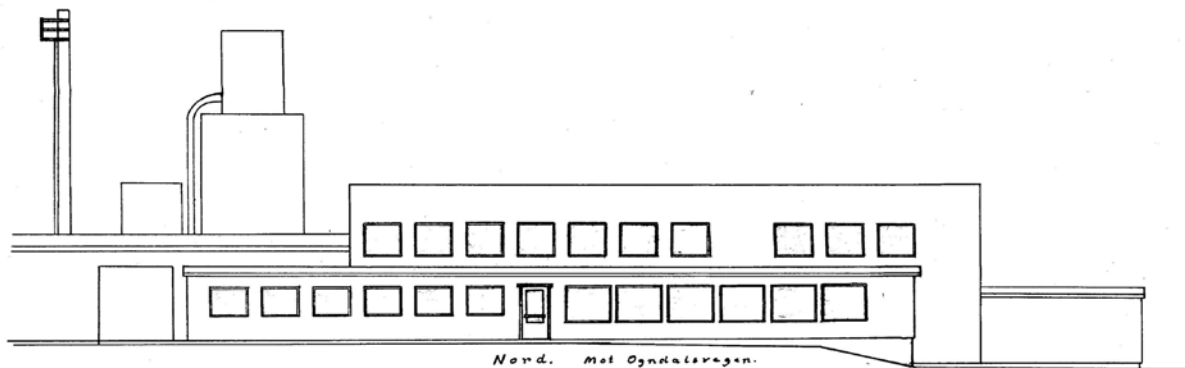
OSTSPENN VEFSEPPENN NORDSPENN



Sak nr. 823180
 godkjent dag 4/4 1980
 Kontrollert av 1/2 1981
 Stedligg. anleggsgård
 Alf Eide

Dr. Bygn. del.
 Sak nr. 823180
 men 1/10-10

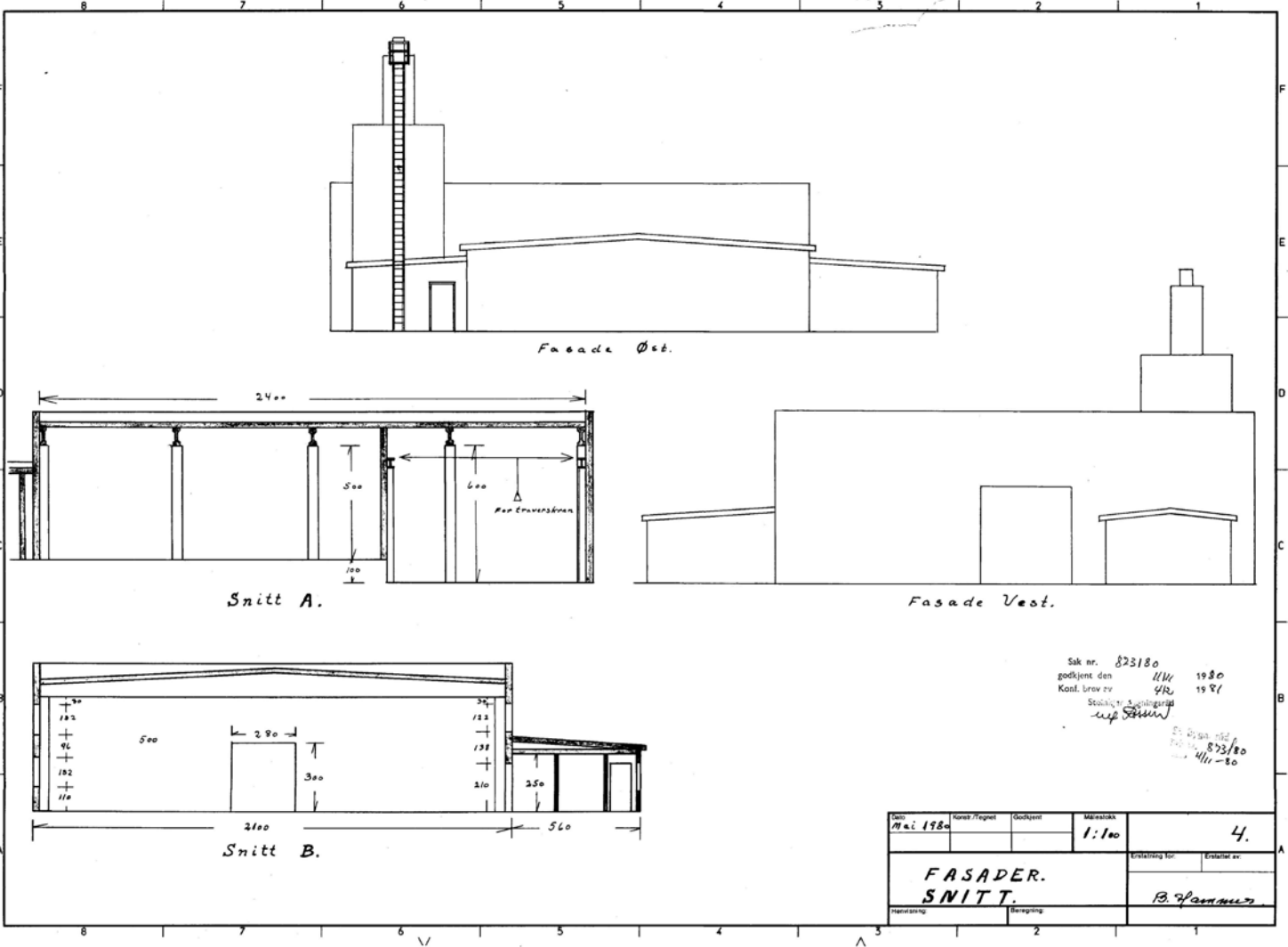
Dato Mars 1980	Konst./Egnet	Stokkverk	Målestokk 1:200	Situasjonsplan. I
Etablert for Hammer Snekkeri AS Ogdalvæn 145				Etablert av Bjørnar Hammer
Plannummer 1700				



Sak nr. 82318 o
godkjent av 11/11 1980
Kont. bruka av 12/2 1981
Stadlign. byggeskjema
1/1/80

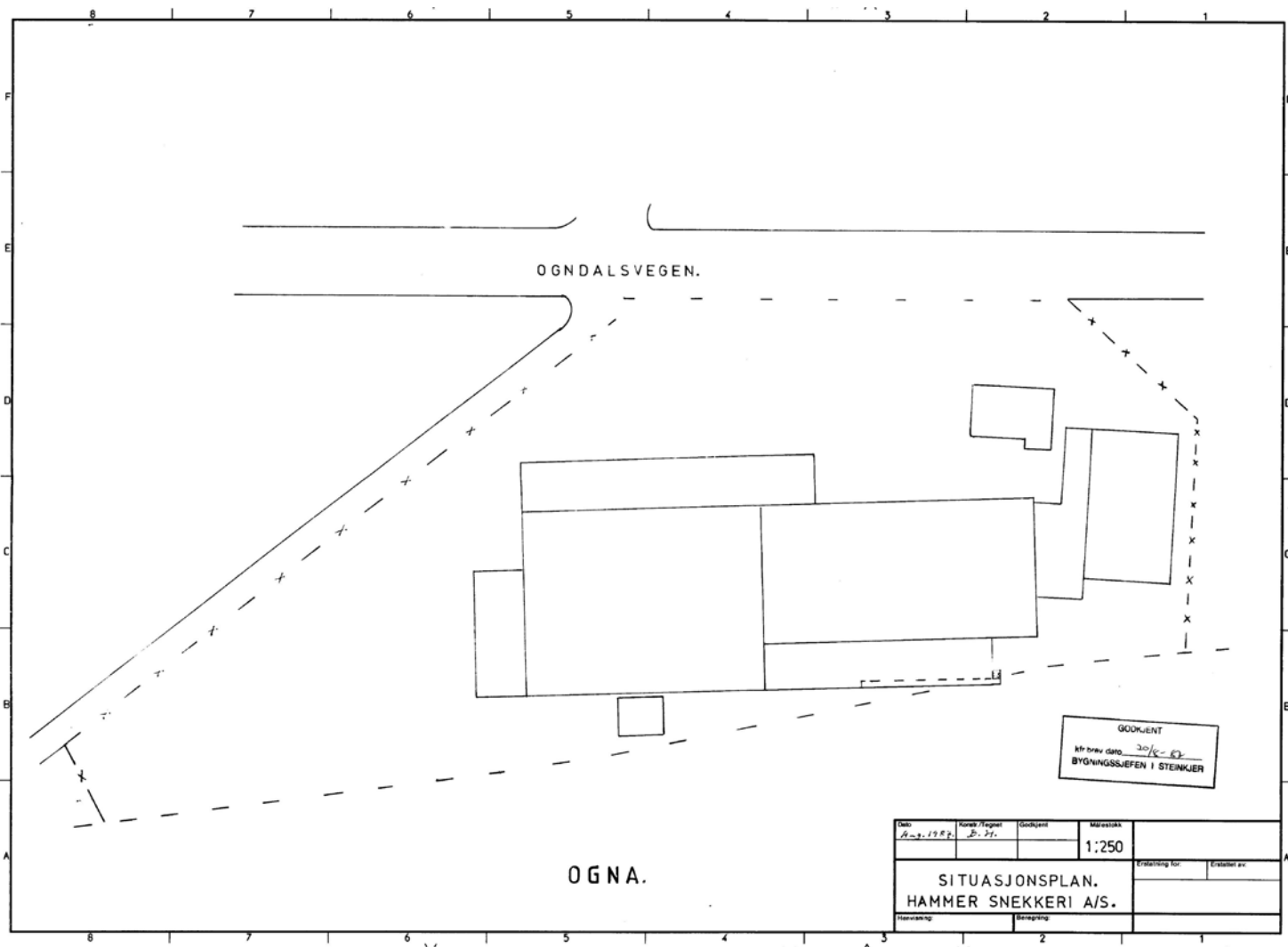
St. Bygn. råd
sak nr. 873/80
møte 11/11-80

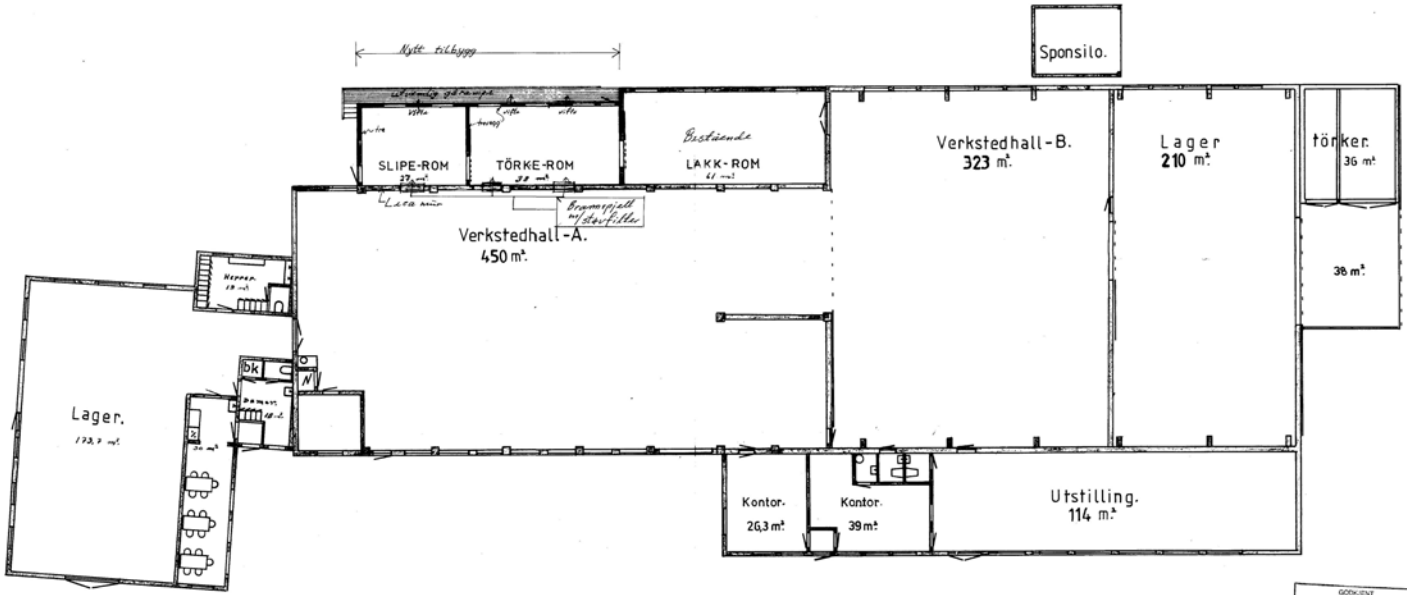
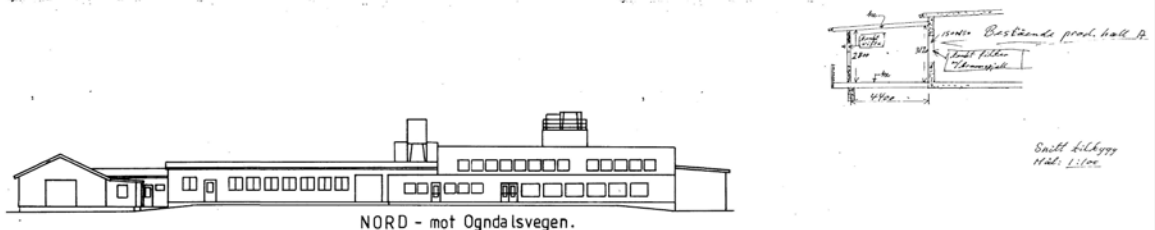
FASADER	Målestokk	Tegn. Nr.	1980
	1:100	Trac.	2.
Erstatning for:		B. H. H. H. H.	
Hammer Snekkeri AS Ogdalveien 145 7700 Steinkjer		Erstatet av:	



Sak nr. 823180
 godkjent den 22/11 1980
 Kost. brev nr. 4/R 19 81
 Statens bygningsskissekontroll
 -Lsp. Skille
 823/80
 4/11-80

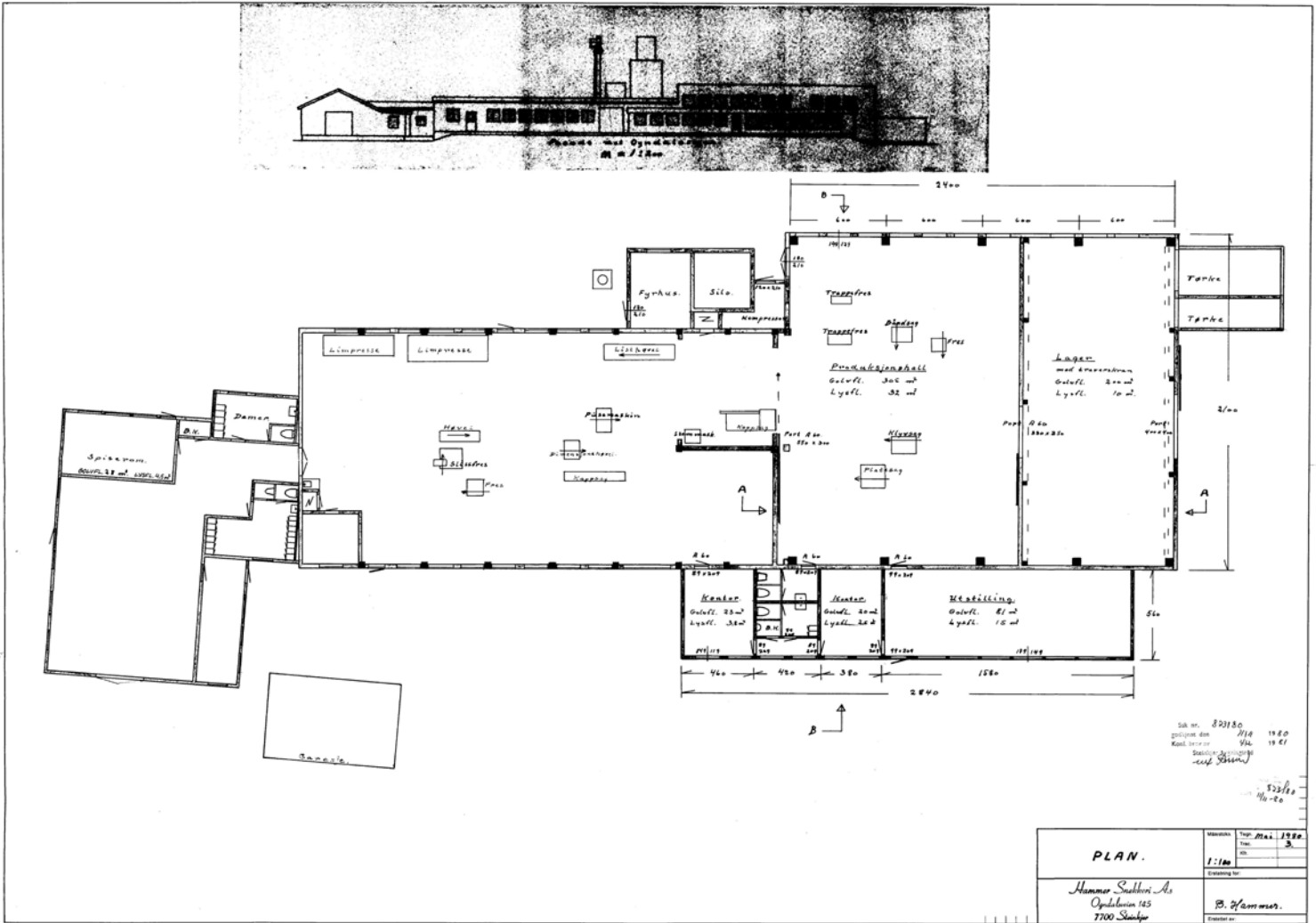
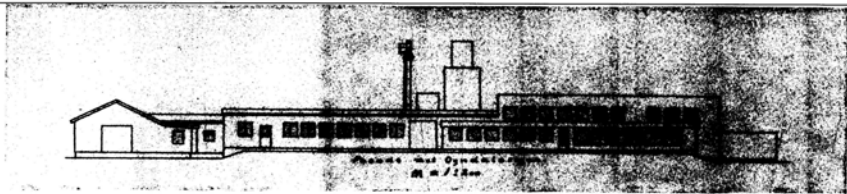
Dato Mai 1980	Kort/Regnet	Godkjent	Målestokk 1:100	Blad nr. 4.
FASADER. SNITT.			Erfattning for Erfattet av B. H. H. H.	
Hverveier		Beregning		





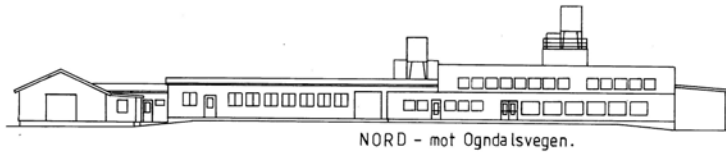
GÖRÖLDT
 Arkitektbyrå
 BYGGNADSBYRÅER I SKÖVDE

FASADE	Skala: 1-200	Teckn.:	
PLAN	Skala: 1-100	Teckn.:	
Använder: Svalberts AB Carl-Ludwig 145 72000 Skövde		Byggnadsår:	APR. 1981.
		Byggnadsbyrå:	B. Hammér

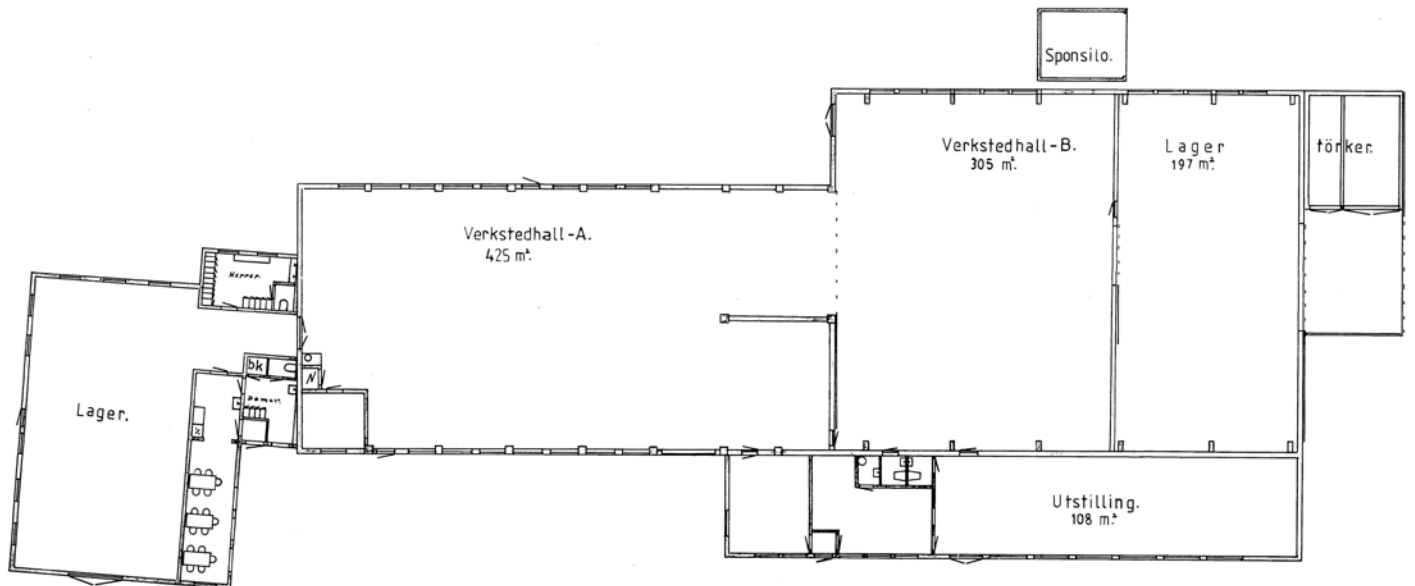


Så nr. 82350
 godkänd den 1/10 1920
 Karl Svante
 Skanska Aktiefabrik
 och Byrå

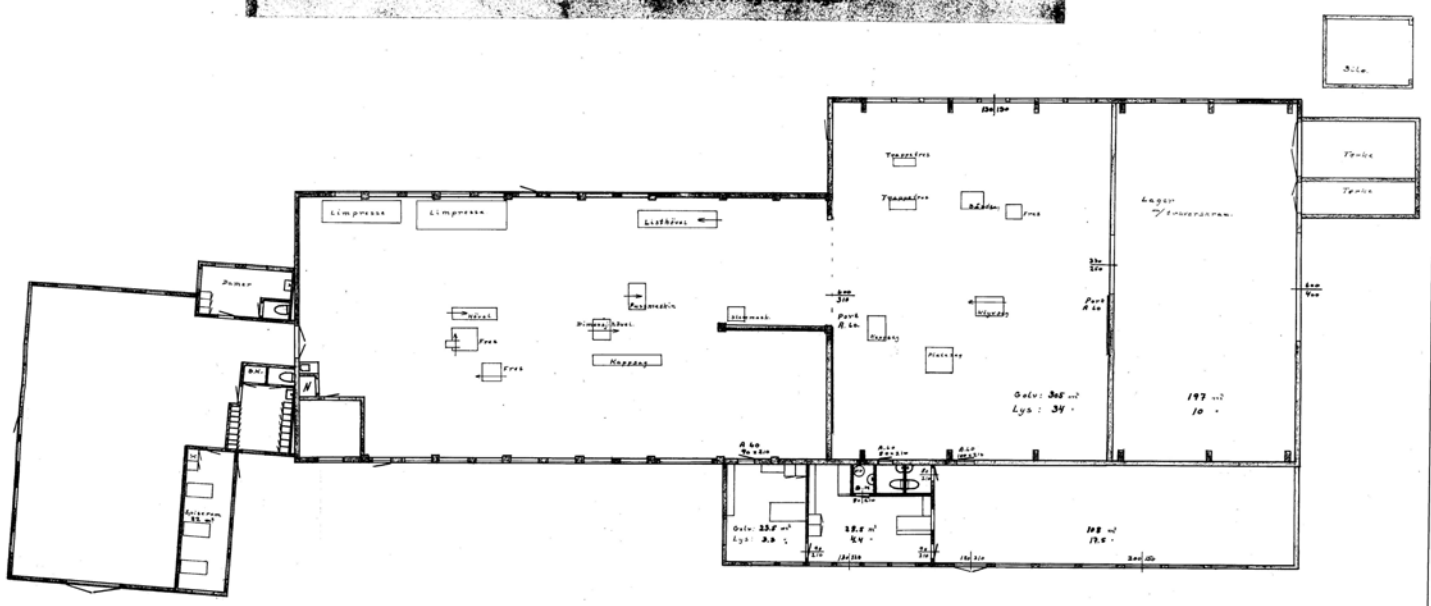
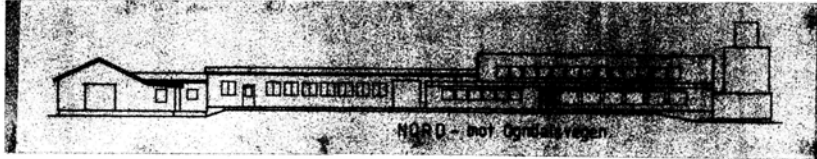
PLAN.	Måttskala	Top. 1920
	1:100	3
Hammar Sjöbros As Opelövsvägen 145 7700 Skellefteå		B. Johansson



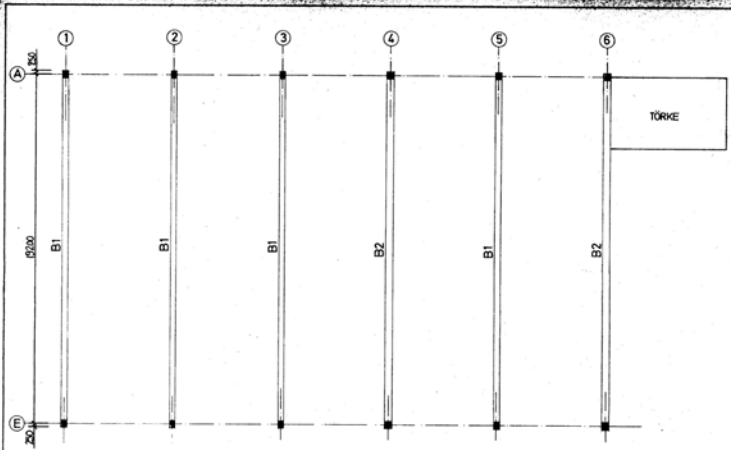
NORD - mot Ogdalsvegen.



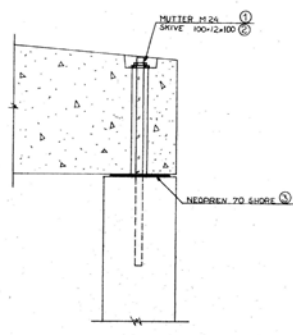
FASADE	Måstaske	1-200	Skala	
PLAN	Skala	1-100	Skala	
Lars Sævi Gullhaugen 45 2100 Sandnes		APR. 1981.		
		B. 19. 1981 1981 a. m.		



Fasade	1:200	J. 3.
PLAN	1:100	Apr. 81.
Hammer Sæbøen A.		
Opdalstveien 105		
7700 Sandnes		
Eksportør: B.H.		



Pos	Antall	Størrelse	Spes	Merke	Material
1	12	M24			
2	12	100-12-100			HALV 25 GENTRIBT
3	12	230-250 8-10			70 SHORE BULG 25-100



OPPLEGGSDETALJ

Pos	Antall	Størrelse	Spes	Merke	Material
C					
1					
2					
3					
4					
5					
6					
7					
8					
9					
10					
11					
12					
13					
14					
15					
16					
17					
18					
19					
20					
21					
22					
23					
24					
25					
26					
27					
28					
29					
30					
31					
32					
33					
34					
35					
36					
37					
38					
39					
40					
41					
42					
43					
44					
45					
46					
47					
48					
49					
50					
51					
52					
53					
54					
55					
56					
57					
58					
59					
60					
61					
62					
63					
64					
65					
66					
67					
68					
69					
70					
71					
72					
73					
74					
75					
76					
77					
78					
79					
80					
81					
82					
83					
84					
85					
86					
87					
88					
89					
90					
91					
92					
93					
94					
95					
96					
97					
98					
99					
100					

MEGLEROPPLYSNINGER

Gårdsnr:	188	Bruksnr:	44	Festenr:	0	Seksjonsnr:	0
Adresse:	Ogdalsvegen 143, 7716 STEINKJER						
Dato:	04.12.2023	Målnummer:					

4210 FEIL OG MANGLER PÅ ELEKTRISKE ANLEGG

	Ja	Nei
Foreligger det pålegg vedrørende elektriske anlegg	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
I tilfelle ja, hvilke?	Rapport nr. 101253	
Dato for siste kontroll av anlegget:	22.06.2015	
Merknader:	GNR.188 BNR. 45 GNR.188 BNR.44 GNR.188 BNR.43 GNR.188 BNR.97 GNR.188 BNR.98	

Det lokale eltilsyn

Tilsynsdistrikt Steinkjer
Postboks 2551
7736 STEINKJER
Tlf: 07402

Side 1 av 2

AnleggsId:

1033264-001

Rapportnr./SaksId.:

101253

Mottaker

A. P. EIENDOM AS
C/O KULERAMMA
TØMMERMANNSGATA 6
7725 STEINKJER

Rapport

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

Anleggsadresse

-
OGNDALSVEGEN 0143
7716 STEINKJER
NTE målernr.: 160713

Melding om rettingsarbeidet slik det er utført skrives under hvert punkt og sendes Det lokale eltilsyn, dle@nte.no (alt. pr.post til: NTE Nett AS, DLE, Postboks 2551, 7736 Steinkjer). Rettingsarbeidet skal forestås av registrert elektroentreprenør.

Kontrollert av

Geir Sveinhaug

Kontrolltype

Stikkprøvekontroll IK

Kontrolldato

22.06.2015

Det ble under kontrollen funnet følgende å bemerke:**VERKSTED TIDL. TRAPPEPRODUKSJON.**

- 1 - **Tavlerom** Anlegget var slik planlagt og/eller utført at det medførte risiko for strømgjennomgang, høye temperaturer, avbrudd eller andre skadelige påvirkninger, jfr. FEL §18.
Manglende brannbestandighet.
- 2 - **Lakkrom** Lysarmaturer var ikke betryggende festet, jfr. FEL §28.
- 3 **Verksted, serv. tech** Kabler var ikke betryggende festet, jfr. FEL §28.

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

RETTELSE ER UTFØRT AV:		Isol.motst. ved kontroll		Etter utbedring	
.....		3,1 M Ω	 M Ω	
Dato	Underskrift montør	DET LOKALE ELTILSYN:			
.....	24.06.2015		Geir Sveinhaug elsikkerhetsingeniør	
Dato	Stempel/Underskrift elektroinstallatør			
.....	Rapporten utsendes uten signatur. Interne rutiner og saksbehandlingsverktøy sikrer sporbarhet.			

Det lokale eltilsyn

Tilsynsdistrikt Steinkjer
Postboks 2551
7736 STEINKJER
Tlf. 07402

Side 2 av 2

AnleggsId:

1033264-001

Rapportnr./SaksId.:

101253

- 4 - **Interiørgrosisten** Kabelen/ledningen var ikke avsluttet/skjøtet forskriftsmessig, jfr. FEL §22.

Varmekabel på avløpsrør.

- 5 - **Midtnorsk El. montasje, fordeling** Merking og kursfortegnelse manglet, jfr. FEL §13.

- 6 - Spenningsførende deler var ikke tilstrekkelig isolert/skjermet mot tilfeldig berøring, jfr. FEL §20.

Avdekking samleskinne.

- 7 - **Ved port** Kabel var utsatt for skadelig mekanisk påkjenning, jfr. FEL § 28.



Brannvesenet Midt IKS

Seilmakergata 10, 7725 Steinkjer
Telefon 46 446 000

Ambita AS
Infoland

Arkiv: M88

Saksbehandler: Marian Brekke Rennan

Dato: 04.12.2023

MEGLEROPPLYSNINGER

Ordrenr: 7527407
Kommune: 5006 Steinkjer
Gårdsnr: 188
Bruksnr: 42, 43, 44, 45, 97, 98
Festenr: 0
Seksjonsnr: 0

Adresse: Ogdalsvegen 143, 7716 Steinkjer

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

Vennlig hilsen

Brannvesenet Midt IKS



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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomanns-/fritidsbolig, tomt: Kr 15 100

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Rettt skal være rett. For alle.



Fra å vurdere om vi hadde råd til advokat, kunne vi vurdere om vi hadde råd til ny sofa.

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 500/5 100/5 700 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

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

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


Rettt skal være rett. For alle.



Viktige endringer i avhendingsloven

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

Forbudt å selge bolig “som den er”

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

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

Egenandel

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

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

Nytt om tilstandsrapporter

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



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

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

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

Arealavvik

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

Viktig for kjøper å være klar over

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Ogdalsvegen 143
7716 STEINKJERMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Anders Borgsø

Oppdragsnummer: 1708230438

Telefon: 928 92 938
E-post: anders.borgso@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

19.02.2024

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre