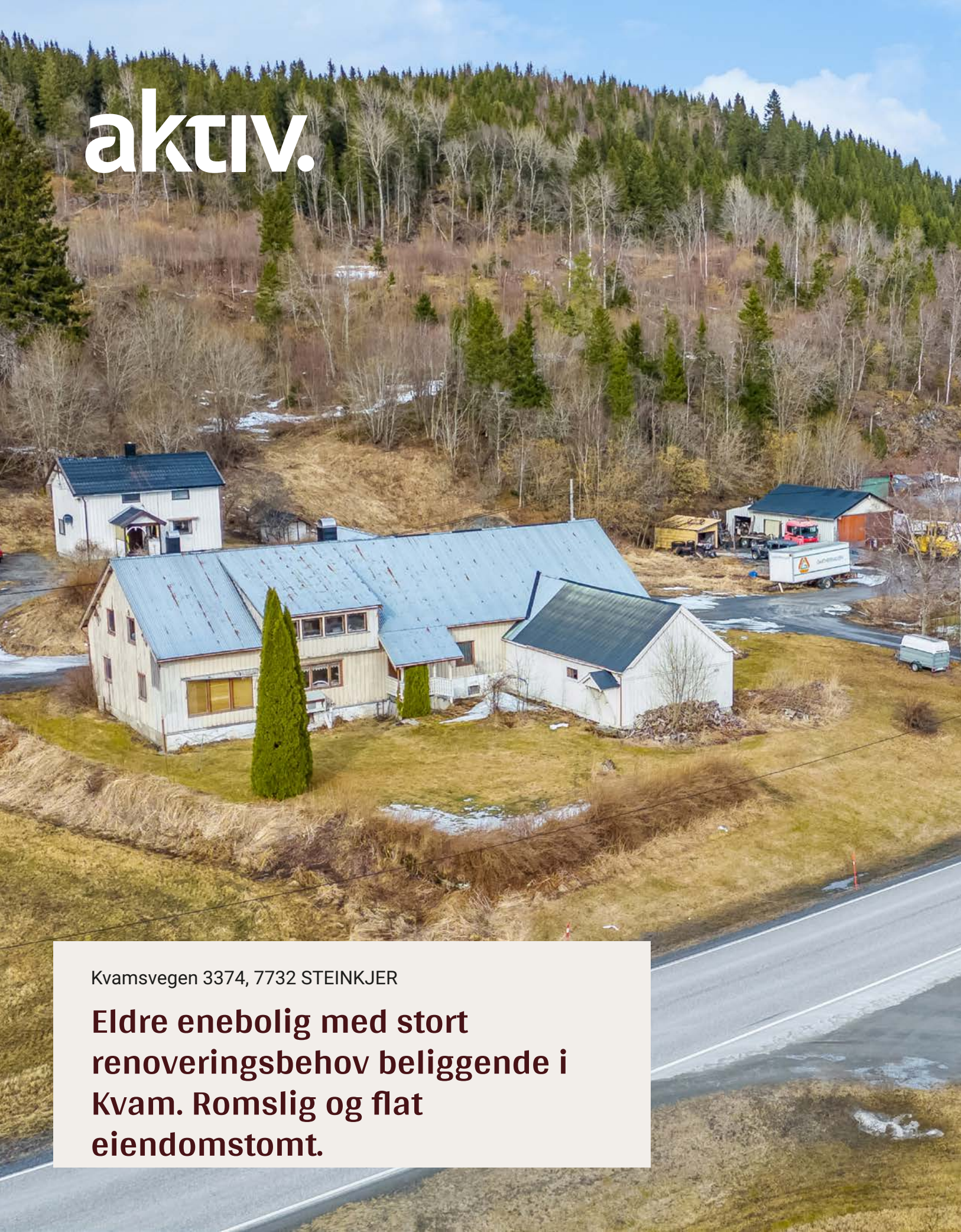




aktiv.

Kvamsvegen 3374, 7732 STEINKJER

**Eldre enebolig med stort
renoveringsbehov beliggende i
Kvam. Romslig og flat
eiendomstomt.**



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 290 000,-
Omkostn.: Kr 8 600,-
Total ink omk.: Kr 298 600,-
Selger: Trøndelag Tingrett;

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1885
BRA-i/BRA Total: 655/655 m²
Tomtstr.: 1874.5 m²
Soverom: 3
Antall rom: 5
Gnr./bnr. Gnr. 234, bnr. 8

Oppdragsnr.: 1708230019

Eldre enebolig med stort renoveringsbehov beliggende i Kvam. Romslig og flat tomt.

Eldre enebolig hvor det må påregnes store renovering/påkostninger/kondemnering da bygningsmassen er i svært dårlig forfatning. Stor flat eiet tomt. Enkel adkomst. Eiendommen ligger like ved E6 og det er trafikkstøy.

Inneholder:

Kjeller: 7 kjellerom

1. etg: 4 boder, Entré, 2 Hobbyrom, Ganger, Toalettrom, Bad, Kjøkken, Soverom, 2 Stuer og Trapperom

2. etg: Uinnredet loft, Gang, 4 Soverom, Bad, Loftstue, 2 Boder og Kott

Velkommen til visning.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Bilder	17
Verdi- og lånetakst	25
Matrikkelrapport	39
Grunnkart	43
Planopplysninger	44
Eiendomsgebyrer	47
Feie og- tilsynsopplysninger	48
EL-tilsyn med mangler	49
Tinglyst erklæring	53
Nabolagsprofil	55
Informasjon til kjøper	57
Budskjema	63

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 655 m²

BRA totalt: 655 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 133 m²

1. etasje

BRA-i: 313 m²

2. etasje

BRA-i: 209 m²

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Undertegnede er ikke forevist tegninger og kontroll på krav for rom til varig opphold er ikke foretatt. Det opplyses om at et rom i 2. etasje brukes som soverom selv om det ikke er vinduer på rommet. Se forøvrig vedlagte verditakst fra Norconsult.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1874.5 m²

Tomtebeskrivelse

Eiertomt på ca. 1.874 kvm. Stort sett omtrent flat tomt, opparbeidet med plen. Gårdsplass med grus.

Tomtestørrelse/-areal er hentet fra matrikkelutskrift (basert på oppmåling i digitalt kart). Det gjøres oppmerksom på at denne type arealangivelse (med tilhørende kart) kan være upresis og at man dermed kan få avvik i både areal og grenser ved en

eventuell fremtidig oppmåling. Mangel grunnet avvikende grenser og/eller arealsvikt kan derfor ikke påberopes.

Beliggenhet

Enebolig med landlig beliggenhet i Kvam like ved E6.

Adkomst

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av spredt boligbebyggelse og gårdsbruk.

Barnehage/Skole/Fritid

Kvam Barnehage (1-5 år)

Følling Barnehage (0-5 år)

Skolekrets

Kvam Skole (1-7 kl.)

Egge Ungdomsskole (8-10 kl.)

Bygningssakkyndig

Norconsult AS

Type takst

Verdi-/lånetakst

Byggemåte

Følgende fremgår av verditaksten fra Norconsult rundt byggemåte:

Bygget er oppført med kjeller og to etasjer over kjelleren. Grunnmur er oppført i gråstein, teglstein og betong. Veggene er av tre/tømmer og utvendig kledd med stående tømmermannspanel. Taket har saltaksform og er tekket med metallplater. Det er vinduer i tre med 1 lag glass, kobla glass og 2-lags isolerglass. Vinduene er av varierende alder, der vinduer med 2-lagsglass er fra 70 tallet. Grunnmur er oppført i gråstein, teglstein og betong. Grunnmuren har riss og sprekker. Vinduene er av tre med 1 lags glass, kobla glass og 2-lags isolerglass. Vinduene er av varierende alder, der de nyeste er fra 70 tallet. Vinduene har betydelig slitasje og en del råteskader. Det registreres vinduer med manglende glass, med knuste glass og punkterte glass.

Takkonstruksjonen er fra byggeåret. Deler av konstruksjonen er igjenkledd og utilgjengelig. Deler er åpent. Det registreres fukt og råteskader.

Taket er tekket med metallplater av ukjent alder. Metallplatene bærer preg av betydelig lakkavskalling og stedvis rust. Takrenner mangler stedvis, og er stedvis ufullstendige. Takrenner er rustet. Taknedløp er avsluttet over bakken ved grunnmur. Det er etablert glatt taktekking, og taket mangler snøfangere og stigetrinn til pipene på boligen.

Kledningen er betydelig slitt, har store malingsavskallinger, er delvis løsnet og det registreres områder med råteskader.

Underliggende konstruksjoner antas å kunne ha skader, uten at dette er bekreftet med destruktiv inngripen i kledningen.

Interessenter oppfordres til å befare eiendommen og lese verditaksten nøye før avgivelse av bud.

Det gjøres oppmerksom på at boligen er SEFRAK-registrert med kode gul. SEFRAK-registeret er et landsdekkende register over eldre bygninger og andre kulturminner i Norge. Bygget kan ha vernestatus, men i mange tilfeller er de kun ført i registeret på grunn av alder. Kommune har ikke opplyst om at bygget har noen vernestatus, men det kan likevel foreligge spesielle restriksjoner i forhold til om-/påbygging og generell utnyttelse av eiendommen.

Verditakst

Kr 550 000

Sammendrag selgers egenerklæring

Selgers egenopp-gave er ikke utfylt av eier da dette er et tvangssalg.

Innhold

Kjeller:

Uinnredet kjellerrom 1, Uinnredet kjellerrom 2, Uinnredet kjellerrom 3, Uinnredet kjellerrom 4, Uinnredet kjellerrom 5, Uinnredet kjellerrom 6, Uinnredet kjellerrom 7

1. etasje:

4 boder, Entré, 2 Hobbyrom, Ganger, Toalettrom, Bad, Kjøkken, Soverom, 2 Stuer og Trapperom

2. etasje:

Uinnredet loft , Gang , 4 Soverom, Bad , Loftstue, 2 Boder og Kott

Det opplyses om at et rom i 2. etasje brukes som soverom selv om det ikke er vinduer på rommet.

Standard

Eiendommen er et renoveringsobjekt og store påkostninger må påregnes før eiendommen er beboelig. Interessenter bes salgsoppgaven og dets vedlegg nøye før eventuell inngivelse av bud.

Blant annet er følgende beskrevet i verditaksten fra Norconsult:

På gulv er det ubehandlede overflater, laminatgulv, gulvbelegg, teppegulv. Vegger har ubehandlede overflater, tapet, panel og malte overflater. Himlinger har ubehandlede overflater, panel og malteoverflater.

Det ble ikke foretatt en fullverdig tilstandsvurdering av boligen da det er så mye løsøre plassert rundt om på stort sett alle rom at det er vanskelig å komme til på alle rommene, samt at storparten av overflatene ikke er tilgjengelige.

Det bemerkes likevel at det registreres stedvis stor slitasje, stedvis manglende overflater og stedvis store skader i overflater.

Råteskader registreres både i kjeller og på uinnredet loft. Det registreres også sopp på enkelte rom i boligen.

Eldre dører med til dels betydelig slitasje. Flere dører tar i karm og er vanskelige å åpne/lukke. Dører må påregnes skiftet, eller påkostes betydelig vedlikehold.

Det er observert grunnmur av gråstein, teglstein og betong. Det registreres fukt, saltutslag og sprekker i grunnmuren og i det støpte dekke. Enkelte sprekker i dekke er ganske store. Synlige ståldragere i kjeller bærer preg av korrosjon og rust.

Det er to teglsteinspiper i boligen, og flere ildsteder. Det registreres flere avvik, og en kontroll av brann/feiervesen, samt utbedring av avvik en slik kontroll avdekker må gjøres før fyringsanlegg tas i bruk.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

TV/Internett/Bredbånd

Vites ikke.

Parkering

På egen tomt.

Radonmåling

Målt årsmiddelverdi 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.

Diverse

Det gjøres oppmerksom på at eiendommen er begjært tvangssolgt og at salget derfor reguleres av tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 11. Oppdragsansvarlig er oppnevnt av Tingretten som medhjelper ved salget.

Interessenter plikter å undersøke eiendommen grundig før bud inngis. Eventuelle feil og mangler som kunne vært oppdaget ved slik undersøkelse, vil normalt ikke kunne påberopes av kjøper som mangel senere. Ved tvangssalg kan det variere i hvilken utstrekning eier selv bistår med aktuelle opplysninger til kjøper og medhjelper. Medhjelper vil derfor ofte ikke kjenne eiendommen utover de opplysninger som følger av denne salgsoppgaven med vedlegg.

Følgende opplysninger har ikke vært mulig for medhjelper å kontrollere:

- Informasjon rundt hva som er gjort med eiendommen i nyere tid
- Hvorvidt eiendommen har vegrett over naboeiendom
- Tegninger

Årsaken til dette er:

- Eier har ingen kunnskap eller har ikke besvart våre forespørsler
- Hverken eier eller kommunen har tegninger

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

Energi

Oppvarming

Oppvarming via strøm.

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

Det foreligger feil/mangler på det elektriske anlegget. Følgende er meldt fra det lokale el-tilsyn fra kontroll i 2013:

- Kabelinnføringer / åpninger for kabelinnføringer var ikke tettet, jfr. FEL § 28
- Kurs manglet merking og var ikke ført opp i kursfortegnelse, jfr. FEL §32
- Sikringsautomat var ikke betryggende festet, jfr. FEL § 28
- På grunn av bygningsmessige arbeider var installasjonen løsnet / ikke

forskriftsmessig festet, jfr. FEL §9.

- Installasjonen var løsnet , så festet. Dette må etterses, utbedres av autorisert installatør, jfr. FEL §9.
- Deler av installasjonen var løsnet , så festet. Dette må etterses, utbedres av autorisert installatør, jfr. FEL §9.
- Stikkontakt ved gulv manglet jordforbindelse, jfr. FEL §21
- Lysbryter manglet deksel, jfr. FEL §20
- Installasjon til lys i tak må etterses - utbedres av autorisert installatør, jfr. FEL §9
- Installasjon som ikke er i bruk bør fjernes, jfr. FEL §9

Info strømforbruk

Ingen tilgjengelig informasjon.

Energikarakter

G

Energifarge

Rød

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut bolig 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. Eiendommen er ikke energimerket og har derfor fått angitt energimerke RØD-G.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 290 000

Kommunale avgifter

Kr 19 412

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

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

I tillegg kommer feie- og tilsynsavgift på kr. 765,-.

Formuesverdi primær

Kr 437 141

Formuesverdi primær år

2022

Formuesverdi sekundær

Kr 1 661 135

Formuesverdi sekundær år

2022

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «kommunale avgifter», påløper kostnader til for eksempel strøm, fyring/brensel, forsikring, innvendig/utvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett m.m.

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Gruppen AS og konsernets produktselskaper om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med oppdragsansvarlig for et uforpliktende tilbud vedrørende finansiering. Meglerforretningene kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 234, bruksnummer 8 i Steinkjer kommune.

Offentligrettslig pålegg

Megler er kun gjort oppmerksom på mangler avdekket under EL-tilsyn og har ingen kunnskap rundt øvrige eventuelle offentligrettslige pålegg som hviler 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:

5006/234/8:

04.09.1956 - Dokumentnr: 1882 - Erklæring/avtale
Vilkår ved Sprengstoffinspeksjonens tillatelse til
tankanlegg

08.09.1900 - Dokumentnr: 900019 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:5006 Gnr:234 Bnr:1

01.01.2018 - Dokumentnr: 198309 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1702 Gnr:234 Bnr:8

01.01.2020 - Dokumentnr: 927865 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:5004 Gnr:234 Bnr:8

08.09.1900 - Dokumentnr: 904578 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:5006 Gnr:234 Bnr:1
Bestemmelse om vann/kloakkledning

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

Ferdigattest/brukstillatelse

I følge opplysninger fra kommunen foreligger det verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på eiendommen, og plan- og bygningslovens formelle forutsetning for lovlig bruk av eiendommen kan derfor ikke dokumenteres.

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

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

Det er ikke mottatt byggetegninger. Megler har derfor ikke kunnet kontrollere hvorvidt dagens bygninger og planløsning (herunder formål/bruk) er godkjent eller er i samsvar med eventuelle godkjente tegninger og tiltak.

Ovennevnte medfører at man ikke vet hvorvidt eiendommen har lovlighetsmangler eller ikke. En konsekvens av lovlighetsmangler kan for eksempel være at kommunen gir pålegg om tilbakeføring av det ulovlige tiltaket. Kommunen kan også innkreve tvangsmulkt frem til manglene er brakt i orden. Kjøper overtar ansvar og risiko for nevnte forhold.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er offentlig tilknyttet vei, vann og privat avløp (septiktank). Det er private stikkledninger/stikkveger frem til offentlig tilkobling som driftes av eier av eiendommen. Septiktankens beskaffenhet og tilstand er ikke kontrollert. Kjøpers risiko og ansvar.

Eiendommen har felles adkomstveg med flere eiendommer som delvis går over naboens grunn. Megler har ikke funnet dokumentasjon på skriftlig og tinglyst vegrett. Videre er det ikke opplyst om det foreligger noe felles vedlikehold/brøyting/strøing av felles veg. Kjøper må påregne å dekke sin andel av felles vegvedlikehold. Kjøpers risiko og ansvar.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen ligger regulert under kommunedelplan Rygg og er godkjent utnyttet til boligformål.

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser kan sees hos megler.

Adgang til utleie

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut. Dog må eiendommen renoveres før utleie kan gjennomføres.

Verneklasse/SEFRAK

Det gjøres oppmerksom på at boligen er SEFRAK-registrert med kode gul. SEFRAK-registeret er et landsdekkende register over eldre bygninger og andre kulturminner i Norge. Bygget kan ha vernestatus, men i mange tilfeller er de kun ført i registeret på grunn av alder. Kommune har ikke opplyst om at bygget har noen vernestatus, men det kan likevel foreligge spesielle restriksjoner i forhold til om-/påbygging og generell utnyttelse av eiendommen.

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Handelen reguleres av tvangsfullbyrdelsesloven.

Etter tvangsfullbyrdelsesloven § 11-39 har kjøper kun begrenset adgang til å påberope eventuelle mangler ved eiendommen. Eiendommen overtas i den stand den befinner seg. Lov om avhending av fast eiendom får ikke anvendelse ved tvangssalg.

I følge tvbl. § 11-39 foreligger en mangel når:

- (a) formuesgodet ikke svarer til opplysninger om vesentlige forhold som medhjelperen har gitt, og som kan antas å ha innvirket på kjøpet.
- (b) medhjelperen har forsømt å gi opplysning om vesentlige forhold som denne måtte kjenne til og som kjøperen hadde grunn til å regne med å få, såfremt unnlatelsen kan antas å ha innvirket på kjøpet, eller
- (c) formuesgodet er i vesentlig dårligere stand enn kjøperen hadde grunn til å regne med.

Dersom mangel foreligger, kan kjøperen kreve prisavslag. Kjøperen kan ikke heve kjøpet på grunn av mangler. Erstatning kan bare kreves av medhjelperen dersom denne har utvist skyld eller det foreligger annet særskilt rettsgrunnlag. Kjøpesummen må betales selv om prisavslag kreves.

Loven har særskilte regler om prisavslag og om fremgangsmåten ved mangelskrav.

Det utstedes ikke kjøpekontrakt ved tvangssalg. Stadfestelseskjennelsen er bekreftelsen på at handel er kommet i stand.

Når et bud er rettskraftig stadfestet og kjøpesummen innbetalt, skal retten på kjøperens begjæring utstede skjøte, jfr. tvangsfullbyrdelsesloven § 11-3. Skjøtet blir så sendt til medhjelper. Dersom kjøper helt eller delvis har innbetalt kjøpesummen via låneinstitusjon vil denne normalt kreve at medhjelper innestår for at pantedokumentet får tinglyst rett prioritet i eiendommen. Medhjelper sørger for tinglysing av skjøte og pantedokument. Utstedelse av blankoskjøte er ikke mulig.

Overtakelse

Kjøperen kan etter tvbl. § 11-31 tidligst overta eiendommen på oppgjørsdagen, såfremt budet er stadfestet og kjøpesummen er innbetalt.

Medhjelper deltar ikke ved overleveringen, og medhjelper besitter normalt heller ikke nøkler til eiendommen. Kjøper må derfor i direkte samarbeid med saksøkte stå for den faktiske overleveringen. Dersom saksøkte og hans husstand bor i eiendommen plikter de å fraflytte eiendommen når kjøperen er blitt eier og å overlevere nøkler o.l. til kjøper. Dersom dette ikke skjer, kan kjøperen uten gebyr kreve namsmyndighetenes bistand for utkastelse. Kjøper blir ansvarlig for eventuelle sideutgifter f.eks. til bortkjøring og lagring av inventar. Begjæring om utkastelse kan sendes Namsmannen i den rettskrets eiendommen ligger i.

Tvangsfullbyrdelsesloven legger ikke opp til at eiendom som tvangsselges skal være ryddet eller rengjort ved kjøpers overtagelse. Kjøper må derfor være forberedt på selv å måtte besørge/bekoste dette. I tilfelle saksøkte og kjøper avtaler at saksøkte skal ordne rydding og rengjøring, vil ev. avtalebrudd fra saksøktes side normalt ikke berettige kjøper til prisavslag/erstatning i forbindelse med tvangssalget og/eller oppgjøret.

Budgivning

Bud inngis skriftlig på vedlagt budskjema. Det gjøres spesielt oppmerksom på at budet må som hovedregel være bindende for budgiver i minimum 6 uker. For andelsleiligheter er bindingstiden minimum 3 uker. Retten kan unntaksvis ta hensyn til bud med bindingstid ned til 15 dager. For nærmere informasjon se budskjema samt vedlagt informasjonsskriv.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

290 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

260,- (Pantattest kjøper)

545,- (Tingl.gebyr pantedokument)

545,- (Tingl.gebyr skjøte)

7 250,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 290 000,00))

8 600,- (Omkostninger totalt)

298 600,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 8 600

Betalingsbetingelser

Kjøpesum inkludert omkostninger skal være innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen oppgjørsdato. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Det er spesielle regler for hvordan oppgjøret skal foretas ved tvangssalg. Oppgjør skal skje på en bestemt oppgjørsdag. Oppgjørsdagen er vanligvis tre måneder etter at medhjelper har forelagt et bud for Tingretten for stadfestelse. Betaler ikke kjøper på oppgjørsdagen, påløper renter i henhold til bestemmelsen i tvangsfullbyrdelsesloven § 11-27.

Er eiendommen fraflyttet kan medhjelper, dersom kjøper ønsker det, tillate at overtakelse skjer før oppgjørsdato. Skal eiendommen overtas før oppgjørsdato må hele kjøpesummen betales av kjøper før innflytting kan skje. Eventuell innflytting før ankefristens utløp skjer på kjøpers risiko.

Dersom en anke ikke er avgjort før oppgjørsdagen inntre, forskyves betalingsplikten. Kjøper må velge mellom å betale kjøpesummen til oppgjørsdato eller betale renter i henhold til bestemmelsene i tvangsfullbyrdelseslovens § 11-27 frem til betalingsplikten inntre.

Når kjøper er blitt eier, plikter saksøkte (tidligere eier) og hans husstand å fraflytte eiendommen. Flytter ikke saksøkte frivillig når kjøper skal overta eiendommen, kan kjøper uten gebyr kreve utkastelse etter at kjøper har innbetalt kjøpesummen. Kjøper blir ansvarlig for eventuelle sideutgifter f.eks. til bortkjøring og lagring av inventar. Begjæring om utkastelse kan sendes Namsmannen i den rettskrets eiendommen ligger i.

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke kunnet tegne boligselgerforsikring på boligen i henhold til vilkår.

Boligkjøperforsikring

Kjøper kan ikke tegne boligkjøperforsikring for denne eiendommen i henhold til vilkår.

Meglers vederlag

Medhjelpers vederlag og rett til dekning av utlegg er fastsatt i forskrift til tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 3.

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

10.09.2025















Vedlegg

Verditakst

📍 Kvamsvegen 3374, 7732 STEINKJER

📖 STEINKJER kommune

gnr. 234, bnr. 8

Markedsverdi

550 000

Areal (BRA): Enebolig 655 m²



Befaringsdato: 13.03.2024

Rapportdato: 18.03.2024

Oppdragsnr.: 21983-1021

Referansenummer: KZ5043

Autorisert foretak: Norconsult Norge AS

Sertifisert Takstingeniør: Kjetil Troset



Norconsult 

Gyldig rapport
18.03.2024

Rapporten kan kun utarbeides av medlemsforetak autorisert av Norsk takst

Norsk takst

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



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

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

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

Norconsult Norge AS

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

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

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



Rapportansvarlig

Kjetil Troset

Uavhengig Takstingeniør

kjetil.troset@norconsult.com

909 88 321



Norconsult

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Tvangssalg/konkurssalg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

655 m²/655 m²

Enebolig: 6 Bod, Entré, 2 Hobbyrom, 5 Gang, Toalettrom, 2 Bad, Kjøkken, 5 Soverom, 2 Stuer, Trapperom, 7 Uinnredet kjellerrom, Uinnredet loft, Loftstue, Kott

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 550 000

Markedsverdi er en vurdering av hva verdien er i det åpne boligmarkedet på vurderingstidspunktet.

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 1 100 000

Teknisk verdi er kostnaden med å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, tilstand/ svekkelser og forskriftsmangler.

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

550 000

Konklusjon markedsverdi

550 000

Markedsvurdering

Boligen selges på tvangssalg.

På grunn av at boligen er full av innbo og løsøre er det ikke mulig å foreta en fullverdig tilstandsvurdering, og det ble derfor enighet med megler om at en verditakst er tilstrekkelig.

Kort oppsummert ifm tilstand så kan det nevnes at det observeres råteskader, sopp, knuste og manglende vindusglass og generelt stor slitasje på boligen. Våtrommene tilfredsstiller ikke dagens krav og det registreres fritt vann på gulv på badet i 2. etasje.

Det må på regnes store påkostninger for å få utbedret de feil og mangler som er registrert.

Eiendommen ligger like ved E6 og det er betydelig trafikkstøy.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESBJ.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Kvamsvegen 3065 ,7732 STEINKJER 108 m ² 1990 3 sov	03-09-2019	1 190 000	1 100 000	0	1 100 000	10 185
2 Valløyvegen 211 ,7717 STEINKJER 122 m ² 1959 4 sov	29-05-2022	1 250 000	1 125 000	0	1 125 000	9 221
3 Borganvegen 214 ,7732 STEINKJER 170 m ² 1978 3 sov	21-09-2021	1 690 000	1 500 000	0	1 500 000	8 824
4 Kvamsvegen 2654 ,7732 STEINKJER 245 m ² 1984 5 sov		0	1 500 000	0	1 500 000	6 122
5 Bindesvegen 18 ,7717 STEINKJER 334 m ² 1885 9 sov		990 000	0	0	0	2 964
6 Stodvegen 2780 ,7717 STEINKJER 108 m ² 1964 3 sov	25-08-2019	390 000	250 000	0	250 000	2 315

Om sammenlignbare salg

Utvalget er i utgangspunktet basert på likhetskriterier i forhold til den takserte boligen, men merk at det likevel kan være betydelige forskjeller i eksempel byggeår, arealer, soverom, beliggenhet, solforhold, utsyn mm. I tillegg vil det også kunne være store forskjeller i teknisk standard på de sammenlignbare boligene. Utvalget vil også kunne inneholde omsetningspriser som går vesentlig tilbake i tid. De ovennevnte forskjeller vil derfor være vurdert av takstmann og korrigert for i fastsettelsen basert på en skjønnsmessig vurdering av markedsverdi.

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	14 500 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 13 500 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	1 000 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 1 000 000

Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.	120 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	120 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	1 100 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse. Eksempler: Arealer som har adgang til fellesareal eller utvendig som kjellerstuer, gjesterom, hobbyrom og boder som tilhører boenheten. Veggarealet mellom BRA-i og BRA-e, legges til BRA-e hvis disse ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong mv	BRA-b	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I BRA-b inngår også innglasset veranda eller altan. Veggarealet mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal til innglasset balkong
Terrasse- og balkongareal	TBA	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv. Arealet måles til innside av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet, eller som fotavtrykket der det ikke er ytre begrensninger som rekkverk ol.



Hva er bruksareal?

$BRA (BRUKSAREAL) = BRA-i (INTERNT BRUKSAREAL) + BRA-e (EKSTERNT BRUKSAREAL) + BRA-b (INNGLASSET BALKONG MV).$

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



Hva er måleverdig areal?

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)			
1. etasje	313			313		
Kjeller	133			133		
2. etasje	209			209		
SUM	655					
SUM BRA	655					

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Bod , Bod 2, Bod 3, Bod 4, Entré , Hobbyrom , Hobbyrom 2, Gang , Gang 2, Gang 3, Gang 4, Toalettrom , Bad , Kjøkken , Soverom , Stue , Stue 2, Trapperom		
Kjeller	Uinnredet kjellerrom 1, Uinnredet kjellerrom 2, Uinnredet kjellerrom 3, Uinnredet kjellerrom 4, Uinnredet kjellerrom 5, Uinnredet kjellerrom 6, Uinnredet kjellerrom 7		
2. etasje	Uinnredet loft , Gang , Soverom , Soverom 2, Soverom 3, Soverom 4, Bad , Loftstue , Bod , Bod 2, Kott		

Lovlighet

Byggetegninger og krav for rom til varig opphold

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Undertegnede er ikke forevist tegninger, så kontroll av dette er ikke foretatt.

Krav for rom til varig opphold

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Det opplyses om at et rom i 2. etasje brukes som soverom selv om det ikke er vinduer på rommet.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	341	314

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.3.2024	Tommy Berg	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5006 STEINKJER	234	8		0	1874.5 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Kvamsvegen 3374

Hjemmelshaver

Saur Lisbeth

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger landlig til i Kvam, like ved E6.

Adkomstvei

Offentlig med privat stikkvei inn til eiendommen. Kun innkjøring til eiendommene. Ikke trafikkert vei.

Tilknytning vann

Det er ukjent om det er offentlig eller privat vanntilførsel.

Tilknytning avløp

Om boligen er tilknyttet offentlig avløp eller har privat septik er ukjent.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Stort sett omtrent flat tomt, opparbeidet med plen. Gårdsplass med grus.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
300 000	1998

Bygninger på eiendommen

Enebolig



Anvendelse

Boligformål

Byggeår

1885

Kommentar

Bygget er tidfestet til mellom 1875 og 1899 i Ambita

Standard

Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Bygningsstruktur

Bygget er oppført med kjeller og to etasjer over kjelleren.

Grunnmur er oppført i gråstein, teglstein og betong. Veggene er av tre/tømmer og utvendig kledd med stående tømmermannspanel. Taket har saltaksform og er tekket med metallplater. Det er vinduer i tre med 1 lag glass, kobla glass og 2-lags isolerglass. Vinduene er av varierende alder, der vinduer med 2-lagsglass er fra 70 tallet.



Utvendige forhold

Grunnmur er oppført i gråstein, teglstein og betong. Grunnmuren har riss og sprekker.

Vinduene er av tre med 1 lags glass, kobla glass og 2-lags isolerglass. Vinduene er av varierende alder, der de nyeste er fra 70 tallet. Vinduene har betydelig slitasje og en del råteskader. Det registreres vinduer med manglende glass, med knuste glass og

punkterte glass.

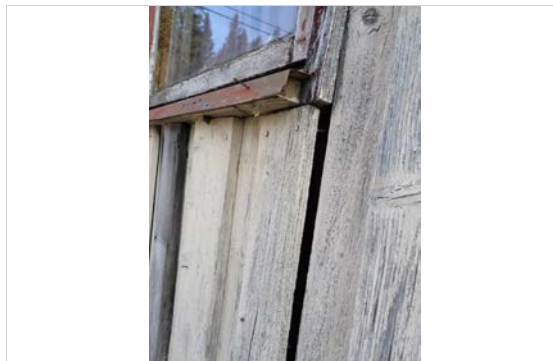
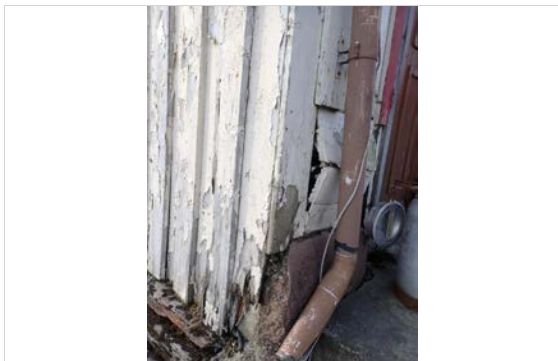
Takkonstruksjonen er fra byggeåret. Deler av konstruksjonen er igjenkledd og utilgjengelig. Deler er åpent. Det registreres fukt og råteskader.

Taket er tekket med metallplater av ukjent alder. Metallplatene bærer preg av betydelig lakkavskalling og stedvis rust.

Takrenner mangler stedvis, og er stedvis ufullstendige. Takrenner er rustet. Taknedløp er avsluttet over bakken ved grunnmur.

Det er etablert glatt takteking, og taket mangler snøfangere og stigetrinn til pipene på boligen.

Kledningen er betydelig slitt, har store malingsavskallinger, er delvis løsnet og det registreres områder med råteskader. Underliggende konstruksjoner antas å kunne ha skader, uten at dette er bekreftet med destruktiv inngripen i kledningen.



Innvendige forhold

På gulv er det er ubehandlede overflater, laminatgulv, gulvbelegg, teppegulv. Vegger har ubehandlede overflater, tapet, panel og malte overflater. Himlinger har ubehandlede overflater, panel og malteoverflater.

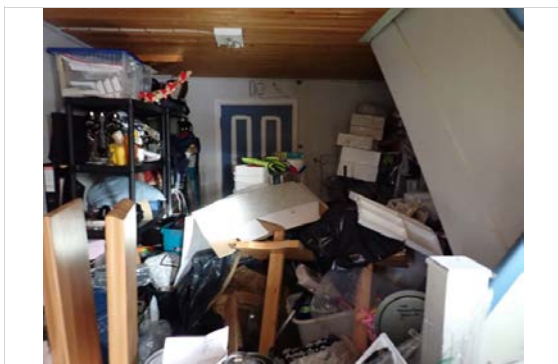
Det ble ikke foretatt en fullverdig tilstandsvurdering av boligen da det er så mye løsøre plassert rundt om på stort sett alle rom at det er vanskelig å komme til på alle rommene, samt at storparten av overflatene ikke er tilgjengelige.

Det bemerkes likevel at det registreres stedvis stor slitasje, stedvis manglende overflater og stedvis store skader i overflater. Råteskader registreres både i kjeller og på uinnredet loft. Det registreres også sopp på enkelte rom i boligen.

Eldre dører med til dels betydelig slitasje. Flere dører tar i karm og er vanskelige å åpne/lukke. Dører må påregnes skiftet, eller påkostes betydelig vedlikehold.

Det er observert grunnmur av gråstein, teglstein og betong. Det registreres fukt, saltutslag og sprekker i grunnmuren og i det støpte dekke. Enkelte sprekker i dekke er ganske store. Synlige ståldragere i kjeller bærer preg av korrosjon og rust.

Det er to teglstainspiper i boligen, og flere ildsteder. Det registreres flere avvik, og en kontroll av brann/feiervesen, samt utbedring av avvik en slik kontroll avdekker må gjøres før fyringsanlegg tas i bruk.



Tekniske installasjoner

Boligen har et el-anlegg. El-anlegget har to sikringsskap og det er skrusikringer.

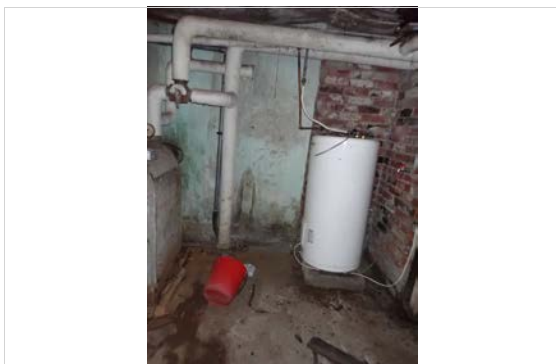
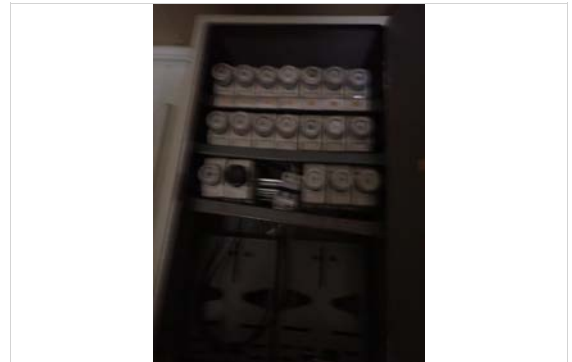
Eldre el-anlegg der det registreres behov for tiltak, inklusive behov for å skifte ut de eldste delene av anlegget.

Vann og avløpssystem av ukjent alder, men i all hovedsak galvaniserte jernrør og kobberør til vann, og eldre soilrør til avløpsanlegget. Begge deler bør i all hovedsak skiftes ut.

Det opplyses om at både vann og el var frakoblet på befaringsdagen, så funksjonen på anleggene, og om det er vannlekkasjer eller tilsvarende feil på noen av anleggene er derfor ukjent.

Varmtvannstank på ca 200 liter produsert i 2000 plassert i kjeller.

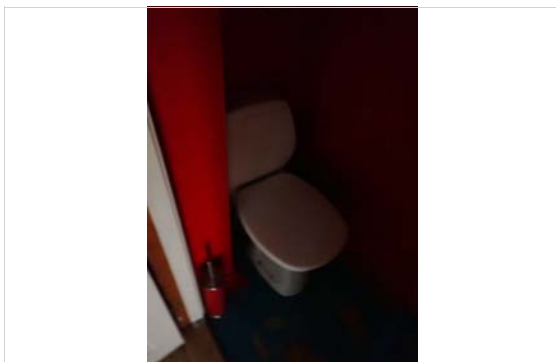
Det er også inninstallert en varmepumpe. Alder på denne er ukjent. Om den virker er ukjent.



Spesialrom

Toalettrommet har malte overflater og et wc.

Vannet var frakoblet på befaringsdagen, så det er ukjent om toalettet fungerer som tiltenkt.



Kjøkken

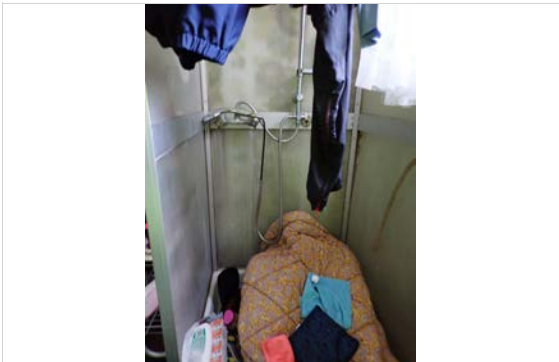
Eldre kjøkkeninnredning – antatt fra 50-60 tallet, med tilhørende slitasje.



Våtrom

Ingen av våtrommene tilfredsstiller dagens krav til våtrom og bør totalrenoveres.

På våtrommet i 2. etasje ble det i tillegg observert en god del vann på gulvet. Dette selv om vannet i boligen var avstengt på befaringen.



Tilbygg / modernisering

1930 Tilbygg Tilbygg - opplyst i Ambita.

Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått	0	Nei

Verditakstens avgrensninger

Forutsetning

Generelt

Takstmannen baserer sine vurderinger og konklusjoner på eiendommens tilstand slik den var under befaringen og etter en visuell befaring. I en verditakst vurderer takstmannen bare de delene av bygningen som er synlige og som er lett tilgjengelig. Hvis ikke annet er nevnt i rapporten har takstmannen ikke åpnet konstruksjoner, boret hull, målt fukt eller gjort andre målinger. Møbler, tepper, badekar, dusjkabinett, hvitevarer og andre gjenstander er ikke flyttet på. Bygningsdeler over terrenget er undersøkt fra bakken. Hvis ikke annet fremgår har takstmannen ikke gjennomgått bygningsmyndighetenes arkiver for boligen. Kunden har ikke fremlagt tegninger og ferdigattest for takstmannen med mindre annet er oppgitt. Takstmannen undersøker ikke eller tar ikke stilling til om boarealet er godkjent.

En verditakst angir eiendommens verdi og beskriver ikke byggets tekniske tilstand. En verditakst er ikke en tilstandsanalyse og beskriver derfor ikke alle skader eller mangler ved eiendommen. Norsk takst anbefaler at du bruker en Boligsalgsrapport eller en Tilstandsrapport med verditakst ved boligsalg. Slike takster gir en analyse av boligen, dens tilstand og vedlikehold, og beskriver avvik fra teknisk forskrift og normale forventninger om slitasje, elde og løsninger som ikke samsvarer med dagens forventninger.

Kunden skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil eller mangler som bør rettes opp. Hvis rapporten er eldre enn 6 måneder, bør du kontakte takstmannen for ny befaring og oppdatering.

Egne forutsetninger

Oppdraget er et tvangssalg. Egenerklæring er ikke utfyllt, og eierinformasjonen er dermed begrenset.

Arealberegninger for boenheter

Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler. Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til

Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

Markedsverdi

Markedsverdi er hva en kjøper vil betale for boligen i et åpent marked. Markedsverdien finner man ved å sammenligne med andre solgte boliger i samme område. Eksakt markedsverdi vet man først når boligen er solgt. I markedsverdien gjør takstmannen et fradrag for blant annet elde, slitasje og løsninger som ikke samsvarer med dagens forventninger, se teknisk verdi.

Teknisk verdi

Teknisk verdi er hva det koster å oppføre tilsvarende bygg på tilsvarende tomt. Beregningen baseres på dagens lover, forskrifter og byggekostnader. I verdien gjøres det fradrag for alder, slitasje, byggkonstruksjoner som ikke er i orden, avvik fra dagens forskrifter, gjenstående arbeider mv.

Personvern

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

Deling av personopplysninger for tryggere bolighandel og mulig reservasjon

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysningene fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre tilstøtende bransjer. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernerklæring/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra takstrapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: samtykke.vendu.no/VA6517

Takstmannens rolle

Rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i boligbransjen. Se nærmere om kravene til god takseringsskikk i Norsk taksts etiske retningslinjer på www.norsktakst.no

Reklamasjonsnemda for takstmenn

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

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn	RYGGVOLD	Beregnet areal	1874.5
Etablert dato	08.09.1900	Historisk oppgitt areal	0
Oppdatert dato	28.12.2017	Historisk arealkilde	Ikke oppgitt (0)
Skyld	0.1	Antall teiger	1
Arealmerknader			

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

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering	01.01.2020		Tinglyst	234/8
Omnummerering	01.01.2020		01.01.2020	
Omnummerering	01.01.2018		Tinglyst	234/8
Omnummerering	01.01.2018		02.01.2018	
Skylddeling	08.09.1900			234/1, 234/8
Skylddeling				

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	7120312.16	640190.81	0	Ja	1874.5	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
SAUR LISBETH F010276*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	Kvamsvegen 3374 7732 STEINKJER	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Kvamsvegen 3374

Adressetilleggsnavn:

Poststed	7732 STEINKJER	Kirkesogn	09150407 Kvam
Grunnkrets	505 Rygg	Tettsted	
Valgkrets	9 Kvam		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	140708062		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	

1: Bygning 140708062: Enebolig (111), Tatt i bruk

Bygningsdata

--	--	--	--

Næringsgruppe	()	BRA Bolig	238
Sefrakminne	Ja	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	238
Opprinnelseskode	SEFRAK	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	265
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		03.10.2006

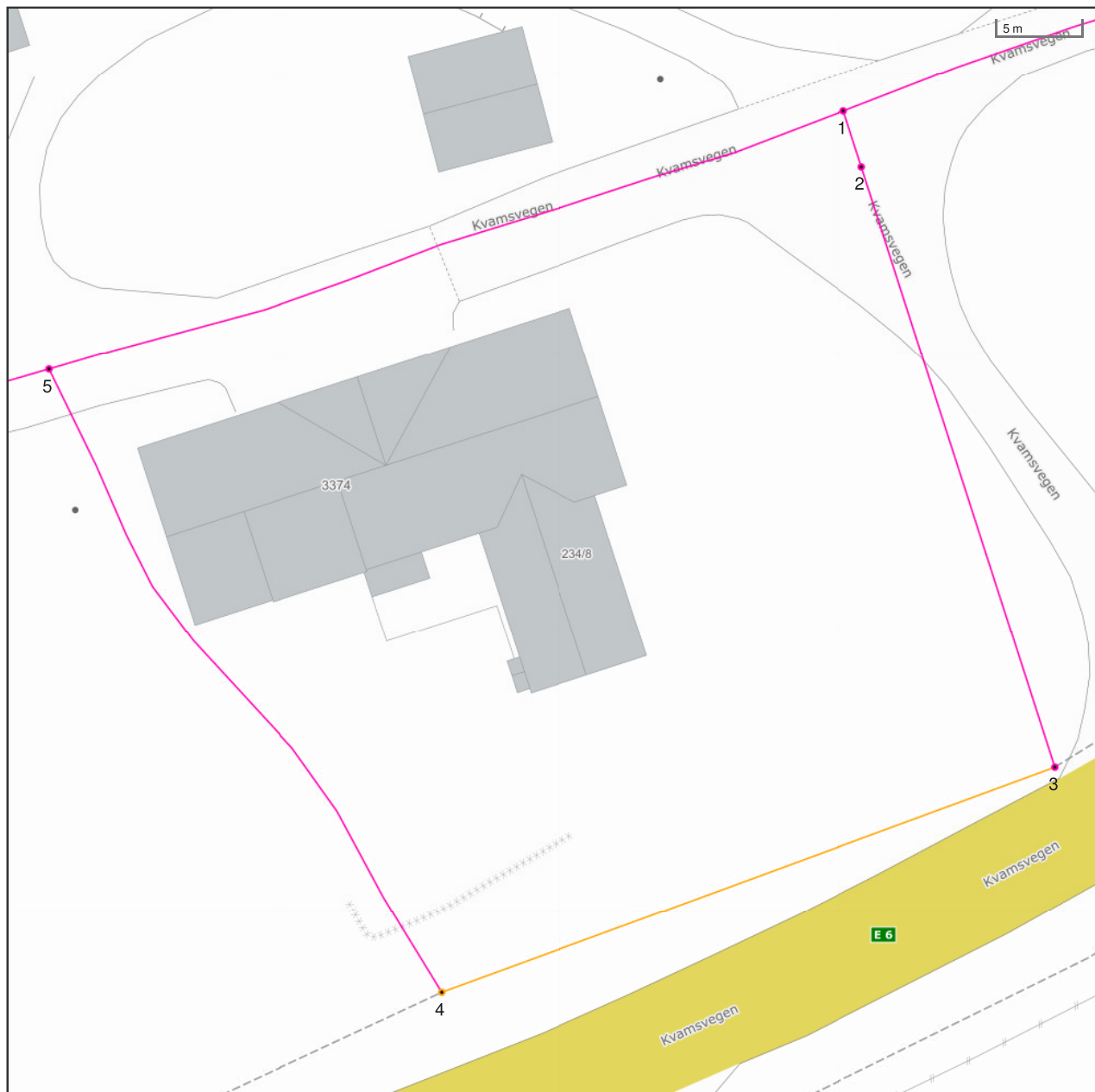
Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Kvamsvegen 3374	H0101	234/8	238	0	0	0	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	1	238	0	238	0	0	0

Eiendomskart for eiendom 5006 - 234/8//



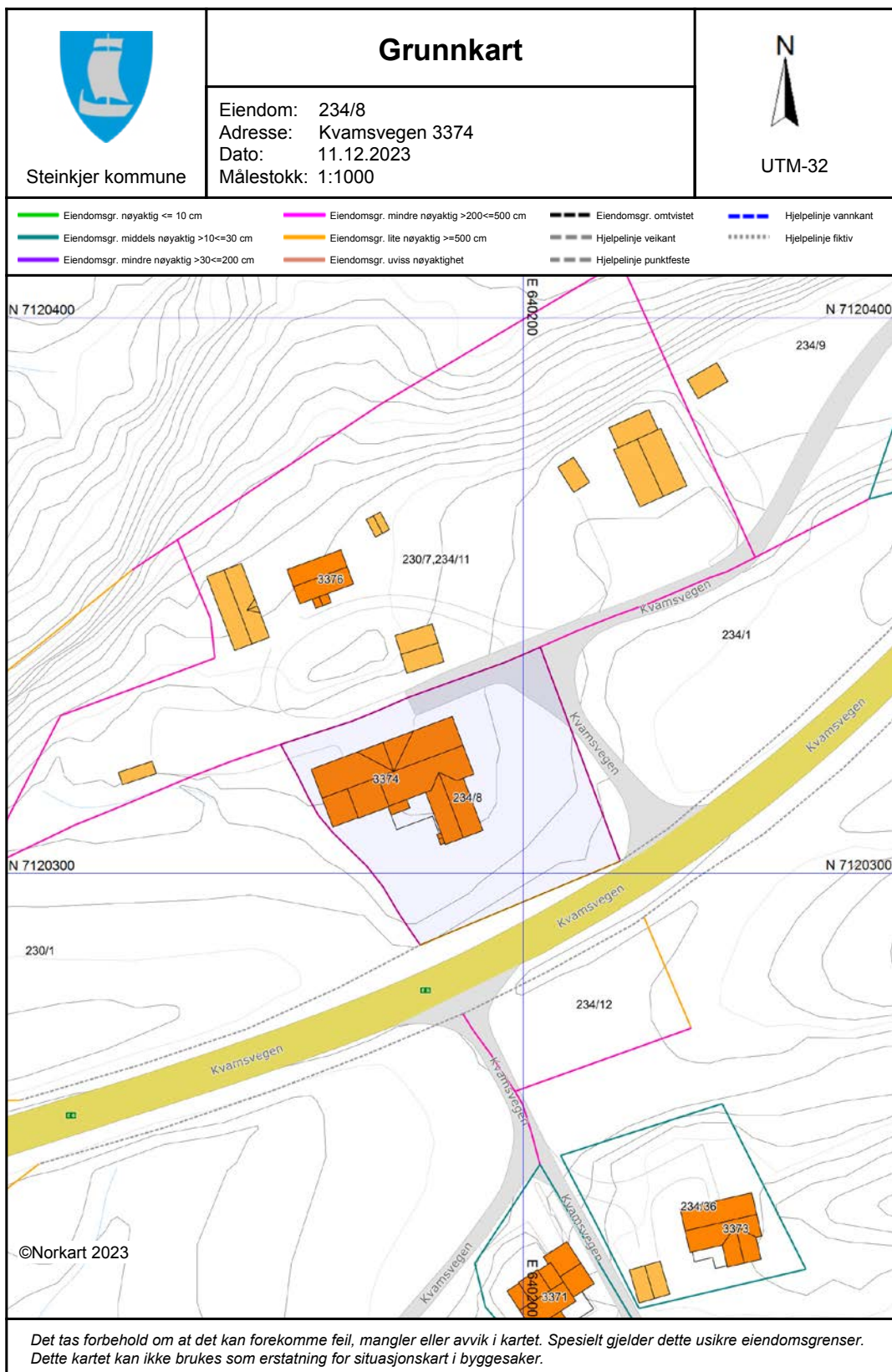
Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser eller der eiendommen ikke er oppmålt.

----- Eiendomsgrense - omtvistet	----- Eiendomsgrense - lite nøyaktig	● Grensepunkt - lite nøyaktig	⊙ Grensepunkt - offentlig godkjent
--- Hjelpelinje vegkant	----- Eiendomsgrense - mindre nøyaktig	● Grensepunkt - mindre nøyaktig	⊙ Grensepunkt - bolt
----- Hjelpelinje fiktiv	----- Eiendomsgrense - middels nøyaktig	● Grensepunkt - middels nøyaktig	⊙ Grensepunkt - kors
..... Hjelpelinje punktfeste	----- Eiendomsgrense - nøyaktig	● Grensepunkt - nøyaktig	⊙ Grensepunkt - rør
----- Hjelpelinje vannkant	----- Eiendomsgrense - svært nøyaktig	● Grensepunkt - nøyaktig	● Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
	----- Eiendomsgrense - uviss nøyaktighet	● Grensepunkt - svært nøyaktig	● Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	1 874,50 m ²	Arealmerknad				
Representasjonspunkt	Koordinatsystem	EUREF89 UTM Sone 32	Nord	7120312,16	Øst	640190,81

Grensepunkter						Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	7120340,71	640203,14	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	49,97	
2	7120337,43	640204,37	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,50	
3	7120302,15	640217,54	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	37,66	
4	7120287,05	640181,51	500 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	39,07	
5	7120323,18	640156,38	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	44,30	





Steinkjer kommune

Adresse: Seviceboks 2530, 7729 Steinkjer

Telefon: 74 16 90 00

Utskriftsdato: 11.12.2023

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Steinkjer kommune

Kommunenr.	5006	Gårdsnr.	234	Bruksnr.	8	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Kvamsvegen 3374, 7732 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

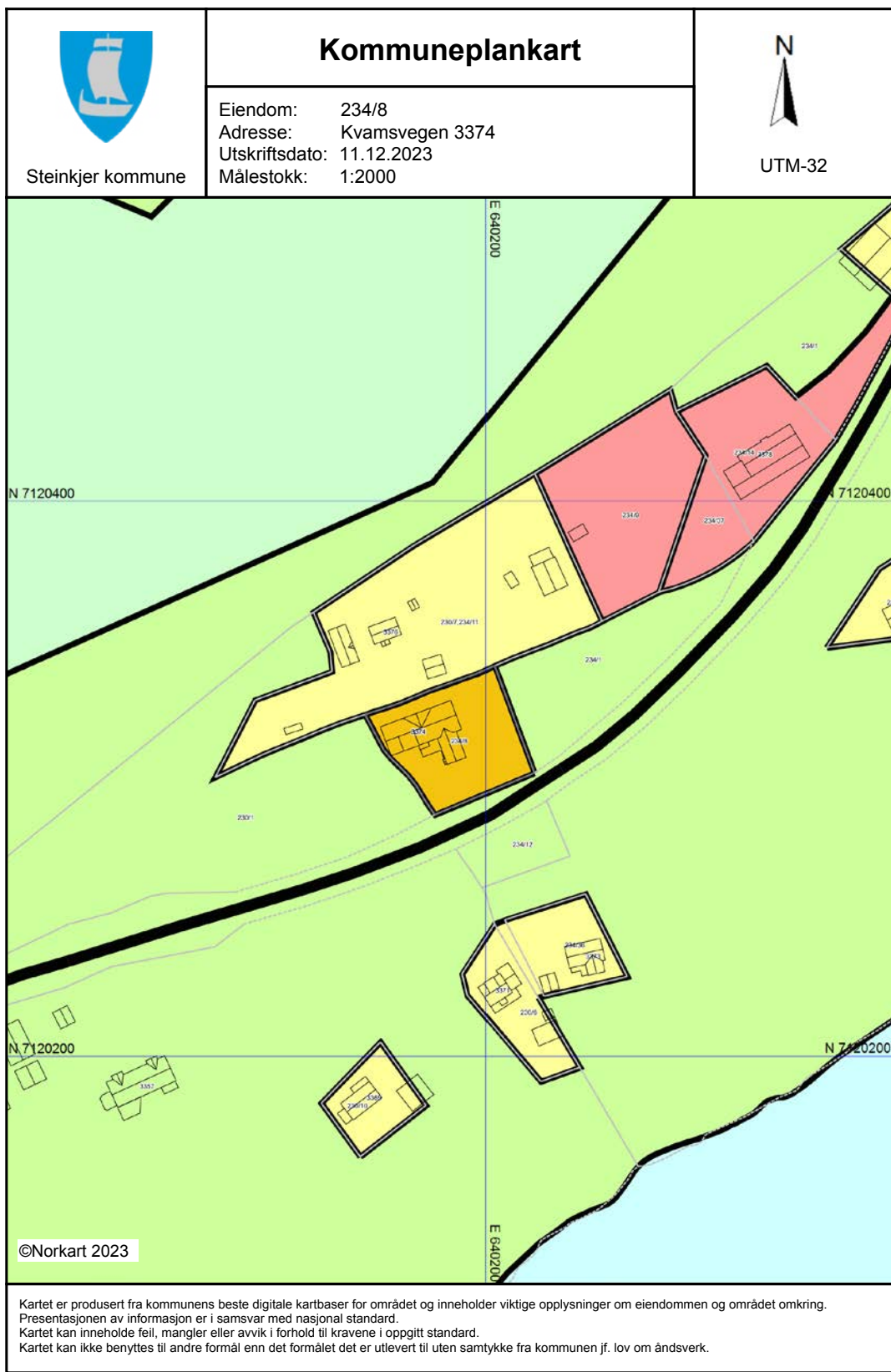
Plantyper uten treff

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

Kommunedelplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	50042018011		
Navn	Kommunedelplan Rygg		
Plantype	Kommunedelplan		
Status	Endelig vedtatt arealplan		
Ikrafttredelse	25.10.2018		
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/5006/dokumenter/1487/2018001_bestemmelser.pdf		
Delarealer	Delareal	1 874 m ²	
	Arealbruk	Bebyggelse og anlegg,Nåværende	
	Områdenavn	BUTIKK	



Tegnforklaring

<i>Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008</i>	
	Faresone grense
	Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høysper
	Bebyggelse og anlegg - nåværende
	Boligbebyggelse - nåværende
	Tjenesteyting - nåværende
	LNFR-areal - nåværende
	LNFR-areal ,Spredt boligbebyggelse - nåværende
	Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøren
<i>Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008</i>	
	Planområde
	Planens begrensnig
	Grense for arealformål
	Hovedveg - nåværende



KOMMUNALE EIENDOMSGEBYR FOR EIENDOM:

Gnr: 234

Bnr: 8

Adresse: Kvamsvegen 3374

VANNAVGIFT - FAST	Kr.	1 144,00		
Forbruksgebyr måler	Kr.	0,00	Basert på siste års forbruk	0 m3
Forbruksgebyr stipulert	Kr.	5 892,88	Basert på reg. bruksareal	238 m2
AVLØPSAVGIFT - FAST	Kr.	0,00		
Forbruksgebyr måler	Kr.	0,00	Basert på siste års forbruk	0 m3
Forbruksgebyr stipulert	Kr.	0,00	Basert på reg. bruksareal	0 m2
SEPTIKTØMMING:	Kr.	2 285,00		
RENOVASJONSAVGIFT:	Kr.	2 770,00		
	Kr.			
SUM eks. mva.	Kr.	12 091,88		
25% mva.	Kr.	3 022,97		
SUM inkl. mva.		15 114,85		
EIENDOMSSKATT:	Kr.	4 297,00	Det beregnes ikke mva. av eiendomsskatt	
FESTEAVGIFT:	Kr.	0,00	Det beregnes ikke mva. av festeavgift	
Sum pr. år	Kr.	19 411,85		

Vannmålerstand pr 01.01.2023: 0 m3

Totalt utfakt. forskudd 2023: 0 m3



Brannvesenet Midt IKS

Seilmakergata 10, 7725 Steinkjer
Telefon 464 46 000

Ambita AS
Infoland

Arkiv: M88

Saksbehandler: Marian Brekke Rennan

Dato: 19.01.2024

MEGLEROPPLYSNINGER

Ordre nummer: 7541150
Kommune: 5006 Steinkjer
Gårdsnr: 234
Bruksnr: 8

Adresse: Kvamsvegen 3374, 7732 Steinkjer

Skorstein 1 og ildsted

Siste feiing: 26.09.07 Feiehyppighet: Kategori 1, høy sotdannelse
Ikke tilrettelagt for feiing 01.09.21, 05.09.18, 26.09.16, 22.07.14, 15.06.11, 29.10.09
Siste tilsyn: 20.01.14 Neste tilsyn: 2024
Ikke tilrettelagt for tilsyn 24.01.18, eller i forbindelse med boligsalg.

To ildsted er registrert på skorsteinen.

Årsgebyr for feiing og tilsyn 765.- inkl. mva.

Avvik eller anmerkninger er ikke registrert.

Brannvesenet Midt IKS tar forbehold om skjulte feil og mangler, og endringer ved fyringsanlegget som er skjedd etter siste besøk av oss.

Ved oppussing av boligen, oppfordres ny eier til å ta kontakt med feiervesenet.

Vennlig hilsen

Brannvesenet Midt IKS

MEGLEROPPLYSNINGER

Gårdsnr:	234	Bruksnr:	8	Festenr:	0	Seksjonsnr:	0
Adresse:	Kvamsvegen 3374, 7732 STEINKJER						
Dato:	12.12.2023	Målnummer:					

4210 FEIL OG MANGLER PÅ ELEKTRISKE ANLEGG

	Ja	Nei
Foreligger det pålegg vedrørende elektriske anlegg	☒	☐
I tilfelle ja, hvilke?	Rapport nr. 88289	
Dato for siste kontroll av anlegget:	16.05.2013	
Merknader:		

Det lokale eltilsyn

Tilsynsdistrikt Steinkjer
Postboks 2551
7736 STEINKJER
Tlf. 07402

Side 1 av 3

Anleggsnr.:

1030204-001

Rapport/Saksnr.:

88289

Mottaker

SAUR LISBETH

RYGG

7732 STEINKJER

Anleggsadresse

-

RYGG

7732 STEINKJER

NTE målnr.: 106263

Rapport

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

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

Rettingsarbeidet skal forestås av registrert elektroentreprenør.

Kontrollert av

Geir Sveinhaus

Kontrolltype

ANL-PERIODISK

Kontrolldato

16.05.2013

Det ble under kontrollen funnet følgende å bemerke:

BOLIG.

1 **2. etasje , fordeling** Kabelinnføringer / åpninger for kabelinnføringer var ikke tettet, jfr. FEL § 28.

2 - Kurs manglet merking og var ikke ført opp i kursfortegnelse, jfr. FEL §32.

3 - Sikringsautomat var ikke betryggende festet, jfr. FEL § 28.

*Kommentar: soverom nord, lokk på stikkontakter var fjærnet pga oppussing.
Hovedsikringer må holdes tilgjengelig. Disse etterses av installatør.*

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	
		5 M Ω		 M Ω	
Dato	Underskrift montør	DET LOKALE ELTILSYN:			
		21.05.2013			
Dato	Stempel/Underskrift elektroinstallatør	Dato	Underskrift		

Det lokale eltilsyn

Tilsynsdistrikt Steinkjer
Postboks 2551
7736 STEINKJER
Tlf. 07402

Side 2 av 3

Anleggsnr.:

1030204-001

Rapport/Saksnr.:

88289

- 4 **- Loftstue og soverom vest** På grunn av bygningsmessige arbeider var installasjonen løsnet / ikke forskriftsmessig festet, jfr. FEL §9.
- 5 **1. etasje , peisestue** Installasjonen var løsnet , så festet. Dette må etterses, utbedres av autorisert installatør, jfr. FEL §9.
- 6 **Kjøkken** Deler av installasjonen var løsnet , så festet. Dette må etterses, utbedres av autorisert installatør, jfr. FEL §9.
- 7 **Bad** Stikkontakt ved gulv manglet jordforbindelse, jfr. FEL §21.
- 8 **Gang** Lysbryter manglet deksel, jfr. FEL §20.
- 9 **Vindfang** Installasjon til lys i tak må etterses - utbedres av autorisert installatør, jfr. FEL §9.

Det lokale eltilsyn

Tilsynsdistrikt Steinkjer

Postboks 2551

7736 STEINKJER

Tlf: 07402

Side 3 av 3

Anleggsnr.:

1030204-001

Rapport/Saksnr.:

88289

10 **Lager , generelt**

Installasjon som ikke er i bruk bør fjernes, jfr. FEL §9.

Dagboksno. 1882 del. 4 19-
Inderøy sorenskriverembets 1956,

Jnr. 1079/56.

ERKLÆRING.

A/S. Norske Esso har ved Sprengstoffsinspeksjonens brev av 6. juni 1956 fått tillatelse til inntil videre å anbringe et tankanlegg hos Karl Grøttum på gnr. 9 bnr. 8 i Kvam herred på bl.a. følgende vilkår:

1. Pumpestender anbringes minst 7,5 m fra vegkant.
2. Avkjørsler og tankplass bygges etter Vegvesenets anvisning.
3. Eieren av tankanlegget forplikter seg til å vedlikeholde avkjørsler og tankplass og for egen regning foreta de forandringer med anlegget som Vegvesenet måtte finne nødvendig å påby av hensyn til ferdsselen eller vegens omlegging eller utvidelse.

Arbeidet settes ikke igang før tinglyst erklæring er tilstillet Vegvesenet.

Esso - Kvam 30/8 56
..... den

PE. NORSKE ESSO

Edm. Skjott. Ole L. Hansen

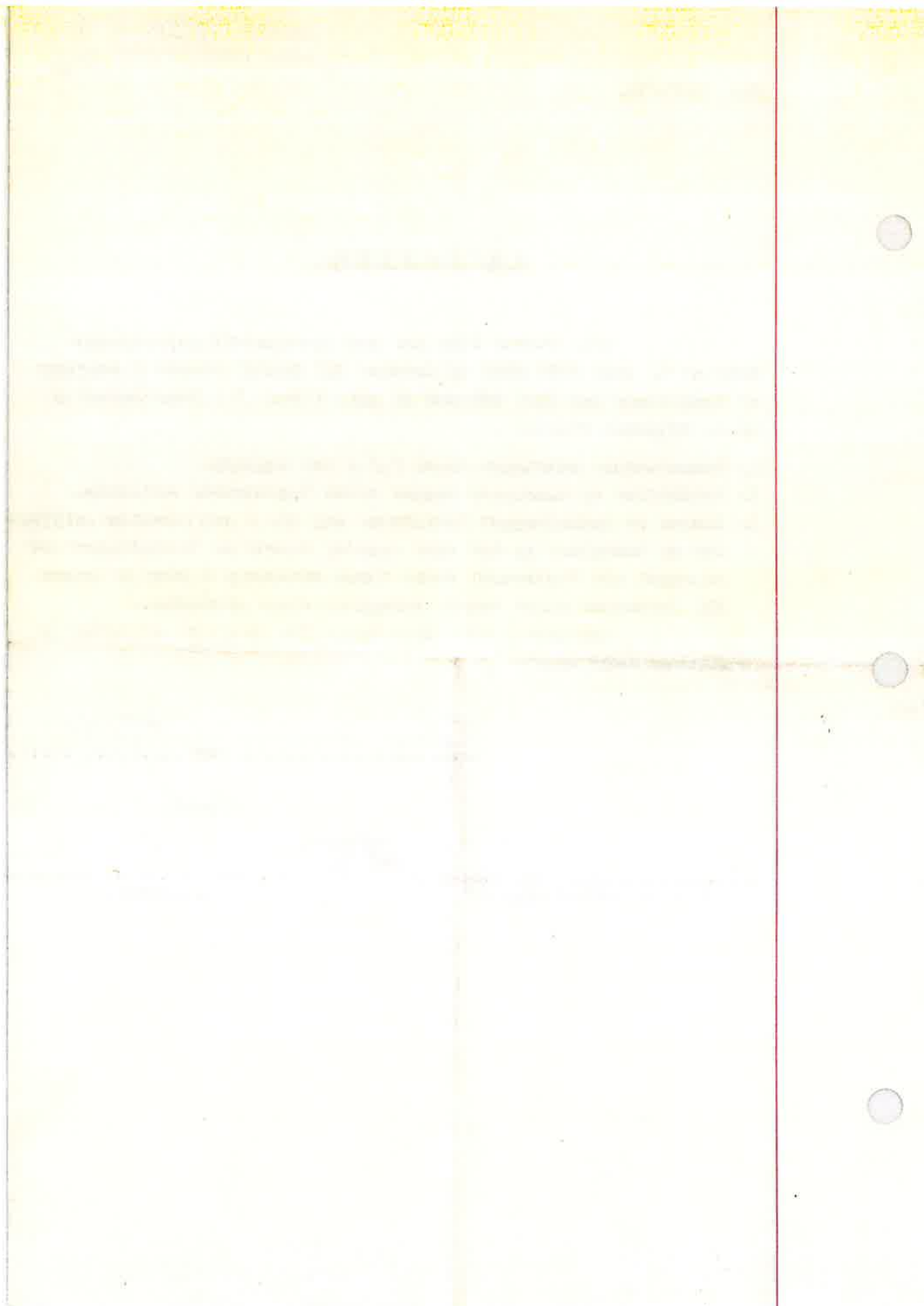
Eier av tankanlegget.



Gesta Grøttum

Karl Grøttum

Grunneiere



Kvamsvegen 3374

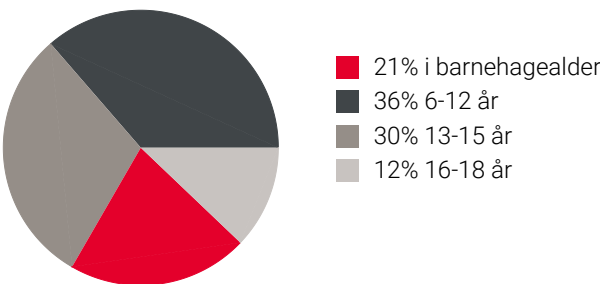
Offentlig transport

🚶 Rygg	2 min 🚶
Linje 690	0.2 km
🚆 Snåsa stasjon	25 min 🚆
Linje F7	28.9 km
✈️ Namsos lufthavn	1 t 19 min 🚆
✈️ Trondheim Værnes	1 t 47 min 🚆

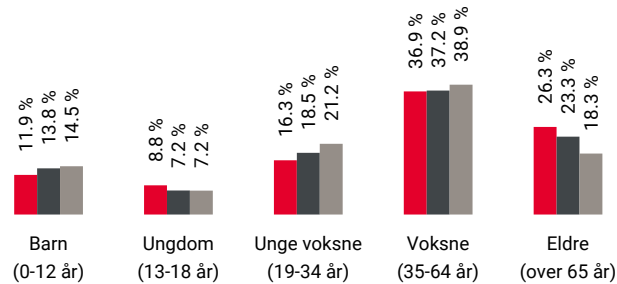
Skoler

Kvam skole (1-7 kl.)	9 min 🚶
88 elever, 6 klasser	10 km
Egge ungdomsskole (8-10 kl.)	27 min 🚶
315 elever, 15 klasser	30.4 km
Steinkjer ungdomsskole (8-10 kl.)	31 min 🚶
480 elever, 31 klasser	33.5 km
Steinkjer vgs	31 min 🚶
750 elever, 44 klasser	33.5 km
Mære landbruksskole	40 min 🚶
165 elever	45 km

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
■ Grunnkrets: Rygg	161	90
■ Kommune: Steinkjer	24 004	11 970
■ Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

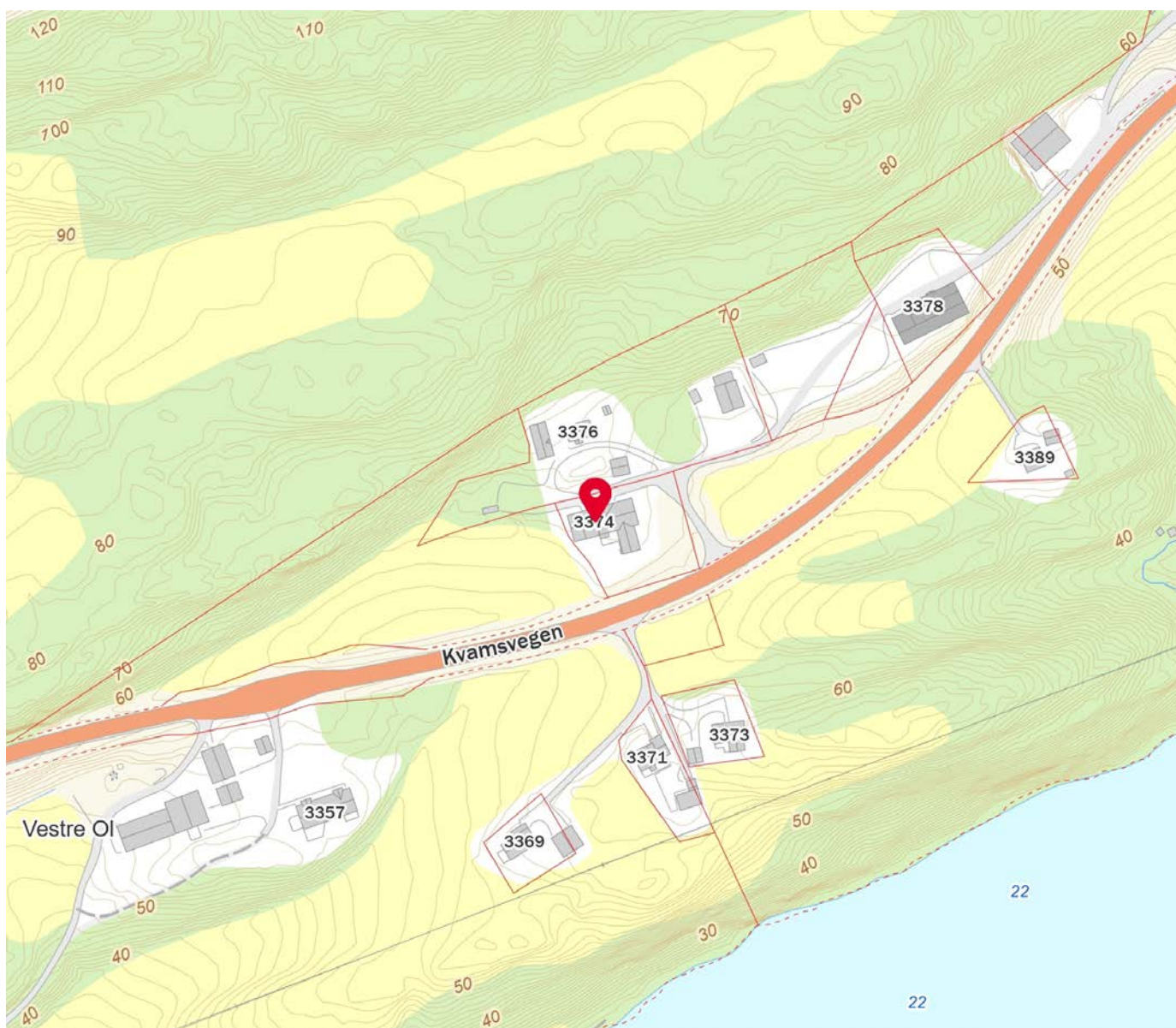
Kvam barnehage (1-5 år)	9 min 🚶
24 barn	10 km
Følling barnehage (0-5 år)	16 min 🚶
28 barn	19.3 km
Jåddåren gårdsbarnehage (1-5 år)	24 min 🚶
14 barn	26.4 km

Dagligvare

Coop Marked Kvam	10 min 🚶
Post i butikk, PostNord	9.8 km

Sport

⚽ Skauna Ungdomshus	2 min 🚶
Aktivitetshall	0.2 km
⚽ Myrseth stadion	16 min 🚶
Fotball	1.4 km
🏊 Pulsgården	25 min 🚶



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 sitatene 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

INFORMASJON TIL KJØPER AV EIENDOM SOM SELGES PÅ TVANGSSALG

Før du innleverer bud bør nedenstående nøye gjennomgås:

Eiendommen selges i henhold til bestemmelsene i Lov om tvangsfullbyrdelse (tvangsl.). At eiendommen tvangsselges innebærer at det er tingretten, og ikke eier av eiendommen, som tar beslutningene i salgsprosessen.

Det fremgår vanligvis ikke av annonsen at en eiendom tvangsselges, men det skal opplyses om dette i salgsoppgaven. Medhjelper innhenter og kontrollerer de samme opplysningene om eiendommen som man får som kjøper ved et frivillig salg. Opplysningene skal gis skriftlig av medhjelper før bindende avtale inngås. Dersom medhjelper av ulike årsaker ikke har klart å fremskaffe de lovbestemte opplysninger om eiendommen, skal det opplyses om grunnen til at de ikke er fremskaffet.

Vær nøye når du besiktiger eiendommen. Ta gjerne med en bygningskyndig. Det kan være fornuftig å få avholdt en tilstandsrapport. En slik tilstandsrapport er en gjennomgang av eiendommens bygningsmessige standard hvilket en ordinær taksbesiktigelse ikke medfører. Hovedregelen er at en eiendom som kjøpes på tvangssalg overtas i den stand den befinner seg. Bestemmelsene i avhendingsloven gjelder ikke, hvilket innebærer at reklamasjonsmulighetene er meget begrenset. Kjøper kan ikke heve kjøpet, og kun i begrenset utstrekning kreve prisavslag for mangler.

Oppnås det ikke enighet om prisavslag, må kjøper eventuelt gå til søksmål mot den eller de av kreditorene som har fått den del av kjøpesummen som det kreves prisavslag for. Dersom hele eller deler av eiendommen er bortleid, overtar normalt kjøper tidligere eiers rettigheter og forpliktelser etter leieavtalen.

I hovedsak skjer budgivningen på samme måte som ved et ordinært salg. Men budgiver bør merke seg følgende:

- Medhjelper sender ikke inn bud til tingretten fortløpende, men har plikt til å avvente dette inntil et bud som er tilnærmet markedspris innkommer.
- Det kan bare tas hensyn til bud som er bindende for byderen i minst 6 uker for fast eiendom/andels leiligheter og 3 uker for aksjeleiligheter. Med rettens samtykke kan det likevel tas hensyn til bud med kortere bindingstid ned til 15 dager. Rådfør deg med medhjelperen om dette.
- Bud med finansieringsforbehold vil normalt ikke bli anbefalt stadfestet før finansieringen er ordnet. Medhjelper kan kreve fremlagt finansierings plan eller kreve

sikkerhet i form av håndpenger til sikkerhet for bud.

- Det er ikke anledning til å ta forbehold om konsesjon eller odelsløsning, kjøper må selv ta risikoen for utfallet.

Medhjelper er mottager av budene. Når medhjelperen har mottatt ett eller flere bud som bør godtas, skal medhjelperen forelegge budene for saksøkeren (vedkommende som har forlangt at eiendommen skal tvangsselges) med spørsmål om saksøkeren vil begjære noen av dem stadfestet. Dersom saksøkeren begjærer bud stadfestet, skal medhjelperen sende tingretten, partene, kjente rettighetshavere og bydere som har gitt bud som er begjært stadfestet skriftlig melding med opplysninger i henhold til tvangsfullbyrdelsesloven § 11-29. Saksøker kan trekke begjæringen om stadfestelse tilbake helt frem til budet er stadfestet av tingretten. Dette kan for eksempel skje i tilfeller der saksøkte ordner opp i gjeldsforholdet før stadfestelse skjer eller dersom det fremsettes et høyere bud. Saksøkte kan ikke selv akseptere bud.

Når tingretten har stadfestet budet, har partene en måneds ankefrist på avgjørelsen. Budgiver må være oppmerksom på at selv om tingretten stadfester et bud innen fristen, kan det ta noe tid å få tingrettens meddelelse av stadfestelsen. Anken kan som hovedregel ikke begrunnes med innvendinger som ikke har vært fremsatt overfor tingretten før kjennelsen ble avsagt. Det stadfestede budet er bindende for byderen selv om stadfestelsen påankes og det tar tid før anken blir avgjort. Blir stadfestelsen opphevet, er byderen fri.

Kjøpekontrakt mellom partene opprettes ikke ved tvangssalg. Avsagt stadfestelses kjennelse erstatter kjøpekontrakten, jf. tvangsl. § 11-31.

Det er spesielle regler for hvorledes oppgjøret skal foretas ved tvangssalg. Oppgjør skal skje pr en bestemt oppgjørsdag. Oppgjørsdagen er vanligvis tre måneder etter at medhjelperen har forelagt et bud for tingretten for stadfestelse. Betaler ikke kjøper pr oppgjørsdag påløper det renter i henhold til bestemmelsen i tvangsl. § 11-27.

Hvis eiendommen er fraflyttet, og kjøperen ønsker det, kan medhjelperen tillate at overtagelse skjer før oppgjørsgdato. Skal eiendommen overtas før oppgjørsgdato må hele kjøpesummen betales av kjøper før innflytting kan skje. Eventuell innflytting før ankefristens utløp vil normalt ikke aksepteres og vil i tilfelle skje på kjøpers risiko.

Dersom en anke ikke er avgjort før oppgjørsdagen inntreffer, forskyves betalingsplikten. Kjøper må velge mellom å betale kjøpesummen pr oppgjørsgdato eller betale renter i henhold til bestemmelsene i tvangsl. § 11-27 frem til betalingsplikten inntreffer.

Når kjøper er blitt eier, plikter saksøkte (tidligere eier) og hans husstand å fraflytte eiendommen. Flytter ikke saksøkte frivillig når kjøperen skal overta eiendommen, kan kjøper uten gebyr kreve utkastelse etter at kjøperen har innbetalt kjøpesummen, jf. tvangsl. § 11-31, 3. ledd. Kjøper blir ansvarlig for eventuelle sideutgifter f.eks. til bortkjøring og lagring av inventar. Begjæring om fravikelse av fast eiendom skal settes fram for namsmannen i det distrikt hvor eiendommen beror.

Når kjøper er blitt eier og stadfestelseskjennelsen er rettskraftig, vil tingretten utstede skjøte som skal tinglyses på eiendommen. Vanligvis vil medhjelper forestå oppgjøret, og i den forbindelse be om en fullmakt fra kjøperen til å motta skjøtet fra tingretten for tinglysing.

Når tvangssalgsskjøtet/overføring av hjemmel til andel i borettslag tinglyses, blir samtlige pengeheftelser som forrige eier hadde på eiendommen/andelen, og som kjøperen ikke skal overta, slettet.

Ovenstående er basert på hovedreglene for tvangssalg ved medhjelper i tvangsfullbyrdelsesloven.

Fremstillingen er ikke uttømmende. Kontakt medhjelper ved eventuelle spørsmål.
Bestemmelsene om gjennomføring av tvangssalg av fast eiendom og andeler i borettslag finnes i kapittel 11 og 12 i Lov om tvangsfullbyrdelse og midlertidig sikring av 26. juni 1992.



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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

For eiendommen:

Adresse: Kvamsvegen 3374
7732 STEINKJER**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Anders Borgsø**Oppdragsnummer:** 1708230019**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 viderefremidlet til selger.***Eventuelle forbehold:** _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

22.04.2024

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