

An aerial photograph of a residential neighborhood. In the foreground, there is a red wooden house with a dark grey corrugated metal roof. To the left, a yellow house with a dark roof is visible. In the middle ground, a paved road with a silver car and a dark car is shown. A large red arrow points downwards from the top center towards a green lawn area between the road and a large grey apartment building in the background. The apartment building has multiple stories and balconies. Other apartment buildings are visible in the distance under a clear sky.

aktiv.

Infanterivegen 2, 7713 STEINKJER

**Tranabakkan - Eldre enebolig med  
attraktiv beliggenhet. Selveiet  
tomt. Renoveringsobjekt**



Eiendomsmegler

## Tomas Høin

**Mobil** 481 45 822

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

### Aktiv Eiendomsmegling Steinkjer

Torggata 2, 7713 Steinkjer. TLF. 474 79 990

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 1 500 000,-  
**Omkostn.:** Kr 38 890,-  
**Total ink omk.:** Kr 1 538 890,-  
**Selger:** Julie Grøneng Bartnes  
Mari Grøneng Bartnes

**Salgsobjekt:** Enebolig  
**Eierform:** Eiet  
**Byggeår:** 1936  
**BRA-i/BRA Total** 85/85 kvm  
**Tomtstr.:** 319.5 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 2  
**Antall rom:** 3  
**Gnr./bnr.** Gnr. 192, bnr. 244  
**Oppdragsnr.:** 1708240212

# Tranabakkan - Eldre enebolig med attraktiv beliggenhet. Selveiet tomt. Renoveringsobjekt

Renoveringsobjekt på attraktive Tranabakkan  
Selveiet tomt

Kort veg til alle sentrumsfunksjoner, skoler, barnehage og friarealer  
som Furuskogen

Velkommen på visning



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Tilstandsrapport .....	26
Egenerklæring .....	50
Skaderapport .....	53
Kommunale avgifter .....	61
Kommunal tilknytning .....	62
El-rapport Tensio .....	63
Feierapport .....	64
Byggemeldinger .....	65
Bygningsskisse .....	67
Matrikkelrapport .....	71
Planopplysninger .....	75
Reguleringsplankart .....	77
Budskjema .....	87

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 85 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 85 m<sup>2</sup>

TBA: 28 m<sup>2</sup>

### Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 69 m<sup>2</sup> Enebolig

TBA fordelt på etasje

1. etasje

28 m<sup>2</sup> Terrasse/balkong

### Uthus

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 16 m<sup>2</sup> Uthus

### Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Standard for oppmåling er ikke linket til byggeforskrift, og det presiseres at bruken og beskrivelse av rom i fritidsbolig ikke er sammenstillende med bolighus. Eventuell rombeskrivelse defineres etter bruken av rommet på befaringstidspunktet. Mot øst er det sammenbygd en carport som en forlengelse av boligen, carporten er oppmålt til ca 16 m<sup>2</sup> og arealet er ikke medtatt i areal sammenstillingen for boligen.

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

319.5 m<sup>2</sup>

### **Tomtebeskrivelse**

Eiertomt på ca. 319,5 kvm.

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**

Meget attraktiv og sentrumsnær beliggenhet på Tranabakkan .

GANGAVSTAND TIL ALLE SENTRUMSFUNKSJONER, SKOLER, FRIAREALER I FURUSKOGEN M.M.

Tranabakkan er området som strekker seg fra Sannan og opp til Øvre Trana gård, der Otto Sverdrup bodde i en periode etter at faren hans, Ulrik Sverdrup, hadde kjøpt gården i 1874. Fra Tranabakkan har du den flotteste utsikten mot byen, fjorden og fjella i vest.

I «gamle dager» bodde det i hovedsak arbeiderfamilier i dette området. Mennene hadde jobb på Trana Teglverk, Sannan eller jernbanen, og det sies at samholdet blant familiene og kjærligheten til bebyggelsen og området var sterkere enn noe annet sted i Steinkjer

### **Adkomst**

Lett, bakkefri adkomst. Det vil bli skiltet frem til eiendommen ved visning.

### **Bebyggelsen**

Bolig

### **Barnehage/Skole/Fritid**

Barnehager:

Steinkjer studentbarnehage (1-5 år)

Steinkjersannan barnehage (1-5 år)

Poppellunden barnehage Stiftelse (1-5 år)

Skoler:

Steinkjer skole (1-7 kl.)

Lø skole (1-7 kl.)

Steinkjer Montessoriskole (1-10 kl.)

Steinkjer ungdomsskole (8-10 kl.)

Steinkjer vgs

Mære landbruksskole

### **Offentlig kommunikasjon**

Buss: Statens hus øst, Linje 455, 630, 640 0.4 km

Tog: Steinkjer stasjon, Linje F7, R70 0.7 km  
Fly: Namsos lufthavn  
Fly: Trondheim Værnes

### **Bygningssakkyndig**

Kjetil Troset

### **Type takst**

Tilstandsrapport

### **Byggemåte**

Eldre bolig som må betraktes som et større renoveringsobjekt/rivingsobjekt. Grunnmur av ukjent materiale da kledning er satt helt ned i bakken, tildekket på to sider av plattinger i impregnerte materiale, i tillegg viltvoksende hage som dekker kledning og grunnmur. Veggkonstruksjoner er oppført i tre og er utvendig kledd i hovedsak med stående panel, noe liggende panel. Taket har saltaksform og er tekket med trapesformede takplater. Etasjeskiller av tre, vindu hovedsakelig med 2-lags glass.

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

Er det dødsbo?

Svar: Ja

Avdødes navn: Roar Bartnes

Er det salg ved fullmakt?

Svar: Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

Svar: Nei

Tilleggs kommentar:

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

### **Innhold**

Vindfang, bad, 2 soverom, stue og kjøkken. Bod

### **Standard**

Eiendommen er gjennomgått av en bygningssakkyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om

forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG2:

Balkong, terrasse, platting: Oppsummering:

Det registreres skjevheter i konstruksjonen, stedvis mykt underlag, platting gir etter ved normal

gangbelastning. Konstruksjonen har symptom på skader som tilsier behov for tiltak.

Anbefalte tiltak:

Platting er moden for utskifting.

Vinduer og dører: Oppsummering:

Karmer på kobla vinduer er værslitte og tar i karmer. Vinduer fra 2013 gis tilstandgrad 1.

Anbefalte tiltak:

Ytterdør har behov for justering, lås tar i sluttstykke og døren må løftes litt for låsing.

Balkongdør tar litt i karmer og må justers noe.

Ildsted/Skorstein: Oppsummering:

Det registreres for kort avstand fra vedovn til kjøkkeninnredning, avstandskravet er 30 cm. Mangler ubrennbart materiale på golv under sotluke.

Anbefalte tiltak:

Det bør monteres ildfast plate under ildsted. Denne skal være minimum 30 cm utenfor ilegget (døren) til ovnen. Tiltak for å øke avstanden til brennbart materiale må utføres.

Kjøkken: Oppsummering av overflater og innredning:

Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Bunnplate i kjøkkenbenk er fuktskadet og har deformasjoner.

Anbefalte tiltak overflater og innredning:

Eldre kjøkkeninnredning som er moden for utskifting.

Avløpsrør: Oppsummering:

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

Vannledninger: Oppsummering:

Stoppekran er plassert i krypkjeller. Rørstrekk i krypkjeller er uisolerte og utsatt for frost.

Anbefalte tiltak:

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

Ventilasjon: Oppsummering:

Boenheten mangler ventiler (tilførsel av frisk luft), utover muligheten for åpning av vindu.

Anbefalte tiltak:

Klaffventiler på yttervegg anbefales etablert.

Øvrig: Uthus Oppsummering:

Uthuset er noe preget av slitasje. Råteskader i vindskier og dekkbord, noe råte i bordkledning. To hull i bordkledning mot sør. Råteskader i golvbord. Det er ikke montert takrenner på bygningen.

Anbefalte tiltak:

Påkostninger med utbedring av råteskader må påregnes.

Forhold som har fått TG3:

Drenering: Oppsummering:

Det er fall inn mot grunnmur fra øst. Taknedløp er avsluttet over bakken. Det er lite fall på terreng og grunnmuren får en stor fuktbelastning.

Anbefalte tiltak:

Eldre bolig med blindkjeller, ingen mulighet for å kontrollere underside av bjelkelag i 1. etasje. Tydelige symptomer på svekkelser.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Grunnmur og fundament: Oppsummering:

Grunnmurer er ikke tilgjengelig for inspeksjon. Dette på grunn av at boligen har en blindkjeller og bordkledning er satt helt ned i bakken. I tillegg høyt viltvoksende hage og plattinger inn mot bordkledning. Kun en mindre del leca grunnmur i carport er synlig, denne med store skjevheter og er i ferd med å kollapse.

Anbefalte tiltak:

Grunnmur i carport må utbedres og sikres mot jord trykk. For å inspisere grunnmurer i bolig må det graves opp for å vurdere tilstand.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Krypkjeller: Oppsummering:

Krypkjeller har store skader med råteskader, muggdannelser og en ansamling av edderkopper og kokonger.

Anbefalte tiltak:

Tilstandsgrad er gitt med bakgrunn i registreringer av tilgjengelig areal i krypkjeller. Areal som ikke er tilgjengelig anbefales kontrollert nærmere. Bedre lufting av krypkjeller, sanering av muggsopper, utbedring av bjelkelag, plast mot grunn må etableres.

Utbedringskostnader: 150 000 - 300 000

Støttemur: Oppsummering:

Sprekkdannelser og dels utrast naturstein.

Anbefalte tiltak:

Støttemur må utbedres for å hindre videre forfall.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Yttervegger: Oppsummering:

Vegger har synlig skjevhet/ helling. Det registreres stedvis råteskader i trekledning. Det registreres betydelig malingsavskalling. Bordkledningen er avsluttet for nærme bakken med påfølgende fare for nedfukting og skader over tid. Kledningen er ikke luftet. Det er ikke mulig å kontrollere bruken av musetting mellom kledning og veggkonstruksjon.

Anbefalte tiltak:

Bordkledning anbefales skiftet.

Utbedringskostnader: 150 000 - 300 000

Renner og nedløp: Oppsummering:

Det mangler stedvis nedløpsrør. Det registreres nedbøy/skjevheter i takrenner. Mangler stedvis endelokk på takrenner. Spillblikk gor ikke måned i takrenne mot vest, taknedløp er stedvis ført til utkast på bakken.

Anbefalte tiltak:

Nye takrenner og nedløpsrør anbefales montert, nedløp må føres kontrollert bort fra boligen.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Takkonstruksjon: Oppsummering:

Takkonstruksjon er ikke kontrollert på grunn av manglende tilkomst. Tilstandsgrad 3 settes på bakgrunn av utvendig inspeksjon som avdekker tildels store skjevheter.

Anbefalte tiltak:

Tilkomst må etableres for å kunne foreta opprettinger og forsterkninger.

Utbedringskostnader: Over 300 000

Taktekking: Oppsummering:

Det registreres rust, avskallinger og skader i takplater. Mønebeslag ligger ikke tett mot hverandre.

Anbefalte tiltak:

Taktekking er moden for utskifting, dette kan tas samtidig med oppretting og forsterking av takkonstruksjon.

Utbedringskostnader: 150 000 - 300 000

Utstyr på tak: Oppsummering:

Det er etablert en taktekking med glatt overflate og det er krav til snøfanger over inngangsparti.

Det er ikke etablert noen snøfanger på taket. Tak som har helling (uansett hellingsgrad), skal ha fastmontert stige forbi pipa. Takstigen skal være festet i bærende konstruksjon (takstoler).

Takstiger av tre, eller takstiger som er festet med bøyler over mønet eller i kjetting rundt

pipe er ikke godkjent.

Anbefalte tiltak:

Snøfanger må etableres for god personsikkerhet. Forskriftsmessig adkomst for feier må etableres.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Etasjeskille og gulv på grunn: Oppsummering:

Det registreres store skjevheter i alle rom fra 3 cm til 8 cm. Største skjevheten er målt på kjøkken og i vindfang.

Anbefalte tiltak:

Dette er et grovt overslag. Det anbefales at det gjøres ytterligere undersøkelser for å avdekke årsak og skadeomfang som grunnlag for et mer detaljert og riktig kostnadsoverslag.

Utbedringskostnader: 150 000 - 300 000

Kjøkken:

Oppsummering av avtrekk:

Avtrekksviften er ikke ført med avtrekkskanal ut av rommet. Avtrekket har ingen funksjon.

Anbefalte tiltak avtrekk:

Avtrekkskanal må monteres.

Utbedringskostnader ventilasjon: Under 10 000

Elektrisk: Oppsummering:

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

Anbefalte tiltak:

Med bakgrunn i de registrerte avvik bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Våtrom: Oppsummering:

Eldre våtrom med behov for reovering. Materialbruk som ikke er egnet på våtrom.

Gjennomføringer i gulv og vegger er ikke tette. Svimerker i belegg på gulv.

Anbefalte tiltak:

Våtrommet må renoveres.

Utbedringskostnader: 150 000 - 300 000

### **Innbo og løsøre**

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

Boligen selges slik den fremstår på visning uten videre rydding/vasking

### **Hvitevarer**

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

### **Parkering**

På egen gårdsplass.

### **Diverse**

Det har vært brann i boligen april 2024. Det foreligger skaderapport fra Trøndelag Takst datert 02.07.2024 som følger som vedlegg til salgsoppgaven. Det som er berørt av skaden er i all hovedsak overflater på badet, vindfang og kjøkkenområdet. Eiendommen overleveres kjøper uten at skaden(e) utbedres. Eiendommen overleveres som forevist. Selger tar forbehold om eventuelle skjulte feil og mangler etter brannen som ikke er påvist av skaderapport og tilstandsrapport. Boligen anses som et renoveringsobjekt. Kjøpers risiko og ansvar.

Boligens byggeår kan ikke verifiseres og er i den forbindelse antatt.

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.

Tomt på andre side av vegen mot vest skal bebygges med en boligblokk noe som vil medføre redusert utsikt og vil muligens kunne påvirke solforholdene. Konferer megler vedr dette

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

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

## Energi

### Oppvarming

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

Siste feiing: 02.10.23 Feiehyppighet: Kategori 1, høy sotdannelse

Siste tilsyn: 03.05.22 Neste tilsyn: 2027

Årsgebyr for feiing og tilsyn 612.-.

### Energikarakter

G

### Energifarge

Rød

### Info energiklasse

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

Eier har ikke energimerket eiendommen og interessenter må derfor legge til grunn at eiendommen har energimerke G.

## Økonomi

### Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 1 500 000

### Kommunale avgifter

Kr 14 325

### Kommunale avgifter år

2024

### **Info kommunale avgifter**

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

### **Eiendomsskatt**

Kr 4 469

### **Eiendomsskatt år**

2024

### **Formuesverdi primær**

Kr 507 107

### **Formuesverdi primær år**

2022

### **Formuesverdi sekundær**

Kr 1 927 008

### **Formuesverdi sekundær år**

2022

### **Tilbud lånefinansiering**

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

## Offentlige forhold

### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 192, bruksnummer 244 i Steinkjer kommune.

### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

5006/192/244:

28.02.1979 - Dokumentnr: 1414 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:5006 Gnr:192 Bnr:1

01.01.2018 - Dokumentnr: 139367 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1702 Gnr:192 Bnr:244

01.01.2020 - Dokumentnr: 356300 - Omnummerering ved kommuneendring  
Tidligere: Knr:5004 Gnr:192 Bnr:244

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

I følge opplysninger fra kommunen foreligger det verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på eiendommen for oppføring eller senere endringer på eiendommen. Plan- og bygningslovens formelle forutsetning for lovlig bruk av eiendommen kan derfor ikke dokumenteres. I matrikkelrapport fra kommunen har bygninger enebolig og garasjeuthus anneks til bolig status tatt i bruk. Hvorvidt eiendommen er oppført iht. søknader og lovlighet vites ikke. Kjøpers risiko og ansvar.

Deler av eiendommens bygningsmasse ser ut til å ligge nært nabogrense. Det vites ikke om bygningsmassen ligger nærmere enn hva som er tillatt, eller om det foreligger godkjennelse for dette ved eventuelle avvik. Kjøpers risiko og ansvar.

### **Vei, vann og avløp**

Eiendommen er offentlig tilknyttet vei, vann og avløp. Det er private stikkledninger/ stikkveger frem til offentlig tilkobling som driftes av eier av eiendommen.

### **Regulerings- og arealplaner**

Eiendommen ligger regulert under kommunedelplan for sentrum datert 25.10.2018 og reguleringsplan for Infanterivegen - Furuskogen datert 26.08.1992. Eiendommen er godkjent utnyttet til boligformål. Reguleringsplaner og bestemmelser kan fås hos meglere.

Tomt på andre side av vegen mot vest skal bebygges med en boligblokk noe som vil medføre redusert utsikt og vil muligens kunne påvirke solforholdene. Konferer meglere vedr dette. Kjøper anses opplyst om forholdet og kan ikke reklamere på forhold knyttet til eventuelle negative konsekvenser denne utbyggingen kan ha for denne eiendom.

### **Adgang til utleie**

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

### **Legalpant**

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

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

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

### **Kommentar konsesjon**

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

### **Kommentar odelsrett**

Det er ikke odal på eiendommen.

## Kontraktsgrunnlag

### **Salgs- og betalingsvilkår**

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

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

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

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke

eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

### **Overtakelse**

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

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

### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

1 500 000 (Prisantydning)

-----  
Omkostninger

37 500 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)  
545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)  
545 (Tinglysningsgebyr skjøte)  
16 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))  
2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

---

38 890 (Omkostninger totalt)  
55 790 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)  
58 590 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

---

1 538 890 (Totalpris. inkl. omkostninger)  
1 555 790 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))  
1 558 590 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

---

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

### **Omkostninger kjøpers beløp**

Kr 38 890

### **Betalingsbetingelser**

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon. Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

### **Hvitvaskingsreglene**

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

### **Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Boligselgerforsikring**

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

### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

### **Dødsbo**

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

### **Meglernes vederlag**

Det er avtalt fastpris stor kr 49900,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke oppgjørshonorar kr 5900,- og visninger kr 1875,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 4756,-. Utleggene omfatter tinglysningsgebyr pantedokument, foto og utskrift av heftelser/servitutter. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 1800,- per time for utført arbeid, oppad begrenset til kr 25000,-, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

### **Oppdragsansvarlig**

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

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

### **Salgsoppgavedato**

14.01.2026













# Vedlegg

# Infanterivegen 2 7713 STEINKJER

## Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Bolig

Byggeår: 1936

BRA: 69 m<sup>2</sup>

BRA-i: 69 m<sup>2</sup>



### Samlet vurdering

TG-0



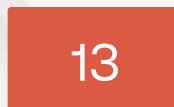
TG-1



TG-2



TG-3



TG-IU



# 1. Tilstandsgradene

## TG-0

### Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

## TG-1

### Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

## TG-2

### Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

## TG-3

### Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

## TG-IU

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

## 2. Om rapporten

### Om rapporten

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

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

### Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

### Takstrappen

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/21521>

### Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

### Hvordan undersøkelsene skal skje

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

## 3. Rapportsammendrag

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

### Bygningsdeler med TG3

#### Drenering

##### Oppsummering

Det er fall inn mot grunnmur fra øst. Taknedløp er avsluttet over bakken. Det er lite fall på terreng og grunnmuren får en stor fuktbelastning.

##### Anbefalte tiltak

Eldre bolig med blindkjeller, ingen mulighet for å kontrollere underside av bjelkelag i 1. etasje. Tydelige symptomer på svekkelser.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

#### Grunnmur og fundament

##### Oppsummering

Grunnmurer er ikke tilgjengelig for inspeksjon. Dette på grunn av at boligen har en blindkjeller og bordkledning er satt helt ned i bakken. I tillegg høyt viltvoksende hage og plattinger inn mot bordkledning. Kun en mindre del leca grunnmur i carport er synlig, denne med store skjevheter og er i ferd med å kollapse.

##### Anbefalte tiltak

Grunnmur i carport må utbedres og sikres mot jord trykk. For å inspisere grunnmurer i bolig må det graves opp for å vurdere tilstand.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

#### Krypkjeller

##### Oppsummering

Krypkjeller har store skader med råteskader, muggdannelser og en ansamling av edderkopper og kokonger.

##### Anbefalte tiltak

Tilstandsgrad er gitt med bakgrunn i registreringer av tilgjengelig areal i krypkjeller. Areal som ikke er tilgjengelig anbefales kontrollert nærmere. Bedre lufting av krypkjeller, sanering av muggsopper, utbedring av bjelkelag, plast mot grunn må etableres.

Utbedringskostnader: 150 000 - 300 000

#### Støttemur

##### Oppsummering

Sprekkdannelser og dels utrast naturstein.

##### Anbefalte tiltak

Støttemur må utbedres for å hindre videre forfall.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

## Yttervegger

### Oppsummering

Vegger har synlig skjevhet/ helling.

Det registreres stedvis råteskader i trekledning.

Det registreres betydelig malingsavskalling.

Bordkledningen er avsluttet for nærme bakken med påfølgende fare for nedfukting og skader over tid.

Kledningen er ikke luftet.

Det er ikke mulig å kontrollere bruken av musetting mellom kledning og veggkonstruksjon.

### Anbefalte tiltak

Bordkledning anbefales skiftet.

**Utbedringskostnader: 150 000 - 300 000**

---

## Renner og nedløp

### Oppsummering

Det mangler stedvis nedløpsrør.

Det registreres nedbøy/skjevheter i takrenner.

Mangler stedvis endelokk på takrenner.

Spillbikk gor ikke måned i takrenne mot vest, taknedløp er stedvis ført til utkast på bakken.

### Anbefalte tiltak

Nye takrenner og nedløpsrør anbefales montert, nedløp må føres kontrollert bort fra boligen.

**Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000**

---

## Takkonstruksjon

### Oppsummering

Takkonstruksjon er ikke kontrollert på grunn av manglende tilkomst. Tilstandsgrad 3 settes på bakgrunn av utvendig inspeksjon som avdekker tildels store skjevheter.

### Anbefalte tiltak

Tilkomst må etableres for å kunne foreta opprettinger og forsterkninger.

**Utbedringskostnader: Over 300 000**

---

## Taktekking

### Oppsummering

Det registreres rust, avskallinger og skader i takplater. Mønebeslag ligger ikke tett mot hverandre.

### Anbefalte tiltak

Taktekking er moden for utskifting, dette kan tas samtidig med oppretting og forsterking av takkonstruksjon.

**Utbedringskostnader: 150 000 - 300 000**

---

## Utstyr på tak

### Oppsummering

Det er etablert en taktekking med glatt overflate og det er krav til snøfanger over inngangsparti. Det er ikke etablert noen snøfanger på taket. Tak som har helling (uansett hellingsgrad), skal ha fastmontert stige forbi pipa. Takstigen skal være festet i bærende konstruksjon (takstoler). Takstiger av tre, eller takstiger som er festet med bøyle over mønet eller i kjetting rundt pipe er ikke godkjent.

### Anbefalte tiltak

Snøfanger må etableres for god personsikkerhet.

Forskriftsmessig adkomst for feier må etableres.

**Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000**

---

## Etasjeskille og gulv på grunn

### Oppsummering

Det registreres store skjevheter i alle rom fra 3 cm til 8 cm. Største skjevheten er målt på kjøkken og i vindfang.

### Anbefalte tiltak

Dette er et grovt overslag. Det anbefales at det gjøres ytterligere undersøkelser for å avdekke årsak og skadeomfang som grunnlag for et mer detaljert og riktig kostnadsoverslag.

**Utbedringskostnader: 150 000 - 300 000**

---

## Kjøkken

### Oppsummering av avtrekk

Avtrekksviften er ikke ført med avtrekkskanal ut av rommet. Avtrekket har ingen funksjon.

### Anbefalte tiltak avtrekk

Avtrekkskanal må monteres.

**Utbedringskostnader ventilasjon: Under 10 000**

---

## Elektrisk

### Oppsummering

Løs strømførende ledning på golv foran balkongdør.

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

Boligen har et eldre elanlegg uten dokumentasjon, og feil kan ikke utelukkes.

### Anbefalte tiltak

Med bakgrunn i de registrerte avvik bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.

**Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000**

---

## Våtrom

### Oppsummering

Eldre våtrom med behov for renovering. Materialbruk som ikke er egnet på våtrom. Gjennomføringer i golv og vegger er ikke tette. Svimerker i belegg på golv.

#### Anbefalte tiltak

Våtrommet må renoveres.

Utbedringskostnader: 150 000 - 300 000

## Bygningsdeler med TG2

### Balkong, terrasse, platting

#### Oppsummering

Det registreres skjevheter i konstruksjonen, stedvis mykt underlag, platting gir etter ved normal gangbelastning.

Konstruksjonen har symptom på skader som tilsier behov for tiltak.

#### Anbefalte tiltak

Platting er moden for utskifting.

### Vinduer og dører

#### Oppsummering

Karmer på kobla vinduer er værslitte og tar i karmer.

Vinduer fra 2013 gis tilstandgrad 1.

#### Anbefalte tiltak

Ytterdør har behov for justering, lås tar i sluttstykke og døren må løftes litt for låsing.

Balkongdør tar litt i karmer og må justeres noe.

### Ildsted/Skorstein

#### Oppsummering

Det registreres for kort avstand fra vedovn til kjøkkeninnredning, avstandskravet er 30 cm. Mangler ubrennbart materiale på golv under sotluke.

#### Anbefalte tiltak

Det bør monteres ildfast plate under ildsted. Denne skal være minimum 30 cm utenfor ilegget (døren) til ovnen.

Tiltak for å øke avstanden til brennbart materiale må utføres.

### Kjøkken

#### Oppsummering av overflater og innredning

Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Bunnplate i kjøkkenbenk er fuktskadet og har deformasjoner.

#### Anbefalte tiltak overflater og innredning

Eldre kjøkkeninnredning som er moden for utskifting.

## Avløpsrør

### Oppsummering

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

Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.

## Vannledninger

### Oppsummering

Stoppekran er plassert i krypkjeller.

Rørstrekk i krypkjeller er uisolerte og utsatt for frost.

### Anbefalte tiltak

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

## Ventilasjon

### Oppsummering

Boenheten mangler ventilering (tilførsel av frisk luft), utover muligheten for åpning av vindu.

### Anbefalte tiltak

Klaffventiler på yttervegg anbefales etablert.

## Øvrig: Uthus

### Oppsummering

Uthuset er noe preget av slitasje. Råteskader i vindskier og dekkbord, noe råte i bordkledning. To hull i bordkledning mot sør. Råteskader i golvbord. Det er ikke montert takrenner på bygningen.

### Anbefalte tiltak

Påkostninger med utbedring av råteskader må påregnes.

## Bygningsdeler med TG-IU

### Loft (konstruksjonsoppbygging)

#### Oppsummering

Ingen tilkomst til loft.

#### Anbefalte tiltak

Tilkost til loft anbefales etablert for å få sjekket tilstand, dette da det er synlige tegn til svekkelser i form av betydelige skjevheter i takkonstruksjon.

## Lovlighet

### Vær oppmerksom på!

Det er ikke etablert brannslukkingsutstyr og/eller røykvarsler i boligen iht. forskrift

Det mangler røykvarsler.

## 4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato  
13.8.2024

Rapportdato  
14.8.2024

### Hjemmelshavere

Navn: **Avdøde Roar Bartnes.**

Tilstede ved inspeksjon: **Nei**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygnings sakkyndig? **Nei**

### Informasjon om bygnings sakkyndig

Navn: **Kjetil Troset**                      Telefon: **90988321**  
Firma: **Norconsult AS**                      Epost: **kjetil.troset@norconsult.com**  
Adresse: **Kongens gate 27, 7713 Steinkjer**

#### Egne premisser:

Det skal settes et anslag på på utbedringskostnader for alle TG 3 i rapporten  
Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i registrert avvik og angitte tiltak i rapporten.  
Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter.

### Informasjon om boligen

Adresse: **Infanterivegen 2, 7713 Steinkjer**

Kommunenr: **5006**                      Gårdsnr: **192**                      Bruksnr: **244**                      Fester nr:  
Seksjonsnr:                      Andelsnr:                      Leilighetsnr:

Byggeår: **1936 - Matrikkel etablert, byggeår er ukjent.**

Boligtype: **Bolig**

#### Generell beskrivelse av boligen:

Eldre bolig som må betraktes som et større renoveringsobjekt/rivingsobjekt.  
Grunnmurer av ukjent materiale da kledning er satt helt ned i bakken, tildekket på to sider av plattinger i impregnerte materiale, i tillegg viltvoksende hage som dekker kledning og grunnmurer. Veggkonstruksjoner er oppført i tre og er utvendig kledd i hovedsak med stående panel, noe liggende panel. Taket har saltaksform og er tekktet med trapesformede takplater. Etasjeskiller av tre, vindu hovedsakelig med 2-lags glass.

#### Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2006	Skiftet ytterdør, opplysning hentet fra dørens produksjonsår som står på døren.	Nei
2010	Montert balkongdør mot sør. Opplysning hentet fra datostempling i glass.	Nei
2013	Skiftet 4 vinduer, stue, kjøkken og 2 soverom. Opplysning hentet fra datostempling i glass.	Nei
1991	Carport oppført rundt 1988, dette i henhold til byggemelding datert 04.07.1988.	Nei

## 5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

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

## Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Enebolig	69	69	0	0	28
Uthus	16	16	0	0	0
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>85</b>	<b>85</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>28</b>

## Bygning: Enebolig

### Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	69	69	0	0	28
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>69</b>	<b>69</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>28</b>

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

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	69	63	6	Vindfang, bad, 2 soverom, stue og kjøkken.	Bod
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>69</b>	<b>63</b>	<b>6</b>		

## Bygning: Uthus

## Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	16	16	0	0	0
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>16</b>	<b>16</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	16	0	16		Bod
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>16</b>	<b>0</b>	<b>16</b>		

## Kommentar til arealberegning

Standard for oppmåling er ikke linket til byggeforskrift, og det presiseres at bruken og beskrivelse av rom i fritidsbolig ikke er sammenstillende med bolighus. Eventuell rombeskrivelse defineres etter bruken av rommet på befaringstidspunktet.

Mot øst er det sammenbygd en carport som en forlengelse av boligen, carporten er oppmålt til ca 16 m<sup>2</sup> og arealet er ikke medtatt i areal sammenstillingen for boligen.

## 6. Hovedrapport

### 6.1 Drenering

Tilgjengelighet

Ikke tilgjengelig

#### Oppsummering av drenering

TG-3

Det er fall inn mot grunnmur fra øst. Taknedløp er avsluttet over bakken. Det er lite fall på terreng og grunnmuren får en stor fuktbelastning.

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Eldre bolig med blindkjeller, ingen mulighet for å kontrollere underside av bjelkelag i 1. etasje. Tydelige symptomer på svekkelser.

Utbedringskostnader

50 000 - 150 000

### 6.2 Grunnmur og fundament

Tilgjengelighet

Ikke tilgjengelig

#### Oppsummering av grunnmur og fundament

TG-3

Grunnmurer er ikke tilgjengelig for inspeksjon. Dette på grunn av at boligen har en blindkjeller og bordkledning er satt helt ned i bakken. I tillegg høyt viltvoksende hage og plattinger inn mot bordkledning. Kun en mindre del leca grunnmur i carport er synlig, denne med store skjevheter og er i ferd med å kollapse.

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Grunnmur i carport må utbedres og sikres mot jord trykk. For å inspisere grunnmurer i bolig må det graves opp for å vurdere tilstand.

Utbedringskostnader

50 000 - 150 000

### 6.3 Kryp kjeller

Beskrivelse

Kryp kjeller med tilkomst via luke i golv på soverom ved kjøkken. Kun en mindre del av boligen har en tilgjengelig kryp kjeller, store deler av kryp kjelleren har ingen tilkomst og er ikke inspisert.

Er det manglende eller ufullstendig fuktsikring på bakken i krypkjeller?

Ja

Er det synlig fukt eller vann i kryprommet?

Ja

Er det synlig sopp/råteskader?	Ja
Er det tegn på skader/svikt eller deformasjon i gulvkonstruksjonen?	Ja
Er det symptom på utilstrekkelig lufting av krypkjelleren?	Ja
Resultat av fuktmåling i treverk eller luftfuktighet i kryprommet	
Piggmålinger i gulvbjelker stubbloft og stubbloftsbord viser verdier over fibermetningspunktet. vått trevirke med råteskader.	
<b>Oppsummering av krypkjeller</b>	<b>TG-3</b>
Krypkjeller har store skader med råteskader, muggdannelser og en ansamling av edderkopper og kokonger.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Tilstandsgrad er gitt med bakgrunn i registreringer av tilgjengelig areal i krypkjeller. Areal som ikke er tilgjengelig anbefales kontrollert nærmere. Bedre lufting av krypkjeller, sanering av muggsopper, utbedring av bjelkelag, plast mot grunn må etableres.	
<b>Utbedringskostnader</b>	<b>150 000 - 300 000</b>

## 6.4 Støttemur

Beskrivelse	
Støttemur i naturstein satt i mørtel.	
Er det synlige sprekker/skader/skjevheter?	Ja
Er det manglende sikring i form av rekkverk pga høyde over bakken?	Ja
<b>Oppsummering av støttemur</b>	<b>TG-3</b>
Sprekkdannelser og dels utrast naturstein.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Støttemur må utbedres for å hindre videre forfall.	
<b>Utbedringskostnader</b>	<b>50 000 - 150 000</b>

## 6.5 Balkong, terrasse, plattig

Type	Plattig
Plattig på bakken mot vest og dels mot sør. Impregnerte materialer.	

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Ja
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Ja
<b>Oppsummering av balkong, terrasse, platting</b>	<b>TG-2</b>
<p>Det registreres skjevheter i konstruksjonen, stedvis mykt underlag, platting gir etter ved normal gangbelastning.</p> <p>Konstruksjonen har symptom på skader som tilsier behov for tiltak.</p>	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
<p>Platting er moden for utskifting.</p>	

## 6.6 Vinduer og dører

Beskrivelse	
<p>Boligen har 4 vinduer med 2- lags Optitherm glass stemplet 2013, vinduene er ferdig overflatebehandlet fra fabrikk og har utenpåliggende sprosserammer. På bad, vindfang og bod er det eldre kobla vinduer, alder er ikke kjent.</p> <p>Takoverbygd og utadslående ytterdør i malt utførelse, døren er fra 2006.</p> <p>Balkongdør med 2- lags Pressglass stemplet 2010, ferdig overflatebehandlet fra fabrikk.</p>	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
<p>Enkelte vinduer skiftet i 2013, ny ytterdør i 2006 og ny balkongdør i 2010.</p>	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
<b>Oppsummering av vinduer og dører</b>	<b>TG-2</b>
<p>Karmen på kobla vinduer er værslitte og tar i karmen.</p> <p>Vinduer fra 2013 gis tilstandgrad 1.</p>	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
<p>Ytterdør har behov for justering, lås tar i sluttstykke og døren må løftes litt for låsing.</p> <p>Balkongdør tar litt i karmen og må justeres noe.</p>	

## 6.7 Yttervegger

Type fasade	Stående kledning
Yttervegger er i all hovedsak kledd med stående malt kledning, noe liggende kledning mot øst.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Ja
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Ja
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Ja
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Ikke kontrollerbart
<b>Oppsummering av yttervegger</b>	<b>TG-3</b>
Vegger har synlig skjevhet/ helling.	
Det registreres stedvis råteskader i trekledning.	
Det registreres betydelig malingsavskalling.	
Bordkledningen er avsluttet for nærme bakken med påfølgende fare for nedfukning og skader over tid.	
Kledningen er ikke luftet.	
Det er ikke mulig å kontrollere bruken av musetetting mellom kledning og veggkonstruksjon.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Bordkledning anbefales skiftet.	
<b>Utbedringskostnader</b>	<b>150 000 - 300 000</b>

## 6.8 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig
<b>Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)</b>	<b>TG-IU</b>
Ingen tilkomst til loft.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Tilkost til loft anbefales etablert for å få sjekket tilstand, dette da det er synlige tegn til svekkelser i form av betydelige skjevheter i takkonstruksjon.	

## 6.9 Renner og nedløp

Type	Metall, Plast
Kombinasjon av plast takrenner og metall takrenner.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Ja
<b>Oppsummering av renner og nedløp</b>	<b>TG-3</b>
Det mangler stedvis nedløpsrør. Det registreres nedbøy/skjevheter i takrenner. Mangler stedvis endelokk på takrenner. Spillblikk gor ikke måned i takrenne mot vest, taknedløp er stedvis ført til utkast på bakken.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Nye takrenner og nedløpsrør anbefales montert, nedløp må føres kontrollert bort fra boligen.	
<b>Utbedringskostnader</b>	<b>10 000 - 50 000</b>

## 6.10 Takkonstruksjon

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig
<b>Oppsummering av takkonstruksjon</b>	<b>TG-3</b>
Takkonstruksjon er ikke kontrollert på grunn av manglende tilkomst. Tilstandsgrad 3 settes på bakgrunn av utvendig inspeksjon som avdekker tildels store skjevheter.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Tilkost må etableres for å kunne foreta opprettinger og forsterkninger.	
<b>Utbedringskostnader</b>	<b>Over 300 000</b>

## 6.11 Taktekking

Type tekking	Lakkerte stålplater
Inspisert fra	På tak
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Ja
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Nei

Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
<b>Oppsummering av taktekking</b>	<b>TG-3</b>
Det registreres rust, avskallinger og skader i takplater. Mønebeslag ligger ikke tett mot hverandre.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Taktekking er moden for utskifting, dette kan tas samtidig med oppretting og forsterking av takkonstruksjon.	
<b>Utbedringskostnader</b>	<b>150 000 - 300 000</b>

## 6.12 Utstyr på tak

Er det krav til snøfanger?	Ja
Er det manglende og/eller feil/skader på snøfanger?	Ja
Er det krav til stige for adkomst feier?	Ja
Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	Ja
<b>Oppsummering av utstyr på tak</b>	<b>TG-3</b>
Det er etablert en taktekking med glatt overflate og det er krav til snøfanger over inngangsparti. Det er ikke etablert noen snøfanger på taket. Tak som har helling (uansett hellingsgrad), skal ha fastmontert stige forbi pipa. Takstigen skal være festet i bærende konstruksjon (takstoler). Takstiger av tre, eller takstiger som er festet med bøyle over mønet eller i kjetting rundt pipe er ikke godkjent.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Snøfanger må etableres for god personsikkerhet.	
Forskriftsmessig adkomst for feier må etableres.	
<b>Utbedringskostnader</b>	<b>10 000 - 50 000</b>

## 6.13 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag
Trebjelkelag over blindkjeller.	
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja

**Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn****TG-3**

Det registreres store skjevheter i alle rom fra 3 cm til 8 cm. Største skjevheten er målt på kjøkken og i vindfang.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Dette er et grovt overslag. Det anbefales at det gjøres ytterligere undersøkelser for å avdekke årsak og skadeomfang som grunnlag for et mer detaljert og riktig kostnadsoverslag.

**Utbedringskostnader****150 000 - 300 000****6.14 Ildsted/Skorstein**

Type pipe

Tegl

Boligen har en teglsteinspipe hvor røykløp starter ca 1,5 meter over golv i 1. etasje.

Er det montert ildsted?

Ja

Type ildsted

Vedovn

Montert vedovn på kjøkken.

Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd?

Nei

Er det påvist avvik ved ildsted/feiluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?

Ja

Skorstein over tak er inspisert fra:

Fra bakken

Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?

Ikke kontrollerbart

Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?

Nei

**Oppsummering av ildsted/skorstein****TG-2**

Det registreres for kort avstand fra vedovn til kjøkkeninnredning, avstandskravet er 30 cm. Mangler ubrennbart materiale på golv under sotluke.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Det bør monteres ildfast plate under ildsted. Denne skal være minimum 30 cm utenfor ilegget (døren) til ovnen.

Tiltak for å øke avstanden til brennbart materiale må utføres.

**6.15 Kjøkken****Overflater og innredning**

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?

Nei

Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Ja
<b>Oppsummering av overflater og innredning</b>	<b>TG-2</b>
Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad. Bunnplate i kjøkkenbenk er fuktskadet og har deformasjoner.	
<b>Anbefalte tiltak overflater og innredning</b>	
Eldre kjøkkeninnredning som er moden for utskifting.	

#### Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Ja
<b>Oppsummering av avtrekk</b>	<b>TG-3</b>
Avtrekksviften er ikke ført med avtrekkskanal ut av rommet. Avtrekket har ingen funksjon.	
<b>Anbefalte tiltak avtrekk</b>	
Avtrekkskanal må monteres.	
<b>Utbedringskostnader avtrekk</b>	<b>Under 10 000</b>

## 6.16 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ikke kontrollert
Tegninger er ikke fremlagt.	
Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Ikke kontrollert
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Manglende røykvarsler
Det mangler røykvarsler.	
Er det skader på brannslukkeapparat eller er det over 10 år?	Nei

## 6.17 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast, Støpejern
Meget begrenset mulighet for inspeksjon, synlige deler av plast og støpejern.	
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ja
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Ja
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
<b>Oppsummering av avløpsrør</b>	<b>TG-2</b>
Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.	
Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.	

## 6.18 Vannledninger

Type anlegg	Kobber
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Ja
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
<b>Oppsummering av vannledninger</b>	<b>TG-2</b>
Stoppekran er plassert i krypkjeller.	
Rørstrekk i krypkjeller er uisolerte og utsatt for frost.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken.	

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Skrusikringer
Skrusikringer med 4 kurser.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler tilstrekkelig festet?	Ja
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Ja
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Ikke besvart
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Ikke besvart

**Oppsummering av elektrisk****TG-3**

Løs strømførende ledning på golv foran balkongdør.

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

Boligen har et eldre elanlegg uten dokumentasjon, og feil kan ikke utelukkes.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Med bakgrunn i de registrerte avvik bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.

**Utbedringskostnader****10 000 - 50 000**

## 6.20 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Kjøkkenbenk	
Fundament	
Kjøkkenskap uten understøttelse	
Årstall	
2015	
Størrelse	
28 liter	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei
<b>Oppsummering av varmtvannsbereder</b>	<b>TG-1</b>

## 6.21 Ventilasjon

Type ventilering	Ingen ventilasjon
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
<b>Oppsummering av ventilasjon</b>	<b>TG-2</b>
Boenheten mangler ventilering (tilførsel av frisk luft), utover muligheten for åpning av vindu.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Klaffventiler på yttervegg anbefales etablert.	

## 6.22 Våtrom

Det er behov for totalreovering av våtrommet!	
Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja

Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei
<b>Oppsummering av våtrom</b>	<b>TG-3</b>
Eldre våtrom med behov for renovering. Materialbruk som ikke er egnet på våtrom. Gjennomføringer i golv og vegger er ikke tette. Svimerker i belegg på golv.	
<b>Anbefalte tiltak</b>	
Våtrommet må renoveres.	
<b>Utbedringskostnader</b>	<b>150 000 - 300 000</b>

## 6.23 Øvrig: Uthus

Beskrivelse	
<p>Frittstående uthus oppført rundt 1991, byggetillatelse datert 30.05.1991.</p> <p>Ringmur i lettklinker blokker, overbygning i bindingsverk utvendig kledd med stående kledning. Saltak tekket med trapes formede stålplater.</p> <p>Enkelt tregolv lagt på bakken. Adkomst via en uisolert boddør, vindu med enkelt glass.</p>	
<b>Oppsummering av øvrig</b>	<b>TG-2</b>
Uthuset er noe preget av slitasje. Råteskader i vindskier og dekkbord, noe råte i bordkledning. To hull i bordkledning mot sør. Råteskader i golvbord. Det er ikke montert takrenner på bygningen.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Påkostninger med utbedring av råteskader må påregnes.	

## 6.24 Rom under terreng

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

## 6.25 Toalettrom

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

## 6.26 Trapp

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

## 6.27 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.28 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke relevant

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Steinkjer	
Oppdragsnr.	
1708240212	
Selger 1 navn	
Julie Grøneng Bartnes	
Gateadresse	
Infanterivegen 2	
Poststed	Postnr
STEINKJER	7713
Er det dødsbo? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	Roar Bartnes
Er det salg ved fullmakt? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	

Document reference: 1708240212

## Tilleggs kommentar

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

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Mari Grøneng Bartnes	fc1c112bb370d4c7a03e066d 4cfd9696b5279458	16.08.2024 12:55:26 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1708240212

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

# Skaderapport

Informasjon om skaden	
Skadenummer	3068168600004
Forsikringselskap / Saksbehandler	Fremtind Forsikring AS / Håvard Ramstad
Kunde / Forsikringstaker	Roar Bartnes INFANTERIVEGEN 2 7713 STEINKJER
Forsikringstype	LOfavør Hus
Forsikringsform	Bygning Brann
Egenandel	3000.00
Skadestedets adresse	Infanterivegen 2 7713 Steinkjer
GNR/BNR	
Kontaktperson	Mari Bartnes (Datter) tlf. 94360929 maribartnes@gmail.com
Skadedato	22.04.2024
Besiktigelsesdato	23.05.2024

## Rapporten er basert på

Fysisk oppmøte       Video       Telefon

## Deltakere

Navn	Rolle	Mobiltelefon	E-post
Mari Bartnes	FT's datter.	94360929	maribartnes@gmail.com
Torbjørn Haddal	Takstmann	90734290	torbjorn@trondelagtakst.no

## Innbo-/løsøreforsikring i samme selskap

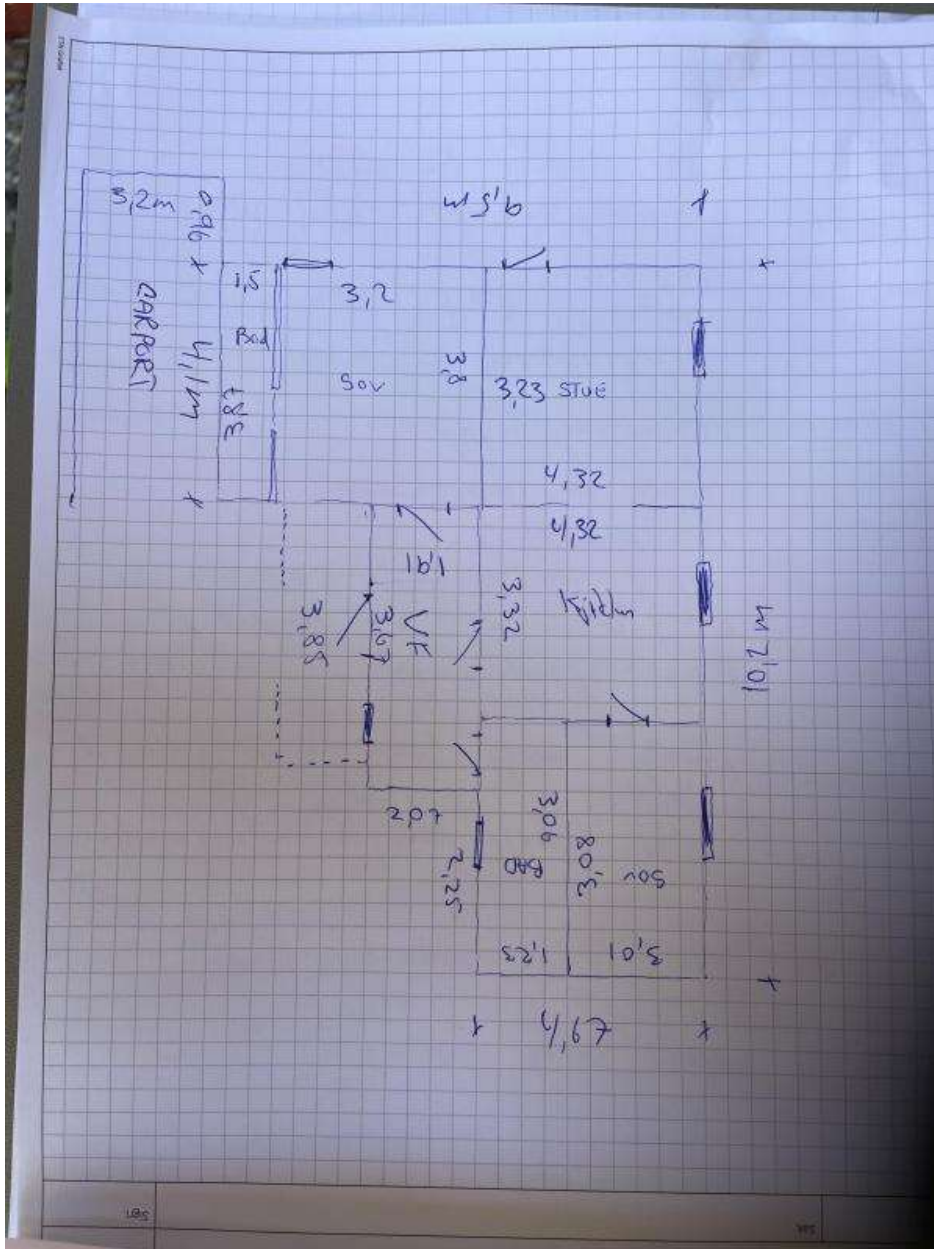
Ja       Nei       Vet ikke

Beskrivelse av bygning og/eller skadet objekt			
Bygningstype	m <sup>2</sup>	Byggeår	Gjennomførte oppgraderinger/oppussing
Enebolig	90	1920	Noe oppgraderinger etter overtakelse i 1998.

Øvrig informasjon om objektet
<p>Enebolig oppført over 1. etasje. Eiendommen er beliggende i nærhet til Steinkjer sentrum. Bygningen er oppført med en ringmur i mur/betongkonstruksjoner. Overbygningen består av isolerte trekonstruksjoner. Yttertaket har saltaksform og teknet med stålplater.</p> <p>Innvendig er boligen avdelt med vindfang, baderom, 2 soverom, bod, kjøkken og stue.</p> <p>Det som er berørt av skaden er i all hovedsak overflater på baderom, vindfang og kjøkkenområdet.</p> <p>Baderommet har gulv belagt med våtomsbelegg. Vegger er belagt med våtromstapet og malt panel. Himling er belagt med malt panel. Rommet er utstyrt med gulvmontert wc, enkel innredning, dusjkabinett og uttak for vaskemaskin.</p> <p>Vindfanget har gulv belagt med vinylbelegg. Vegger og himling er belagt med malt panel.</p> <p>Kjøkkenet har gulv belagt med laminatoverflater, vegger er belagt med malt tynnpanel. Himling er belagt med takes.</p> <p>Innredningen består av 6 stk. underskap og 2. Stk overskap. Det er tilkoblet vedovn på kjøkken.</p> <p>Boligen fremstår generelt som aldriingsslikt med enkelte behov for oppgradering og periodisk vedlikehold.</p>

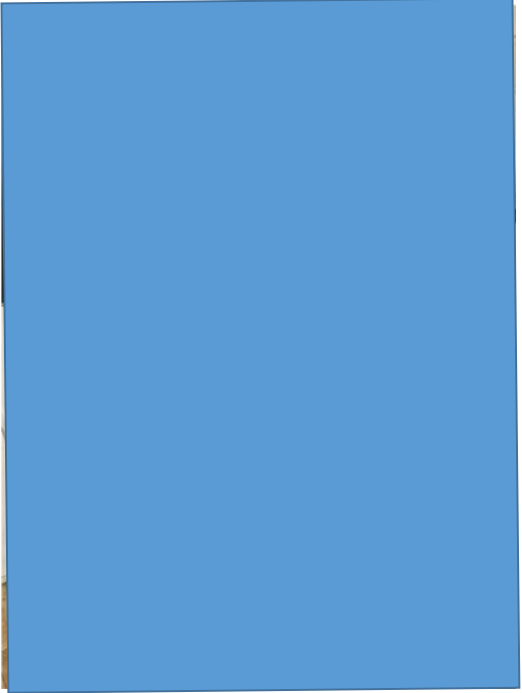
Beskrivelse av skadet løseøre	
Objekt	Verdi
-	

Planskisse



Enkel planskisse

Skadeområdets dimensjoner (mm) etter rom								
Rom	L (mm)	B (mm)	H (mm)	m <sup>2</sup>	Gulv	Vegg	Tak	Øvrig informasjon
Baderom	1230	3060		3,76	V.Belegg.	V.Tapet, Panel	Malt panel	Sviskader på belegg. Sot på overflater.
Vindfang	1910	3670		7,0	Vinylbelegg	Malt panel	Malt panel	Sviskader på belegg. Sot på overflater.
Kjøkken	4320	3230		14,0	Laminat	Malt tynnpanel	Takess	Svellingskade på gulv. Sot på overflater.

Årsak til skade		
Type skade	<input type="checkbox"/> Vannlekkasje	<input checked="" type="checkbox"/> Brann
	<input type="checkbox"/> Glass	<input type="checkbox"/> Natur
	<input type="checkbox"/> Innbrudd	<input type="checkbox"/> Ytre påvirkning
	<input type="checkbox"/> Øvrige:	
Installasjon	Kilde	Årsak
<b>Hva forårsaket skaden, og hvorfor?</b> Skaden og skadens inntreden har oppstått ifm brann. Anbefaler å innhente politirapport for nærmere avklaring omkring årsak.		

**Når oppstod skaden**Skadedato korrekt:  Ja  NeiTidligere eller utviklet skade:  Ja  Nei**Mulig regress?**

Må evt. vurdere ut fra årsak.

**Anbefalte tiltak for å hindre senere skader**

Ikke vurdert i denne sammenheng.

*Legg merke til at eventuelle anbefalinger som listes her ikke dekkes av forsikringsselskapet og må evalueres av forsikringstaker. Vi anbefaler også at dette gjøres sammen med en fagperson, som f.eks. en elektriker eller rørlegger.*

**Skadeomfang**

Ved befaring ble det foretatt en visuell gjennomgang av bygningen og det ble registrert følgende bygningsmessige skader.

Baderom:

Det registreres i all hovedsak svisskader på våtromsbelegg og mindre sotpartikler på øvrige overflater. Noe gjenstående vann på gulvet registrert.

Vindfang:

Det registreres i all hovedsak svisskader på gulvbelegget og mindre sotpartikler på øvrige overflater.

Kjøkken:

Det registreres mindre utsvellinger i laminatskjøt og avtagende sotpartikler.

Sotgrad fra 0-1 fra baderom, vindfang og utover mot kjøkkenområdet.

Ingen øvrige bygningsmessige skader registrert ved befaring.

**Reparasjonsbehov**

Det er i denne rapporten tatt hensyn til å føre bygningen tilbake i samme eller vesentlig samme stand som før skaden umiddelbart oppsto.

Dette innebærer i all hovedsak følgende tiltak i korte trekk.

Baderom:

- Riv/fjern innredninger og utstyr.
- Overflater på gulv, vegger fjernes i sin helhet.
- Deretter bygger man opp gulv og vegger med nye tilsvarende overflater.
- Ny innredning, dusjkabinett og gulvmontert wc etableres.
- Noen tilpasningsarbeider, elektriker/ rørleggerarbeid samt rigg/driftskostnader og ryddetiltak må påregnes og hensyntatt.

Vindfang:

- Riv fjern ny-montering av overflater på gulv.
- Ny-montering av vaskelister.
- Noe fuging og tilpasningsarbeider.
- Nedvasking og oppmaling av øvrige overflater.

Kjøkken:

- Riv/fjern og ny-montering av laminatgulv.
- Ny-montering av listverk.
- Nedvasking av overflater.

Div:

Generell nedvasking av overflater i samtlige rom ( sotgrad 0-1)

Det er ikke tatt hensyn til eventuell nedvasking pga. andre forhold som blandt annet tobakksrøyk e.l.

**Spesielle betingelser:**

Er ulike reparasjonsløsninger vurdert?:  Ja  Nei

**Igangsett arbeid**

Ingen tiltak er iverksatt. Iflg. Sikredes datter skulle de selv vaske ned boligen.

**Beboelighet****Beboelighet:**

*Vi har vurdert bygningen som u-beboelig i ca. 2 mnd. inntil baderommet er utbedret og boligen vasket ned.*

*Tap av husleieinntekter / tap av egen bolig (markedsverdi) per mnd.: kr. 10 000,-*

**Beskrivelse av avtale med kunde**

Kunden ønsket å vaske ned boligen selv.  
Ingen øvrige tiltak er avtalt.

**Annen info:** Kunden ønsker å selge bygningen slik den fremstår i dag.

**Oppsummering**

Bygningen fremstår som aldringsslett med behov for oppgradering og vedlikehold.

**Bilder av stedet**

Oversiktsbilde.

Denne takstrappen tar ikke standpunkt til erstatningsspørsmålet. Skaden er beregnet ut i fra det som er beskrevet i denne rapporten. Dersom skaden ikke kunne fastslås fullt ut ved besiktigelsen må skadelidte varsle selskapet eller takstmannen for etterkontroll, også dersom det ved start av reparasjon viser seg at skadeomfanget er større, eller reparasjonen er mer omfattende, enn først antatt. Må det utføres rivearbeider før skaden kan fastsettes varsles takstingeniøren når riving er foretatt. Forbedringer utover tidligere standard slik som utskifting av rørøpplegg, kvalitetsheving av innredninger, overflatematerialer, ekstra el-punkter og lignende som utføres i forbindelse med reparasjon av skaden, omfattes ikke skadetaksten og det forutsettes at utgiftene dekkes av forsikringstaker selv.

Besiktigelsen ble gjennomført av:

Torbjørn Haddal  
90734290  
torbjorn@trondelagtakst.no  
Trøndelag Takst AS



KOMMUNALE EIENDOMSGBYR FOR EIENDOM:

Gnr: 192

Bnr: 244

## Adresse: Infanterivegen 2

<b>VANNAVGIFF - FAST</b>	Kr.	1 384,00		
Forbruksgebyr måler	Kr.	0,00	Basert på siste års forbruk	0 m3
Forbruksgebyr stipulert	Kr.	2 246,25	Basert på reg. bruksareal	75 m2
<b>AVLØPSAVGIFF - FAST</b>	Kr.	1 435,00		
Forbruksgebyr måler	Kr.	0,00	Basert på siste års forbruk	0 m3
Forbruksgebyr stipulert	Kr.	3 025,50	Basert på reg. bruksareal	75 m2
<b>SEPTIKTØMMING:</b>	Kr.	0,00		
<b>RENOVASJONSAVGIFT:</b>	Kr.	3 370,00		
	Kr.			
	SUM eks. mva. Kr.	11 460,75		
	25% mva. Kr.	2 865,19		
	SUM inkl. mva.	14 325,94		
<b>EIENDOMSSKATT:</b>	Kr.	4 469,00	Det beregnes ikke mva. av eiendomsskatt	
<b>FESTEAVGIFF:</b>	Kr.	0,00	Det beregnes ikke mva. av festeavgift	
	Sum pr. år Kr.	18 794,94		
Vannmålerstand pr 01.01.2024:			0 m3	
Totalt utfakt. forskudd 2024:			0 m3	



Steinkjer kommune



## TILKNYTNING KOMMUNALT VANN OG AVLØP FOR EIENDOMMEN

**GnrBnr:** 192/244/0/0

**Adresse:** Infanterivegen 2

<b>Tilknyttet kommunalt:</b>	<b>JA</b>	<b>NEI</b>
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](mailto:postmottak@steinkjer.kommune.no)

## MEGLEROPPLYSNINGER

Gårdsnr:	192	Bruksnr:	244	Festenr:	0	Seksjonsnr:	0
Adresse:	Infanterivegen 2, 7713 STEINKJER						
Dato:	22.04.2024	Målnummer:					

### 4210 FEIL OG MANGLER PÅ ELEKTRISKE ANLEGG

	Ja	Nei
Foreligger det pålegg vedrørende elektriske anlegg	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
I tilfelle ja, hvilke?		
Dato for siste kontroll av anlegget:	03.09.2008	
Merknader:		



Seilmakergata 10, 7725 Steinkjer  
Telefon 464 46 000

Ambita AS  
Infoland

Arkiv: M88

Saksbehandler: Marian Brekke Rennan

Dato: 26.04.2024

## MEGLEROPPLYSNINGER

Ordre nummer: 7755418  
Kommune: 5006 Steinkjer  
Gårdsnr: 192  
Bruksnr: 244

Adresse: Infanterivegen 2, 7713 Steinkjer

Skorstein 1 og ildsted

Siste feiing:	02.10.23	Feieryppighet:	Kategori 1, høy sotdannelse
Siste tilsyn:	03.05.22	Neste tilsyn:	2027

Ildsted som er registrert på skorsteinen: Trolla 105 på kjøkkenet i 1.etg.

Årsgebyr for feiing og tilsyn 612.-.

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



**STEINKJER KOMMUNE**  
TEKNISK AVDELING  
BYGGESAKS- OG BOLIGKONTORET

Gunnar Hedmann  
Infanterivegen 2

7700 STEINKJER

Vår ref.  
9100633/L42/HH/HH

Reg.nr.  
91002847

Dato  
30.05.91

**MELDING OM ARBEID ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVENS § 86A PÅ  
EIENDOMMEN INFANTERIVEGEN 2, GNR. 192, BNR. 244**

Det vises til melding vedrørende oppføring av uthus mottatt av byggesaks- og boligkontoret den 30.05.91.

Byggesaks- og boligkontoret har ingen merknad til det arbeid som er meldt.

Arbeidet skal gjennomføres i tråd med plan- og bygningslovens og byggeforskriftenes bestemmelser.

Naboer/gjenboere har frist på 14 dager etter underskrift eller nabovarsel er avsendt rekommandert, med å avgi uttalelse. Når fristen er utløpt uten at det har innkommet merknader av noe slag, kan arbeidet påbegynnes.

Gebyr for saksbehandling/meldingskontroll er kr. 450.-.

./. Innbetalingskort følger vedlagt.

Saken refereres i førstkommende bygningsrådsmøte.

Med hilsen

*Hallgrim Bremset*  
Hallgrim Bremset  
bygn. sjef

*Håkon Holmli*  
Håkon Holmli  
avd. ing

Vedlegg

Postadresse:  
Postboks 1115  
7701 STEINKJER

Kontoradresse:  
Brannetasjonen, ølvegt. 2  
Steinkjer

Telefon: 077-69000  
Telefax: 077-64250



**STEINKJER KOMMUNE**  
**TEKNISK AVDELING**

**BYGGESAKS- OG BOLIGKONTORET**

Dok.nr. TA884355

Gunnar Hedman  
Infanterivegen 2

7700 STEINKJER

Deres ref.                    Vår ref.884185/L42/UR/tv    Steinkjer, 11.7.88

**MELDING OM ARBEID ETTER PLAN - OG BYGNINGSLOVENS § 81/84/86a  
PÅ EIENDOMMEN INFANTERIVEGEN 2, GNR.192 BNR.244.**

Det vises til melding vedrørende tilbygg for carport  
mottatt av byggesaks- og boligkontoret den 04.07.88.

Byggesaks- og boligkontoret har følgende merknad til det arbeid  
som er meldt:

Sammenkoplingen av tak på østfasade er ikke helt god. Det  
vedlegges en skisse datert 8.7.88 som gir en mer harminisk  
løsning. Skissen forutsetter at det kan skaffes takplater til  
carport med tilsvarende profil som for nåværende tak.

Arbeidet skal forøvrig gjennomføres i tråd med plan- og  
bygningslovens og byggeforskriftenes bestemmelser.

Naboer/gjenboere har frist på 14 dager etter underskrift eller  
nabovarsel er avsendt rekomandert, med å avgi uttale.  
Når fristen er utløpt uten at det har innkommet merknader av noe  
slag, kan arbeidet påbegynnes.

Gebyr for saksbehandling/meldingskontroll er kr. 250,-.

./. Innbetalingskort følger vedlagt.

Saken refereres i førstkommende bygningsrådsmøte.

Med hilsen

*Ulf Rossen*

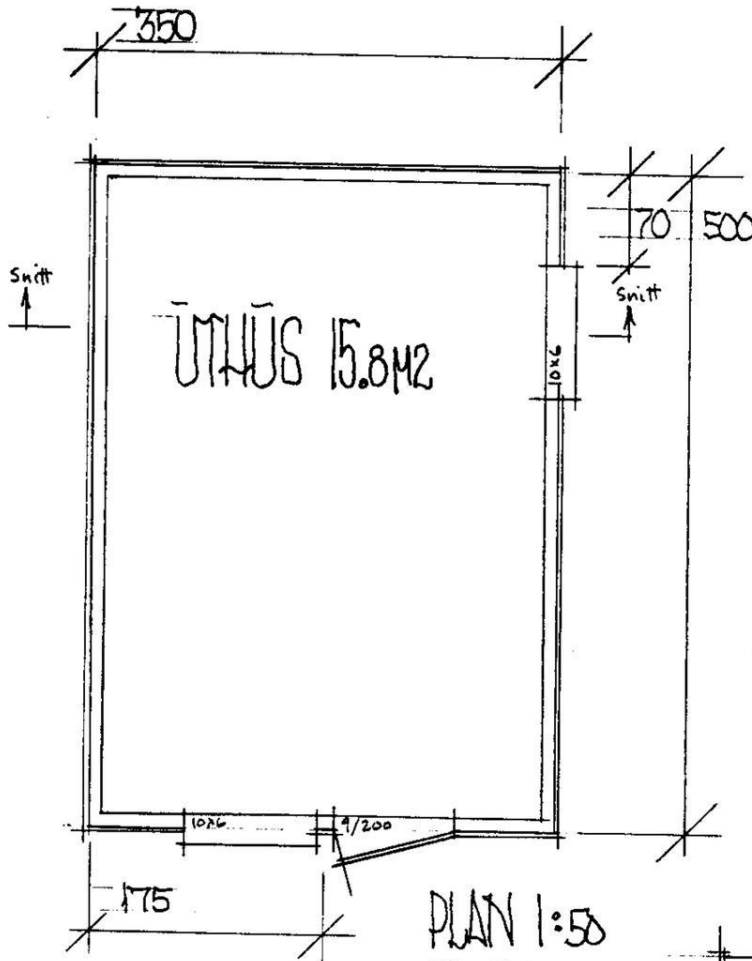
Ulf Rossen  
bygn.sjef

Vedlegg.

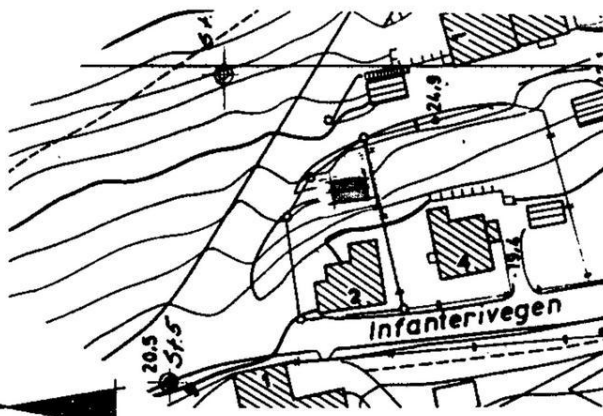
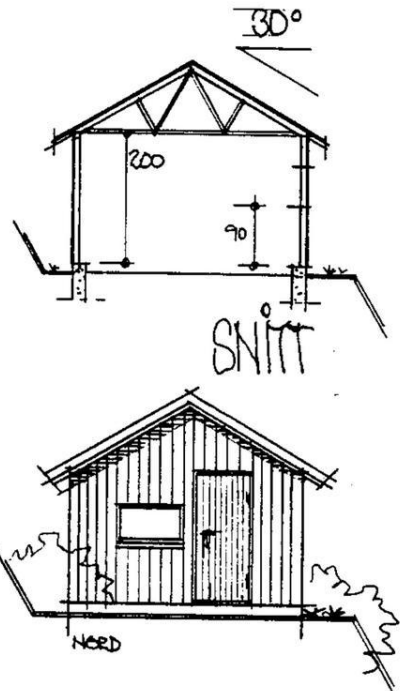
Gjenpart: Ingeniør Einar Olsen, Frøyas veg 2, her.

---

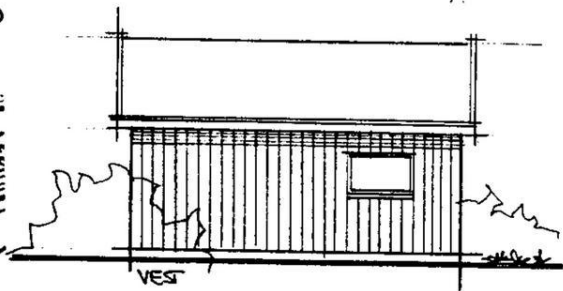
Postadresse	Kontoradresse	Telefon
Postboks 1007, 7700 STEINKJER	Brannstasjonen, Ølvegt.2, Steinkjer	077-61022



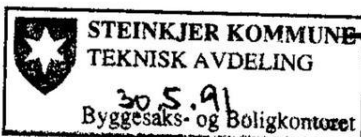
PLAN 1:50  
BYA 17.5 m2



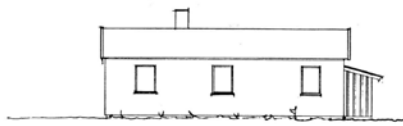
SITUASJONSPLAN 1:1000



FASADER



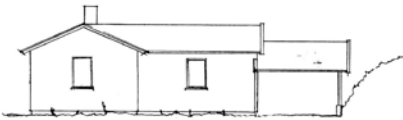
NYTT UTHUS	1:50/1:100/1:1000
GUNNAR HEDMANN INFANTERIVN. 2, STEINKJER	220591 GA
PLAN, SNITT, FASADER SITUASJON	



Fasade Vest



Fasade Øst



Fasade Syd

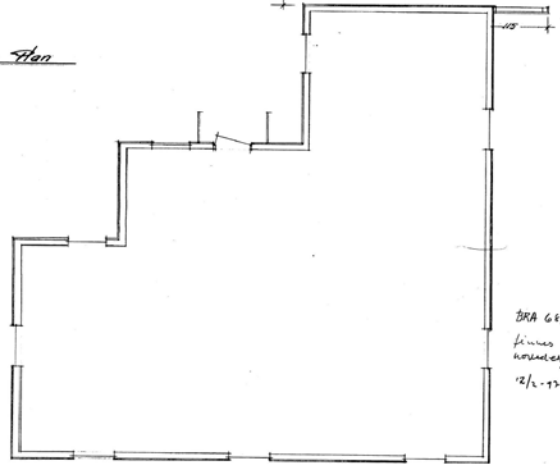


Fasade Nord

BYGGMESTER  
 11/7-14  
 BYGNINGSFREMSTILLING I STENINGEN

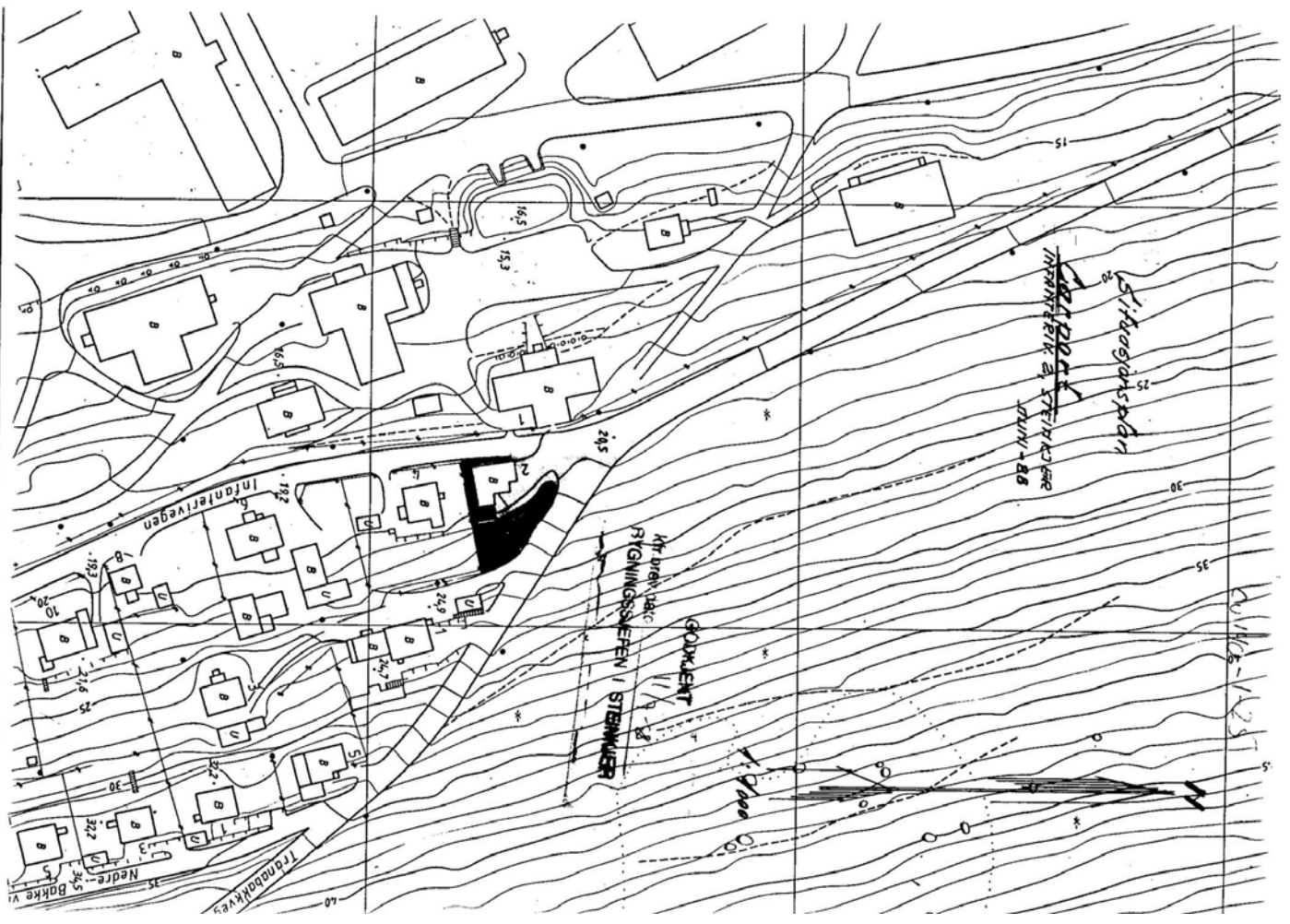


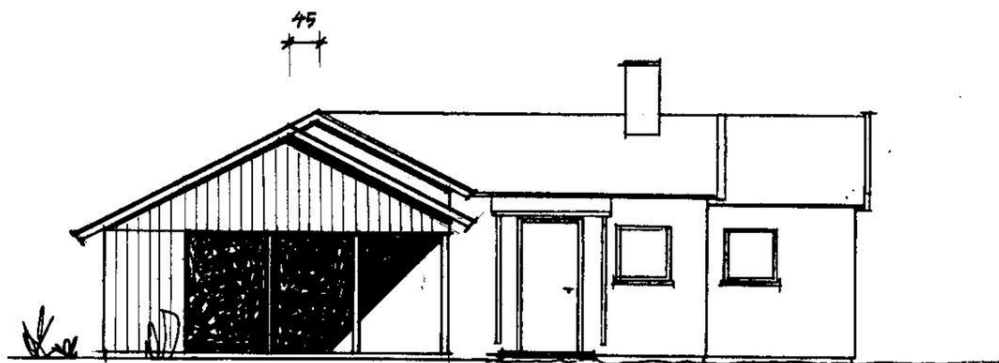
Plan



BRA 66,0 m<sup>2</sup>  
 flisovn med  
 skorsten  
 12/1-12 1914

Forening		Rev.	Sign.	Dato
Garport				
Sjofantens 2. Aar				
Målestokk	1:50	Tegn	1/10	
Etablende for				
BYGGMESTER				
Gunnar Holm				
Etablert av				





Fasade Øst

KIT. DREV. NR. 11/7-88  
RYGNINGSSJEFEN I STEINKJØFF

Gunnar Hedman

Emilbolig på Infanterivægen 2

Tilbygg for carport

Alternativ utførelse av tak

skisse, 8.7.88

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

### Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn	INFANTERIVEGEN 2	Beregnet areal	319.5
Etablert dato	28.07.1936	Historisk oppgitt areal	319,8
Oppdatert dato	20.12.2023	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0	Antall teiger	1
Arealmerknader			

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

### Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering	01.01.2020		Tinglyst	192/244
Omnummerering	01.01.2020		01.01.2020	
Omnummerering	01.01.2018		Tinglyst	192/244
Omnummerering	01.01.2018		02.01.2018	
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	28.07.1936			192/1 (-319,8), 192/244 (319,8)

### Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	7100456.27	622511.51	0	Ja	319.5	

### Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
BARTNES ROAR F040351*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	INFANTERIVEGEN 2 7713 STEINKJER	Bosatt (B)

### Adresse

#### Vegadresse: Infanterivegen 2

#### Adressetilleggsnavn:

Poststed	7713 STEINKJER	Kirkesogn	09150401 Steinkjer
Grunnkrets	211 Tranabakkan	Tettsted	7003 Steinkjer
Valgkrets	1 Steinkjer		

### Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	184976080		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	
2	185089576		Garasje/uthus annekst til bolig (181)	Tatt i bruk (TB)	

### 1: Bygning 184976080: Enebolig (111), Tatt i bruk

### Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	62
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	62
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	1

### Bygningsstathistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		03.10.2006

### Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Infanterivegen 2	H0101	192/244	62	0	0	0	

### Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	1	62	0	62	0	0	0

## 2: Bygning 185089576: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Tatt i bruk

### Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	17
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	17
Opprinnelseskode	Massivregistrering	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		03.10.2006

### Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	192/244	-	-	-	-	-

### Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	17	17	0	0	0





Steinkjer kommune

# Grunnkart

Eiendom: 192/244  
Adresse: Infanterivegen 2  
Dato: 18.04.2024  
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 fiktiv
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm	Eiendomsgr. uvisse nøyaktighet	Hjelpelinje punktbeste	



©Norkart 2024

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

Adresse: Seviceboks 2530, 7729 Steinkjer

Telefon: 74 16 90 00

Utskriftsdato: 18.04.2024

## Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Steinkjer kommune

Kommunenr.	5006	Gårdsnr.	192	Bruksnr.	244	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Infanterivegen 2, 7713 STEINKJER								

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

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

### Plantyper med treff

Kommunedelplaner

Reguleringsplaner

### Plantyper uten treff

Kommuneplaner

Kommunedelplaner under arbeid

Reguleringsplaner over bakken

Reguleringsplaner bunn

Bebyggelsesplaner

Bebyggelsesplaner under bakken

Kommuneplaner under arbeid

Reguleringsplaner under bakken

Reguleringsplaner under arbeid

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten

Bebyggelsesplaner over bakken

Midlertidige forbud

## Kommunedelplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	50042018002		
Navn	Kommunedelplan Sentrum		
Plantype	Kommunedelplan		
Status	Endelig vedtatt arealplan		
Ikrafttredelse	25.10.2018		
Bestemmelser	<a href="https://www.arealplaner.no/5006/dokumenter/1473/2018001_bestemmelser.pdf">https://www.arealplaner.no/5006/dokumenter/1473/2018001_bestemmelser.pdf</a>		
Delarealer	Delareal	320 m <sup>2</sup>	
	KPHensynsonenavn	1702131	
	KPDetaljering	Reguleringsplan skal fortsatt gjelde	

## Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	50041702131		
Navn	Infanterivegen - Furuskogen		

---

<b>Plantype</b>	Eldre reguleringsplan
<b>Status</b>	Endelig vedtatt arealplan
<b>Ikraftredelse</b>	26.08.1992
<b>Bestemmelser</b>	- <a href="https://www.arealplaner.no/5006/dokumenter/28/1702131_best.pdf">https://www.arealplaner.no/5006/dokumenter/28/1702131_best.pdf</a>

---



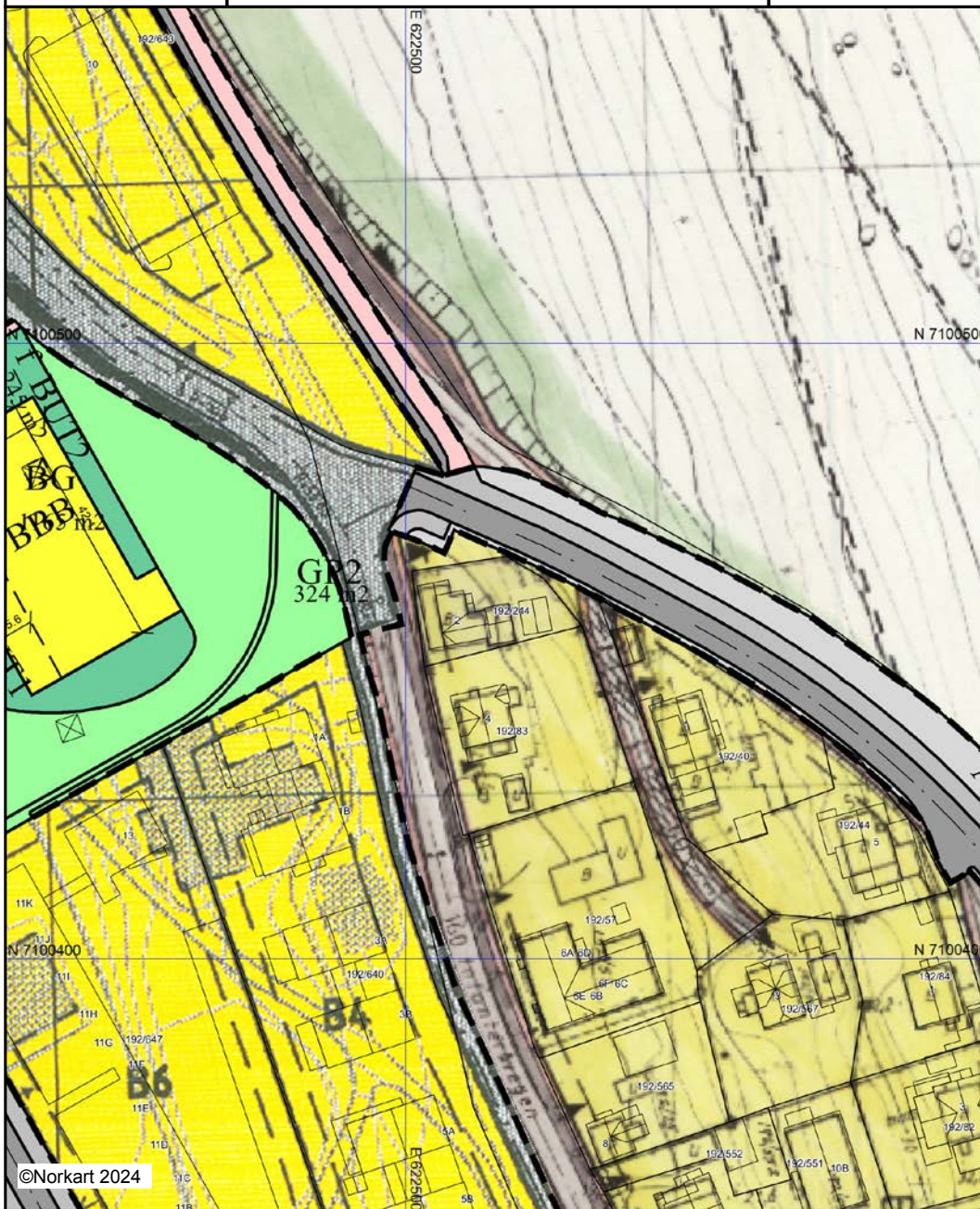
Steinkjer kommune

## Reguleringsplankart

Eiendom: 192/244  
Adresse: Infanterivegen 2  
Utskriftsdato: 18.04.2024  
Målestokk: 1:1000



UTM-32



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

## Tegnforklaring

### *Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985*

	Område for boliger med tilhørende anlegg
	Kjøreveg
	Annen veggrunn
	Gang-/sykkelveg
	Felles parkeringsplass
	Bolig/Forretning/Kontor

### *Reguleringsplan PBL 2008*

	Boligbebyggelse - blokkbebyggelse
	Garasjeanlegg for bolig-/fritidsbebyggelse
	Uteoppholdsareal
	Kjøreveg
	Fortau
	Gang/sykkelveg
	Annen veggrunn - tekniske anlegg
	Annen veggrunn - grøntareal
	Parkering
	Turdrag
	Park
	Kombinerte grønnstrukturformål

### *Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008*

	Regulerings- og bebyggelsesplanområde
	Planens begrensning
	Formålsgrense
	Byggegrense
	Byggelinje
	Planlagt bebyggelse
	Bebyggelse som inngår i planen
	Bebyggelse som forutsettes fjernet
	Regulert senterlinje
	Regulert kantkjørebane
	Regulert parkeringsfelt
	Målelinje/Avstandslinje
Abc	Påskrift feltnavn
Abc	Påskrift areal
Abc	Påskrift bredde

# Nabolagsprofil

Infanterivegen 2 - Nabolaget Tranabakken/Sannan - vurdert av 23 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre



## Offentlig transport

Statens hus øst Linje 455, 630, 640	5 min	0.4 km
Steinkjer stasjon Linje F7, R70	9 min	0.7 km
Namsos lufthavn	1 t 9 min	
Trondheim Værnes	1 t 19 min	

## Skoler

Steinkjer skole (1-7 kl.) 345 elever, 23 klasser	8 min	0.6 km
Lø skole (1-7 kl.) 162 elever, 11 klasser	26 min	1.8 km
Steinkjer Montessoriskole (1-10 kl.) 114 elever, 8 klasser	6 min	3 km
Steinkjer ungdomsskole (8-10 kl.) 498 elever, 38 klasser	24 min	1.7 km
Steinkjer vgs 750 elever, 44 klasser	24 min	1.7 km
Mære landbruksskole 165 elever	12 min	12.2 km

## Ladepunkt for el-bil

Steinkjersannan 6	5 min
Sannan Handelpark Steinkjer	8 min



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 95/100



## Kvalitet på skolene

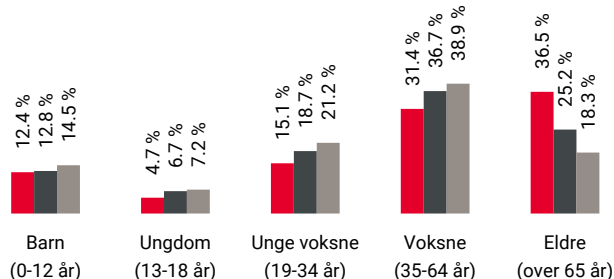
Veldig bra 91/100



## Naboskapet

Godt vennskap 77/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Tranabakken/Sannan	1 348	690
Steinkjer	13 365	6 815
Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

Steinkjer studentbarnehage (1-5 år) 16 barn	3 min	0.2 km
Steinkjersannan barnehage (1-5 år) 82 barn	3 min	0.2 km
Poppellunden barnehage Stiftelse (1-5 år) 53 barn	10 min	0.7 km

## Dagligvare


Kiwi Sannan	7 min	
Rema 1000 Sørsia Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	13 min	0.9 km





Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024

## Primære transportmidler









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

 **Turmulighetene**  
Nærhet til skog og mark 97/100

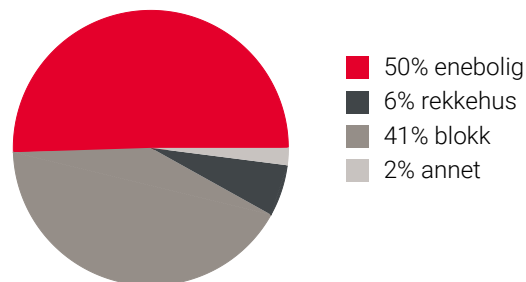
 **Støynivået**  
Lite støynivå 92/100

 **Kvalitet på barnehagene**  
Veldig bra 92/100

## Sport

-  Steinkjer skole ballfelt 2 6 min   
Ballspill 0.4 km
-  Løpebane 6 min   
Friidrett 0.5 km
-  Motus Treningssenter 5 min 
-  3T-Steinkjer 9 min 

## Boligmasse



«Trygt, landlig og samtidig bynært!»

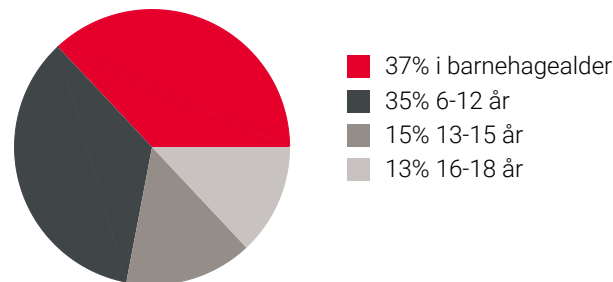
Sitat fra en lokalkjent



## Varer/Tjenester

-  AMFI Steinkjer 12 min 
-  Vitusapotek Elgen 12 min 

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn






Enslig u. barn



Flerfamilier



0% 46%

-  Tranabakken/Sannan
-  Steinkjer
-  Norge

## Sivilstand

		Norge
Gift	38%	33%
Ikke gift	42%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	10%	4%





## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

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

# Trygghet for deg som boligkjøper



## Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

## Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

## Hva koster det?

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

### Pris gjelder for 5 år.


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

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

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller [post@help.no](mailto:post@help.no). Les mer på [help.no](http://help.no).

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



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

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

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

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

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

# Forbrukerinformasjon om budgivning

*Sist oppdatert med virkning fra 1. 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:** Infanterivegen 2  
7713 STEINKJER

**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Tomas Høin

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

**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_

**Beløp med bokstaver:** Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

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

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

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

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

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

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

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

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

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

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon:  Ja  Nei

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

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

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

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

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

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

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

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

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

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre