

Velkommen til

# Falstadberget 27, 7624 Ekne

EiendomsMegler 1

Velkommen til

# Falstadberget 27
# 7624 Ekne

# Informasjon om eiendommen

## Nøkkelinformasjon

| | | |
|---|---|---|
| **Prisantydning** | kr | 3 900 000,- |
| **Omkostninger** | kr | 98 590,- |
| **Totalpris inkl. omk.** | kr | 3 998 590,- |

| | |
|---|---|
| Boligtype | Enebolig |
| Eierform | Eier |
| Byggeår | 2015 |
| BRA/BRA-i | 167/162 m² |
| Soverom | 3 |

**Energimerke** B

Dette er en innholdsrik og energieffektiv familiebolig over to plan, beliggende i et rolig og etablert nabolag i Ekne. Huset ble oppført i 2015 og holder en gjennomgående god standard. Planløsningen er praktisk med to stuer, to bad og tre soverom, noe som gir god plass til hele familien. Her bor du med nærhet til natur og turmuligheter, samtidig som du har kort gangavstand til barnehage og barneskole.

- Innholdsrik med bl.a. 3 soverom og 2 bad.
- Mulighet for å avdele deler av stue på loft til fordel for 4. soverom.
- Stor og flat tomt.
- Flere flotte uteområder med gode solforhold.
- Kort vei ned til sjøen og småbåthavn, samt badeplasser.
- Bad på loft fra 2021.
- Oppvarming med strøm, vedfyring og varmepumpe via radiatorer.
- Stor veranda med god plass til hagemøbler og grill.
- Pent opparbeidet hage med plen og plass til trampoline.
- Barnehage ca. 400 meter unna og barneskole ca. 1,2 km unna.

# Les salgsoppgaven nøye

Som megler møter jeg hele tiden mennesker på jakt etter drømmeboligen. Fordi boligkjøp er en av de viktigste investeringene du gjør i livet ditt, har jeg full forståelse for at det kan være en krevende prosess. Det er mye informasjon man skal sette seg inn i, og mange spørsmål som dukker opp underveis.

Hovedmålet med denne salgsoppgaven er å gi deg nettopp all informasjonen du trenger, slik at du har det beste grunnlaget for å bestemme deg for om du ønsker å bli med i budrunden eller ikke.

Jeg anbefaler deg å lese nøye gjennom salgsoppgaven, slik at du stiller mest mulig forberedt på visning. Uansett hvilke spørsmål du har, er det bare å ta kontakt med meg.

Lykke til!



**Gaute Gravaune Heimdal**
Salgsleder / Eiendomsmegler

+47 913 75 182
gaute.heimdal@em1.no

# Informasjon om eiendommen

**Adresse**
Falstadberget 27, 7624 Ekne

**Registerbetegnelse**
Gnr. 158, Bnr. 44, Levanger kommune.

**Pris**

| | | |
|---|---|---|
| Prisantydning | kr | 3 900 000,- |
| Omkostninger | kr | 98 590,- |
| Totalpris inkl. omk. | kr | 3 998 590,- |
| Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning | kr | 4 015 090,- |

**Omkostninger**
Tinglysing skjøte kr 545,-
Tinglysing pantedokument kr 545,-
2,5% dokumentavgift kr 97 500,-

Valgfri omkostninger:
Help Boligkjøperforsikring kr 16 500,-
Tillegg for HELP Pluss kr 2 800,-

Sum omkostninger kr 98 590,- ved prisantydning ekskl. forsikring.

Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte omkostninger er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning.
Det tas forbehold om endring i gebyrer.

**Offentlige/kommunale avgifter**
pr. år 2025
Dette inkluderer avløp og feiing/tilsyn. Oppgitte avgifter kan være avhengig av bruk.

Fakturert beløp i 2025:
- Avløp: kr 5 011,-
- Feiing/tilsyn: kr 1 002,-
- Eiendomsskatt: kr 6 124,-

Totalt: kr 12 137,-

Årsprognose for 2026 er kr 12 122,-.

Kommunale avgifter faktureres over 3 terminer pr. år

Eiendommen har vannmåler. Siste avlesning 13.12.2025 viste forbruk på 79 m³. Ifølge SSB er estimert gjennomsnittlig husholdningsforbruk pr. person 65 m³.

**Andre faste kostnader**
Renovasjon: kr 6 900,- pr. 2026
Innherred Renovasjon. Faktureres over fire terminer.

Eiendommen er tilknyttet Ekne vassverk, og vannavgift faktureres via de. Årsgebyr for 2026 er kr 4.140,-.

**Areal**
BRA - i: 162 m²
BRA - e: 5 m²
BRA totalt: 167 m²
TBA: 63 m²
GUA: 169 m²
ALH: 2 m²

Bruksareal fordelt på etasje
Enebolig
1: 107 m²,
Loft: 60 m²

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023).

Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entré, bad, loftsrom, innvendig bod og ganger mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

Eksternt bruksareal (BRA-e) er for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.

Innglasset balkong (BRA-b) er innglassede balkonger, verandaer og altaner som disponeres av boenheten.

Terrasse- og balkongareal (TBA) er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Boligens gulvareal (GUA) er boligens samlede gulvareal og areal med lav takhøyde ALH er areal uten krav til minste himlingshøyde.

**Antall soverom**
3
Se for øvrig informasjon under punkt "Areal", og ev. kommentarer under "Innhold" eller "Andre relevante opplysninger".

**Eierform**
Eier

**Boligtype**
Enebolig

**Parkering**
Parkering på egen tomt. Det er ikke etablert elbillader på eiendommen.

**Tomt**
Tomtestørrelse er 886 m² på eiet tomt.
Eiet tomt. Tomten er opparbeidet med gruset gårdsplass ved inngangspartiet og plenarealer. Det er etablert en stor terrasse i tilknytning til boligen. Eiendommen har gode solforhold og utsikt mot fjorden.

**Byggeår**
2015 ifølge takstmann.

**Innhold**
Eneboligen oppført over to etasjer består av følgende rom:

1. etasje: Gang, kjøkken, stue, to soverom, bad, vaskerom og bod.

Loft: Loftstue, bad og soverom.

Utvendig har eiendommen en frittstående bod på 5 m². Fra 1. etasje er det utgang til terrasse-/plattingareal på terreng på totalt 63 m².

BRA-i: Vaskerom, stue, kjøkken, gang, soverom, soverom 2, bad, bod
BRA-e: Utvendig frittstående bod

Loft: Bad, loftstue, soverom

**Standard**
Frittliggende enebolig (Älvsbyhus, modell ND 101 R 38 Snøvit) oppført i 2015 over to plan: fullt utbygd 1. etasje og loftsetasje under skråtak. Loftsetasjen ble innredet med soverom, loftstue og bad, og fikk ferdigattest for bruksendring 17.07.2023. Terrassen ble satt opp i 2016. Innvendig er boligen i all hovedsak original fra byggeår, med unntak av loftsetasjen som er fullt innredet i etterkant.

Innvendige overflater:
Gulv: Laminat i 1. etasje og på loft. Vinylbelegg på bad i 1. etasje og på vaskerom.
Vegger: Malte slette overflater i 1. etasje. Panelplater på loft. Baderomsplater/våtromsplater på bad og vaskerom i 1. etasje. Baderomsplater på bad på loft.
Himling: Takess i 1. etasje. Takess og panel på loft. Malte slette overflater med innfelte downlights på bad i 1. etasje. Panel med innfelte downlights på bad på loft.

Kjøkken:
Kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplate i laminat. Utstyrt med platetopp, stekeovn, oppvaskkum av stål, vannstoppsystem og komfyrvakt. Avsatt plass til frittstående kjøleskap og oppvaskmaskin. Kjøkkenventilator med avtrekk. Enkelte fronter har bulning i laminat og oppsprekking.

Bad 1. etasje:
Bad fra byggeår. Vinylbelegg på gulv med elektriske varmekabler. Baderomsplater/våtromsplater på vegg. Malte slette overflater med innfelte downlights i himling. Innredet med to servanter, gulvmontert toalett og innfellbare dusjdører. Radiator. Ventilert med avtrekk og tilluft under dør. Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen.

Vaskerom:
Vaskerom fra byggeår i 1. etasje. Vinylbelegg på gulv med oppbrett ved dører. Våtromsplater/baderomsplater på vegg. Malte slette overflater i himling. Innredet med nedfelt servant/skyllekar i stål og opplegg for vaskemaskin. Radiator. Sikringsskap med automatsikringer plassert på vaskerommet. Ventilert med avtrekk og tilluft under dør.

Bad loft:
Bad på loft etablert i 2021. Flislagt gulv med elektriske varmekabler. Baderomsplater på vegg. Panel med innfelte downlights i himling. Innredet med baderomsinnredning med servant, badekar og vegghengt toalett. Eget rør-i-rør-skap for loft er etablert på rommet. Ventilert med avtrekk.

Tekniske installasjoner:
- Innvendige vannledninger er tilknyttet privat vannverk. Vannforsyning i 1. etasje på fordelerstokk på vaskerom. Eget rør-i-rør-skap som forsyner loftet er etablert på badet på loft.
- Innvendige avløpsrør er av plast. Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.
- Boligen er utstyrt med avtrekksvarmepumpe av typen NIBE F750, produsert i 2015. Anlegget fungerer som boligens varmesentral og ventilasjonsaggregat, og omfatter integrert varmtvannsbereder.
- Boligen er ventilert via avtrekksvarmepumpe (NIBE F750) som ventilasjonsaggregat. Bad og vaskerom i 1. etasje er ventilert med avtrekk og tilluft under dør. Bad på loft har avtrekksventilasjon. Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk.
- Sikringsskap med automatsikringer plassert på vaskerom. Hovedsaklig skjult installasjon. Elektrisk anlegg ble utvidet på loft i 2016, og strøm til bad i 2. etasje ble etablert i 2023.
- Boligen er utstyrt med avtrekksvarmepumpe av typen NIBE F750 (2015) som varmesentral, supplert med radiatorer montert på vegg i hele boligen.
- Sentralstøvsuger er montert i kottrom på loft.

**Beliggenhet**
Eiendommen ligger i et etablert og rolig eneboligområde på Ekne i Levanger kommune, med fin utsikt over Trondheimsfjorden. Beliggenheten gir umiddelbar nærhet til sjøen, og like nedenfor boligfeltet finner du Falstadberget friluftsområde med tilrettelagt bryggeanlegg og sitteplasser, samt Kaspertangen badeplass like bortenfor svabergene. Ekne småbåthavn ligger også en kort spasertur unna, med gjestebrygge og sesongåpen kafé nede på kaikanten. Nærområdet byr i tillegg på flotte turmuligheter året rundt, fra fotturer langs Falstadstien og opp til utsiktstårnet på Våttåberget, til klatring i Purvika og preparerte skiløyper i regi av Ekne IL om vinteren.

For barnefamilier er oppvekstmiljøet oversiktlig og trygt, preget av lite trafikk og et godt naboskap. Ekne barnehage ligger en kort gåtur fra boligen, og Ekne barneskole nås enkelt til fots eller på sykkel. Ved skolen ligger også idrettsanlegget med Ekne stadion, fotballbaner og sandvolleyballbane for varierte fritidsaktiviteter. For elever på ungdomstrinnet er det en kort kjøretur til Skogn barne- og ungdomsskole. Den daglige handelen gjøres lokalt på Joker Ekne, som ligger i gangavstand og tilbyr utvidede åpningstider med delvis selvbetjent løsning.

Trenger du et mer omfattende servicetilbud, tar kjøreturen til Skogn sentrum rundt ti minutter, hvor du blant annet finner Coop Extra med post i butikk. Levanger sentrum og Magneten kjøpesenter med et bredt spekter av butikker, spisesteder og servicetilbud nås på rundt et kvarter med bil. For pendlere er togforbindelsene gode via Trønderbanen fra Ronglan eller Skogn stasjon, begge en kort kjøretur unna, med jevnlige avganger mot Steinkjer, Trondheim og Værnes. Kjøreturen med bil til Trondheim lufthavn Værnes tar rundt førti minutter.

**Adkomst**
Det vil bli skiltet i regi av EiendomsMegler 1 ved annonsert fellesvisning.

**Byggemåte**
Informasjon er hentet fra vedlagte tilstandsrapport, datert 31.08.2026.

Enebolig oppført i to etasjer i 2015. Bygningen har grunnmur av støpt betong, med åpen fundamentering på pilarer med midtdragere av betong i krypkjeller. Det er krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Ytterveggene er oppført i bindingsverk fra byggeår og kledd med stående tømmermannspanel. Etasjeskillet er et trebjelkelag. Taket er et saltak med A-takstoler i tre og undertak av armert plastduk, og er tekket med stål- eller aluminiumplater. Takrenner, nedløp og beslag er av lakkert metall. Vinduer og balkongdør er i malt tre med 3-lags glass, hvor vinduene i 1. etasje i tillegg har utvendig aluminiumskledning. Hovedytterdører er i malt utførelse. Det er terrasser på terreng, understøttet av bjelker eller pilarer, med dekke av terrassebord og rekkverk med stående trepanel.

Utvendig bod:
Utvendig bod på ca. 5 m² med yttervegger av maskinlaftet bord. Taket er et saltak tekket med papp, og det er dobbel dør i front.

**Hvitevarer og tilbehør**
Det gjøres oppmerksom på at det kun er de integrerte hvitevarene på kjøkkenet som medfølger i kjøpet. Hvitevarene leveres uten noen form for garantier, utover eventuelle gjenværende leverandørgaranti.

**Nyttig informasjon ved kjøp av brukt bolig**
Ved kjøp av brukt bolig er det viktig å ha riktige forventninger. Det kan ikke forventes at en eldre bolig har samme tilstand som en ny eller nyere bolig. Eldre boliger er vanligvis oppført etter andre krav og med andre materialer og vil i tillegg ha varierende grad av slitasje og skader, som følge av bl.a. bruk, værpåkjenninger og annen aldersforringelse. Skader og forringelser som er naturlige følger av dette, vil normalt ikke bli ansett som mangler.

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 og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakyndig før det legges inn bud.

Eiendommen kan ha en mangel dersom den ikke samsvarer med kravene til kvalitet, utrustning og annet som følger av avtalen. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen kan forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det utgjøre en mangel. Det samme gjelder hvis det er gitt manglende eller uriktige opplysninger om eiendommen.  En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for en del slitasje og småskader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2 % eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Dersom du oppdager forhold du mener er vesentlige og som kan være en mangel, stiller avhendingsloven krav om at du reklamerer snarlig og «innen rimelig tid» overfor boligselgerforsikringsselskapet/selger. Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart og senest innen 2 måneder etter at du oppdaget eller burde oppdaget mangelen. Ta kontakt med megler eller forsikringsselskapet der det er tegnet boligselger-/boligkjøperforsikring, straks du oppdager forhold du mener kan være en mangel.

**Brukstillatelse/ferdigattest**
Det er utstedt ferdigattest for bolighus datert 26.11.2015.

Det foreligger i tillegg ferdigattest for bruksendring av 2. etasje til soverom, loftstue og bad datert 17.07.2023.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger datert 23.12.2014, samt udaterte plantegninger for bruksendringen av loftet, som stemmer med dagens bruk.

På eiendommen er det videre en utvendig frittstående bod på ca. 5 m², samt terrasser på terreng.

**Oppvarming**
Varmepumpe, elektrisitet og vedfyring. Boligen er utstyrt med avtrekksvarmepumpe tilknyttet radiatorer. Elektriske varmekabler på bad i 1. etasje og bad på loft. Vedovn i stue tilknyttet stålpipe.

Det er ikke inngått avtale om Norgespris på strøm for boligen.

Informasjon om Norgespris:
https://www.regjeringen.no/no/tema/energi/strom/sporsmal-og-svar-om-norgespris/id3089310/?expand=factbox3113088

**Energimerking**
Energikarakter B - Oppvarmingskarakter Grønn

På en skala fra A til G, der A er best, har denne boligen oppnådd B (en normalbolig vil gjerne ligge i området C-F). Kopi av energiattest ligger vedlagt i salgsoppgaven eller kan fås ved henvendelse til megler.

Vi gjør oppmerksom på at energiattesten er utarbeidet etter tidligere energimerkeskala (før 1. januar 2026). Attesten bygger på tidligere beregningsmetode og kan derfor avvike fra energimerket etter dagens standard (NS 3031:2025).

Du kan søke om grønt boliglån i SMN 1 når du kjøper en bolig som har energikarakter A eller B. Dette gir deg en lavere rente med bedre vilkår. Les mer om grønne lån på https://www.sparebank1.no/nb/smn/privat/lan/boliglan/gront-boliglan.html

**Internett- og tv-leverandør**
NTE/ Altibox

**Adgang til utleie**
Det er kun en bruksenhet i boligen.

**Radon**
Det er utført radonmåling fra 2017. Målt verdi er 40 Bq/m³, som er under tiltaksgrensen på 100 Bq/m³.

**Regulering**
Eiendommen ligger i et område uten reguleringsplan, og kommuneplanens arealdel er gjeldende, noe som kan innebære begrensninger i gjenoppbygging, påbygging, utvikling m.v. av eiendommen.

Eiendommen omfattes av Kommuneplanens arealdel (plan-ID L2021005), vedtatt 23.03.2022. Hele eiendommen på 886 m² er i planen avsatt til Boligbebyggelse, Nåværende.

Utsnitt av kommuneplankart og reguleringsplankart ligger vedlagt i salgsoppgaven. For kopi av hele kommunedelplanen ta kontakt med megler. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

**Vei, vann og avløp**
Eiendommen er tilknyttet offentlig vei. Eiendommen er tilknyttet privat vannverk, og offentlig avløp via private stikkledninger. Private stikkledninger vedlikeholdes for eiers egen regning.

**Skattemessig formuesverdi**
Eiendomsskatten utgjør 3,5 promille av eiendomsskattegrunnlaget på kr 1 749 888 i 2026.
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert

på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

# Andre opplysninger

**Visning**
Eiendommen har visning som annonsert på Internett, blant annet eiendomsmegler1.no og finn.no, eller ved at interesserte kjøpere gjør en nærmere avtale med megler

**Meglers rett til å stanse gjennomføring av en handel**
Eiendomsmeglerforetak er pliktig til å foreta «kundetiltak» etter Hvitvaskingsloven. I dette ligger blant annet plikt til å treffe tiltak for å få bekreftet identiteten til selger og kjøper, den kjøper ev. opptrer på vegne av, samt eventuelle «reelle rettighetshavere».

Normalt skjer bekreftelse av en persons identitet ved fremvisning av gyldig legitimasjonsdokument («personlig fremmøte»), ved bruk av bankID, eller ved fremleggelse av en «Bekreftet kopi» av et legitimasjonsdokument. Fremvisning av legitimasjonsdokument i forbindelse med budgivning er normalt ikke tilstrekkelig kundetiltak. Dersom kjøper er en juridisk person må det foretas særlige kundetiltak, herunder med nærmere plikt til å redegjøre for «reelle rettighetshavere». Konferer megler for nærmere informasjon.
Transaksjonen kan ikke gjennomføres før meglerforetaket har foretatt tilfredsstillende kundetiltak. Endelige kundetiltak for kjøpers del skjer senest på kontraktsmøtet eller senest innen kontraktsignering der det ikke gjennomføres kontraktsmøte.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, kan ikke megler gjennomføre transaksjonen. I et slikt tilfelle misligholder kjøper avtalen med selger. Etter 30 dager er kjøpers mislighold å anse som vesentlig, noe som gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Meglerforetaket er videre forpliktet til å rapportere "mistenkelige transaksjoner" til Økokrim. Med "mistenkelig transaksjon" menes transaksjon som mistenkes å involvere utbytte fra straffbar handling eller som skjer som ledd i terrorfinansiering. Manglende mulighet for kundetiltak kan også være et forhold som gjør transaksjonen mistenkelig. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter Hvitvaskingsloven.

**Budgivning**
Eiendomsmeglere kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning hvor selger er forbruker, jfr. informasjon om budgivning. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at bud eller forbehold i bud skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter. Alle bud og budforhøyelser med eventuelle forbehold, opplysning om finansiering og overtakelse skal sendes skriftlig til megler. Megler kan ikke formidle muntlige bud verken til selger, budgivere eller andre som er interessert i eiendommen. Skal du legge inn bud må du samtidig legitimere deg med kopi av legitimasjon og underskrift. Megler skal sende skriftlig varsel om bud og budforhøyelser til budgiver, selger og interessenter. Når et bud aksepteres skal det sendes skriftlig beskjed om det til både budgiver og selger. For å legge inn bud kan du benytte budskjema, elektronisk budgivning, skannet budskjema sendt på mail, eller annen godkjent skriftlig kommunikasjonsform. Ta en prat med megler om hvordan du legger inn bud. Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet. Det forekommer at fristene for å akseptere bud blir kortere etter hvert som det kommer inn nye bud. Det er budgiver som setter fristen for når et bud må være akseptert og denne fristen er absolutt. Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må kjøper få beskjed om at budet er akseptert innen utløpet av akseptfristen.Dersom du utsetter å legge inn bud til tett opp mot en annen budgivers akseptfrist er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud kommer frem til megler eller at bud allerede er akseptert. Husk å ringe megler etter at du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt av megler og kan formidles til selger og andre interesserte.

**Personvern**
EiendomsMegler 1 Midt-Norge behandler personopplysninger i forbindelse gjennomføring av salget av denne eiendommen. Vi registrerer personopplysninger om visningsdeltagere som registrerer seg, budgivere, den som bestiller salgsoppgave, og kjøper av eiendommen. Tilsvarende vil vi lagre personopplysninger om den som registrer seg for å motta informasjon om lignende eiendommer.

Opplysningene vil bli lagret i EiendomsMegler 1 Midt-Norge sitt elektroniske meglersystem.

Personopplysningene vil benyttes på enhver måte som er nødvendig mht. formålet opplysningene er innhentet for. Som ledd i meglers kontroll av budgiver/kjøpers finansiering vil megler kunne kontakte vedkommendes finansieringsforbindelse på ethvert stadium av prosessen, inntil handel er gjennomført.

Personopplysninger om interessenter som ikke inngir bud vil bli slettet kort tid etter at boligen er solgt.

Personopplysninger om kjøper av eiendommen og budgivere vil vi i henhold til lovpålagt arkiveringsplikt lagres i minst 10 år etter at eiendommen er solgt. Det samme gjelder ethvert dokument som er utarbeidet eller innhentet i anledning oppdraget. Personopplysninger vil ikke benyttes til andre formål, eksempelvis til markedsføringsformål, uten at det foreligger særskilt behandlingsgrunnlag for dette formålet, eksempelvis ved at det er gitt samtykke.

Les mer om personvern i vår personvernerklæring www.em1.no/personvern

**Overtakelse**
Etter nærmere avtale med selger.

**Eier**
Mia L Ringstad Langåssve og Samuel Aakre Hestø

**Heftelser og servitutter**
Bestemmelse iflg. skjøte
Dagboknr.: 1073447
Dato: 05.12.2014
Pliktig medlemskap i velforening/huseierforening

Best. om vann/kloakkledn.
Dagboknr.: 1073457
Dato: 05.12.2014
Med flere bestemmelser
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.

Forkjøpsrett på vilkår
Dagboknr.: 1073447
Dato: 05.12.2014
Forkjøpsrett på vilkår.
Forkjøpsretten vil bli forsøkt slettet i.f.m. salg.  Forkjøpsretten gjelder for ubebygd tomt og er ikke gjeldende lenger ettersom tomten nå er bebygd.

Ovenstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud  aksepteres disse av budgiver/kjøper. Kommunen har panterett som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Selger bærer risikoen for at kjøper kan overta boligen uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen. Gjennomføring av handelen er betinget av at det ikke er heftelser som ikke lar seg innfri.

**Meglers vederlag**
Prosentprovisjon med 1,15 % av kjøpesum (inkl. mva).
Oppgjørshonorar kr 5 900,- (inkl. mva).
Honorar diverse registersøk pr bruksnummer kr 1 750,- (inkl. mva).
Tilretteleggings- og AHV-honorar kr 12 500,- (inkl. mva).
Markedspakke med digital annonsering kr 17 900,- (inkl. mva).
Rabatt - Provisjon kr 5 000,- (inkl. mva).
Pris per visning kr 2 500,- (inkl. mva).
Dersom eiendommen ikke blir solgt er følgende avtalt: Oppdragsgiver betaler markedsføringspakke, tilretteleggingshonorar, visninger samt honorar for utført salgsarbeid med kr 10.000,-. Ved salg/ikke salg betaler oppdragsgiver direkte utlegg.

Meglers rett til å kreve dekning av utlegg:
Tinglysing av sikr.obl/hj.erkl m.v kr. 545,- pr. stk.
Kommunal informasjon kr. 4 841 ,-
Fotograf kr. 3 800,-
Tilstandsrapport kr. 14 000,-
Ev. innhenting av tinglyste erklæringer kr. 300,- pr. stk.
Ev. gebyr for restansesjekk legalpant ca kr. 700,-

EiendomsMegler 1 Midt-Norge AS har samarbeid med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:
- Fremtind Forsikring AS, som leverer boligselgerforsikring til selger, samt forsikringsløsninger til selger og kjøper
- HELP Forsikring, som leverer boligkjøperforsikring til kjøper
- Vend Marketplaces AS, som eier annonseplattformen Finn.no
- Broker by Visma, som leverer elektroniske løsninger for budgivning, digitalt oppgjørsskjema og digital overtakelsesprotokoll*)
- Ambita/Norkart/Infotorg, som leverer informasjon om eiendommen, samt elektronisk tinglysing
- Signicat, som leverer digitale løsninger for signering av dokumenter, bl.a. kjøpekontrakt
- Takstfirma
- Fotograf
- Stylist

*) I den digital overtakelsesprotokollen så vil kjøper (via Broker by Visma) tilbys ulike leverandører av alarm/strøm/bredbånd, og hvilke/antallet leverandører avhenger av eiendommens beliggenhet.

Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstjenester som tilbys i forbindelse med eiendomshandelen, bl.a. strømleverandører, boligalarm m.v.

EiendomsMegler 1 Midt-Norge AS har tilknytning til SpareBank 1 SMN og SpareBank 1 Nordmøre, som er eiere av meglerforetaket. SpareBank 1 SMN og SpareBank 1 Nordmøre tilbyr finansieringstjenester til selger/interessenter/kjøper i forbindelse med oppdraget.

**Andre rettigheter og forpliktelser**
Dersom eiendommen er skilt ut fra en annen (såkalt hovedbøl) er det mulig at det er tinglyst rettigheter eller forpliktelser knyttet til eiendommen i form av erklæringer og/eller avtaler (såkalte servitutter) som ikke fremgår av grunnboken for denne eiendommen

**Tilstandsrapport/takst**
Utført 31-08-2026 av Magnus Ulvin Rønning  i Norconsult Norge AS.
Nedenfor gjengis en kort oppsummering der den bygningssakyndige har beskrevet avvik ved boligen som har fått tilstandsgrad 2 (TG 2) eller 3 (TG 3).

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:
- Terrasser og plattinger på terreng
- Krypkjeller
- 1. Etasje Bad - Overflater, vegger og himling
- 1. Etasje Kjøkken - Overflater og innredning
- 1. Etasje Kjøkken - Avtrekk
- Terrengforhold

Deler av informasjonen i dette avsnittet er hentet fra tilstandsrapporten. Opplistingen over er ikke nødvendigvis uttømmende og interessenter oppfordres til å lese og sette seg grundig inn i alt salgsmateriell.

For ordens skyld nevner vi at TGIU står for tilstandsgrad ikke undersøkt, f.eks. fordi en del av bygget ikke har vært tilgjengelig for inspeksjon. Disse delene kan dermed ha feil eller mangler som ikke er avdekket.

Tilstandsrapporten beskriver byggverkets tekniske tilstand. Det er ikke foretatt kontroll av de elektriske installasjonene (el-takst) selv om bygningssakkyndig kan ha knyttet noen kommentarer til elanlegget ut i fra helt enkle vurderingskriterier. Siden elanlegget ikke er kontrollert er det sannsynlig at det siden kan avdekkes avvik fra dagens forskriftskrav og oppstå funksjonssvikt. Videre må kjøper være forberedt på det må foretas oppgraderinger på grunn av slitasje, fraværende vedlikehold, arbeider som er utført av ufaglærte, utidsmessighet eller tekniske løsninger som ikke holder dagens standard. I Norge er det en av oppgavene til Det lokale el-tilsynet (DLE) å foreta tilsyn av elektriske anlegg i boliger og fritidsboliger. Alle boliger skal ha periodisk kontroll hvert 20 år og hytter/fritidsboliger kontrolleres hvert 30 år. El-anlegget er en bygningsdel som er gjenstand for konstant utvikling, det må derfor påregnes at dagens anlegg ikke nødvendigvis er dimensjonert for oppgradering av kjøkken med nye elektriske apparater, rehabilitering av bad m/varmekabler eller installeringer elbillader.

**Boligselgerforsikring**
Selger har tegnet boligselgerforsikring hos Fremtind. Forsikringen dekker selgerens økonomiske ansvar hvis du oppdager feil eller mangler som omfattes av avhendingsloven. Forsikringen gjelder fra kjøpers overtagelse av eiendommen og varer i fem år. I tillegg dekker forsikringen perioden mellom budaksept og overtagelse begrenset til 12 måneder. Forsikringsdekningen er begrenset til salgssum, maksimalt 14 millioner kroner. For kombinasjonseiendommer gjelder forsikringen kun for boligdelen. Salgsdokumentasjon innhentes av forsikringsselskapet etter tinglysning. Se nettsidene til Sparebank 1 for mer informasjon om hva forsikringen dekker og hvilke begrensninger som gjelder.

Det gjøres oppmerksom på kommentarer i selgers egenerklæringsskjema:

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?
- Ja
Faglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2021
Firmanavn: Vandsvik Mek.verksted & Pål Austeen
Beskrivelse av arbeidet: Fra tidligere salgsoppgave: Bad i 2.etasje ble etablert i 2021. Rørleggerarbeid ble utført av Vandsvik Mek.verksted. Alt arbeid på gulv (tettesjikt, membran og flis++) ble utført av Pål Austeen (org.nr: 970416757)
Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
- Ja
Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk
Firmanavn Pål Austeen
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
Alt arbeid på gulv (tettesjikt, membran og flis++)

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?
- Ja

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?
- Ja
Faglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2024
Firmanavn: Innherred anlegg og utemiljø
Beskrivelse av arbeidet: Innherred Anlegg & utemiljø, 2024: Etablering av voll og plantetbøkehekk mot veg. Vollen er dekket med duk og bark. Søkk i plen mot nabo fylt for bedre utnyttelse og drensrør lagt gjennom voll og ut av tomt. Nåværende eier, 2024: Gelender på sørside av terrasse ble fjernet og erstattet av trapp for direkte adgang til hage.
Ufaglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2016
Beskrivelse av arbeidet: Tidligere eier, 2016: Terrasse satt opp.

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?
- Ja
Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2016
Firmanavn: Elman
Beskrivelse av arbeidet: Ny installasjon på loft. Stikkontakter og lyspunkt.
2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2023
Firmanavn: NTE
Beskrivelse av arbeidet: Etablering av strøm på bad i 2. etasje. Stikkontakter, lyspunkt og varmekabler.
3. Hvilket år ble jobben fullført?: 2023
Firmanavn: T-RØR
Beskrivelse av arbeidet: Service på avtrekksvarmepumpe.
4. Hvilket år ble jobben fullført?: 2024
Firmanavn: NTE
Beskrivelse av arbeidet: Montering av smartlys.
5. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025
Firmanavn: NTE
Beskrivelse av arbeidet: Montering av smartlys 2. etasje.

25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?
- Ja
OM VANN/KLOAKKLEDN.
Rettighetshaver: LEVANGER KOMMUNE. ORG.NR: 938 587 051.
Med flere bestemmelser. Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger mm.
Det ligger avløpsrør/avløpskumme helt i hjørnen av tomten (mot veikryss). Før huset ble satt opp så var det kun fjell under selve huset og innkjørsel.

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?
- Ja
Fra tidligere salgsoppgave:
Huset ble satt opp med nøkkelferdig 1.etasje i desember 2015. 2. Etasje var innredet med vinduer, takstoler og tett tak. 2.etasje har i ettertid blitt fullt innredet med soverom, bad og loftstue. Isolering, rominndeling og innkledning er gjort av tidligere huseier sammen med en pensjonert snekker.
Er tiltaket godkjent av kommunen?
- Ja
Godkjent - Søknad om bruksendring av 2 etasje til soverom loftstue og bad.

32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?
- Ja
Start: 10.desember 2016, Slutt: 15.februar 2017, Ingen bemerkninger.

Selger opplyser også følgende i etterkant av utfyllingen av egenerklæringsskjema at det er utført service på varmepumpen av Vandsvik vvs.

**Boligkjøperforsikring**
EiendomsMegler 1 formidler Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Det er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler de neste fem årene. Du kan ta kontakt med megler for å få informasjon om boligkjøperforsikring eller lese mer på help.no. Forsikringen tilbys kun til privatpersoner som kjøper eiendom til eget eller nærmeste families bruk, og det er en forutsetning at kjøpsavtalen reguleres av avhendingsloven. Ved kjøp av landbrukseiendom/ småbruk, er det kun forhold tilknyttet til våningshuset som omfattes av forsikringen. For nærmere detaljer henvises det til forsikringsvilkårene. Megler mottar tegningsprovisjon fra HELP.

**Avtalebetingelser**
Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. 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, og slike forhold 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 ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

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 nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke.  Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er".  Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker  kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvarkan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring ombudgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker - avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på

bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) - definisjon
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker - avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

**Vedlegg**
Tilstandsrapport datert 31.08.2026
Egenerklæringsskjema datert 23.08.2026
Ferdigattest datert 26.11.2015
Ferdigattest bruksendring 2.etasje datert 17.07.2023
Bestemmelse iflg. skjøte 05.12. 2014
Best. om vann/kloakkledn. 05.12. 2014
Forkjøpsrett på vilkår 05.12. 2014
Byggegodkjente tegninger datert
Kommuneplankart
Reguleringsplankart
Vegstatuskart

**Finansiering**
EiendomsMegler 1 setter deg gjerne i forbindelse med en dyktig finansiell rådgiver i SpareBank 1. Kontakt din megler om dette. Meglerforetaket mottar honorar ved formidling av finansielle tjenester.

**Forsikring**
Som kjøper av bolig gjennom EiendomsMegler 1 tilbyr Fremtind Forsikring spesielt gunstig forsikring. Din megler setter deg gjerne i forbindelse med en god forsikringsrådgiver.

**Verdivurdering**
Vi tilbyr verdivurdering av boligen din dersom du planlegger å selge. Verdivurdering er en beregning av eiendommens reelle markedsverdi, basert på solid erfaring og kunnskap om eiendomsmarkedet der du bor.

**Oppdragsansvarlig**
Gaute Gravaune Heimdal
Salgsleder / Eiendomsmegler
Telefon: 913 75 182
Epost: gaute.heimdal@em1.no

**Avdeling**
EiendomsMegler 1 Levanger
Besøksadresse: Moafjæra 6 I, 7606 Levanger
Postadresse: Postboks 6054, Torgarden, 7434 Trondheim








































La Femme
















38





# Tilstandsrapport

Enebolig
Falstadberget 27 , 7624 EKNE
LEVANGER kommune
gnr. 158, bnr. 44

**Sum areal alle bygg: BRA: 167 m² BRA-i: 162 m²**



**Befaringsdato:** 25.08.2026 **Rapportdato:** 31.08.2026 **Oppdragsnr.:** 22267-1179 **Referansenummer:** XZ9990

**Autorisert foretak:** Norconsult Norge AS **Sertifisert Takstingeniør:** Magnus Ulvin Rønning

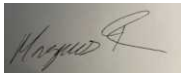
Norconsult

Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

## Norconsult Norge AS

Takstmiljøet i Norconsult består i dag av ca. 20 takstmenn fordelt på flere kontorer i Norge, hvor kompetansen er utviklet gjennom mange års erfaring. Taksering er definert som eget fag med fagnettverk , og det fokuseres på utvikling av kvalitet og kapasitet.
Vi har sertifikater innen følgende områder: Boligtaksering, næringstaksering, landbrukstaksering og skadetaksering.
Norconsult er Norges største og en av de ledende tverrfaglige rådgiverbedriftene i Norden med virksomhet som spenner over fire verdensdeler. Våre tjenester er rettet mot samfunnsplanlegging, prosjektering og arkitektur. Norconsult er engasjert i prosjekter innen bygg og eiendom, samferdsel, energi, industri, vann og avløp, olje og gass, miljø, plan, arkitektur, sikkerhet og IT. Norconsultkonsernet har 6200 medarbeidere fordelt på mer enn 130 kontorer i Norge og internasjonalt. Hovedkontoret ligger i Sandvika utenfor Oslo. Selskapet er et børsnotert selskap, hvor de ansatte har en stor eierandel.

**Rapportansvarlig**



Magnus Ulvin Rønning
Uavhengig Takstingeniør
magnus.ulvin.ronning@norconsult.com
402 27 554

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil i hovedsak vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen bygningsdeler og forhold, blant annet de som er knyttet til fallforhold på våtrom og helse, miljø og sikkerhet, vil vurderes mot dagens regelverk. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

**BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ**

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (Hjem-iVerdi).

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





Falstadberget 27 , 7624 EKNE
Gnr 158 - Bnr 44
5037 LEVANGER

Norconsult Norge AS
Moafjæra 6 J
7606 LEVANGER

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

**TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK**

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

**TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK**

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har 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, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2**

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes 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, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK**

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har 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

**IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE**

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

Enebolig oppført i to etasjer. Bygningen har grunnmur som er oppført i støpt betong, åpen fundamentering på pilarer med midt dragere av betong i krypkjeller. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk og er kledd med stående tømmermannspanel. Taket er et saltak og er tekket med metallplater. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer og balkongdør i malt utførelse og trevirke, med 3-lags glass. Vinduer i 1.etasje har i tillegg aluminiums kledning utvendig. Ytterdører i malt utførelse. Boligens oppvarming med radiatorer og gulvvarme på bad.

Konklusjon
Enebolig med tilhørende normal 11 års bruks og alderslitasje. Bemerkes samtidig at de fleste bygningsdeler har en gjennomsnittlig levetid på 15-40 år. Fortløpende vedlikehold og enkelte oppgraderinger må påregnes i tiden som kommer. For detaljerte og øvrige opplysninger henvises det til rapportens enkeltpunkter.

**Arealer** Gå til side

**Forutsetninger og vedlegg** Gå til side

**Lovlighet** Gå til side

**Enebolig**

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

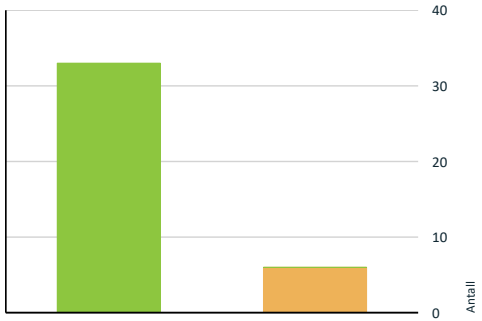


Falstadberget 27 , 7624 EKNE
Gnr 158 - Bnr 44
5037 LEVANGER

Norconsult Norge AS
Moafjæra 6 J
7606 LEVANGER

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader




Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Takstingeniøren er ikke ansvarlig for manglende opplysninger, feil/mangler som ikke kunne oppdages etter å ha undersøkt eiendommen som beskrevet ovenfor.
Det er forutsatt at alle opplysninger lagt til grunn i denne rapporten er korrekte, og at all opparbeidelse og bebyggelse på eiendommen er omsøkt og godkjent av bygningsmyndighetene. Videre at eventuelle pålegg fra offentlige myndigheter er oppfylt, og at der ikke foreligger heftelser, servitutter eller lignende som kan påvirke eiendommens verdi
Rapporten er utarbeidet på grunnlag av opplysninger gitt av eier/fullmektig, samt registrerte forhold på befaring.
Befaringen ble utført med de begrensninger som følger av at boligen var møblert.
Måleinstrument benyttet på besiktigelse: Protimeter MMS2
Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard.
Teknisk utstyr slik som varmepumper, hvitevarer o.l. er ikke funksjonstestet. Det bemerkes også at undertegnede ikke har tilstrekkelig fagkompetanes på vvs- og el-anlegg.
Tilstandsvurderinger av dette må eventuelt rekvireres spesielt.
Det bemerkes at tilstandsrapporten kun gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

## Oppsummering av avvik

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

**Enebolig**

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

**Utvendig > Terrasser og plattinger på terreng** Gå til side

Det ble registrert svikt i terrassekonstruksjonen, vurdert å være relatert til underdimensjonering av bærende konstruksjonsdeler. Videre ble det registrert slitasje på overflatebehandling samt mangelfull fundamentering, hvor drager stedvis mangler tilfredsstillende understøttelse.

**Innvendig > Krypkjeller** Gå til side

Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader. Skade i stubbloftsplate ved luke i gulv.

**Tomteforhold > Terrengforhold** Gå til side

Det er ikke tilstrekkelig fall ut fra grunnmuren og dermed muligheter for vannansamlinger ved muren.

# Sammendrag av boligens tilstand

**Kjøkken > 1 Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side
Enkelte fronter med bulning i laminat og oppsprekking.

**Kjøkken > 1 Etasje > Kjøkken > Avtrekk** Gå til side
Ulyd i ventilator på befaringsdagen.

**Våtrom > 1 Etasje > Bad > Overflater, vegger og himling** Gå til side
Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

## HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

**Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet**

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler. Gå til side

Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.



Falstadberget 27 , 7624 EKNE
Gnr 158 - Bnr 44
5037 LEVANGER

Norconsult Norge AS
Moafjæra 6 J
7606 LEVANGER

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG



**Byggeår**
2015

**Kommentar**
Ambita

**Anvendelse**

**Standard**
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

**Vedlikehold**
11 år gammel bolig med normalt vedlikeholdsbehov.

**Tilbygg / modernisering**

| | | |
|---|---|---|
| 2021 | Oppgradering | Nytt bad i 2.etasje. |
| 2024 | Oppgradering | Oppgradering til smartlys. |
| 2024 | Oppgradering | Ny trapp opp til terrasse |
| 2024 | Oppgradering | Diverse oppgraderinger i hagen. |

## UTVENDIG

### TG 1 Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

**Beskrivelse**

Taket er tekket med stål-/aluminiumplater.
Besiktiget fra bakkenivå.
Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

### TG 1 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

**Beskrivelse**

Nedløp, renner og beslag av lakkert metall.
Det gjøres oppmerksom på at renner og beslag på tak kun er inspisert fra bakkenivå. Eventuelle lekkasjer på renner er ikke undersøkt.
Takrenna bør helst renses for løv og skitt to ganger i året, og minst én gang i året. Samtidig bør man kontrollere skjøter og overflatebelegg.
Overflatebehandlingen betyr mye for holdbarhet og levetid og bør derfor vedlikeholdes jevnlig.

### TG 1 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

**Beskrivelse**

Taket er saltak med A-takstoler i tre. Undertaket er av armert plastduk. Loftet er kombinert kaldt loft og skråhimling.

# Tilstandsrapport

Adkomst til kottrom via kottluker.

Ingen unormale forhold registrert.



Ingen unormale forhold registrert ved stikkprøvetaking etter fukt.

### TG 1 Yttervegger/Veggkonstruksjon

**Beskrivelse**

Ytterveggene har trekonstruksjon fra byggeår og stående bordkledning.

### TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

**Beskrivelse**

Det er trevinduer med 3-lags glass.
Vinduene er ikke kontrollert for trekk.

Enkelte vinduer har noe treg lukkemekanisme og enkelte vindu tar i karm. Kan med fordel justeres.

### TG 1 Ytterdører

**Beskrivelse**

Det er malt hovedytterdører og malt balkongdør i tre med 3-lags glass.
Dørene er ikke kontrollert for trekk.

### TG 2 Terrasser og plattinger på terreng

**Beskrivelse**

Det er terrasser på terreng, understøttet av bjelker eller pilarer.
Dekke med terrassebord og rekkverk med stående trepanel.

**Vurdering av avvik:**

• Det ble registrert svikt i terrassekonstruksjonen, vurdert å være relatert til underdimensjonering av bærende konstruksjonsdeler. Videre ble det registrert slitasje på overflatebehandling samt mangelfull fundamentering, hvor drager stedvis mangler tilfredsstillende understøttelse.

**Konsekvens/tiltak**

• Forholdene medfører økt risiko for videre deformasjoner og redusert bæreevne over tid. Det anbefales nærmere vurdering av konstruksjonen med tanke på forsterkning av bærende elementer, etablering av tilfredsstillende understøttelse av drager samt vedlikehold av overflatebehandlingen for å redusere fremtidig slitasje og nedbrytning.



Norconsult Norge AS
Moafjæra 6 J
7606 LEVANGER

Falstadberget 27 , 7624 EKNE
Gnr 158 - Bnr 44
5037 LEVANGER

# Tilstandsrapport



lange spenn på bjelker



drager mangler understøttelse. Ufagmessig opplagring med stablede treklosser.

### Andre utvendige forhold

**Beskrivelse**

Utvendig bod på ca 5 m2.
Maskinlaftet bord til yttervegger. Taket er et saltak og er tekket med papp. Dobbel dør i front.

Boden er ikke tilstandsvurdert for feil eller mangler.



## INNVENDIG

### Overflater

**Beskrivelse**

Innvendige overflater:

1 etg
Gulv: Laminat
Vegger: Malte slette overflater
Himling: Takess

Loft
Gulv: Laminat
Vegger: Panelplater
Himling: Takess og panel

Beskrivelser av innvendige overflater er gitt som generell informasjon om materialvalg og utførelse. Overflatene omfattes ikke av tilstandsvurderingen, og det er derfor ikke foretatt systematisk vurdering av slitasje, skader, avvik eller andre mangler med mindre dette er særskilt kommentert.

### Radon

**Beskrivelse**

# Tilstandsrapport

Fremlagt radonmåling fra 2017 viser et beregnet årsmiddel på 40 Bq/m³. Verdien ligger under anbefalt tiltaksgrense og indikerer lave radonnivåer på måletidspunktet.

### Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

**Beskrivelse**

Det er stålpipe.
Vedovn etablert på stue 1 etg.
Inspeksjonsluke på kasse til stålpipe på loft.



### TG 2 Krypkjeller

**Beskrivelse**

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.
Adkomst via luke i gulv på bod.
Krypkjellere er generelt å betrakte som en risikokonstruksjon. Ofte beheftet med fukt, sopp og råteproblemer. Dette skyldes i hovedsak for dårlig ventilering og jordfukt transport fra grunnen. Krypkjellere har behov for jevnlig inspeksjon for å kunne stoppe skadeutvikling på et tidlig tidspunkt.

Krypkjeller er kun inspisert i kammer mot øst på grunn av trang tilkomst til resterende. Ytterligere kontroll av resternde kammer mot vest anbefales.

Ved stikkprøvekontroll ved piggmåling i trevirke ble det avdekt fuktverdier opp i mot 19vekt% fuktighet.
Piggmålinger viser vanninnhold i trevirke og måles i vektprosent.
0 – 17% betegnes som tørt trevirke
17-21% Fare for utvikling av sopp og råte.
21-30% Stor fare for sopp og råte (Trevirket er fibermettet ved 28 %).

**Vurdering av avvik:**
• Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader. Skade i stubbloftsplate ved luke i gulv.

**Konsekvens/tiltak**
• Overvåk konstruksjonen jevnlig. Avviket kan medføre behov for tiltak, men bør observeres over tid. Utbedring av skadd plate anbefales.



Piggmåling og skade plate.



Norconsult Norge AS
Moafjæra 6 J
7606 LEVANGER

Falstadberget 27 , 7624 EKNE
Gnr 158 - Bnr 44
5037 LEVANGER

# Tilstandsrapport

### Innvendige trapper

**Beskrivelse**

Tretrapp mellom etasjer.
Rekkverk av stående stålspiler.

**Vurdering av avvik:**
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

**Konsekvens/tiltak**
• Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.



## VÅTROM

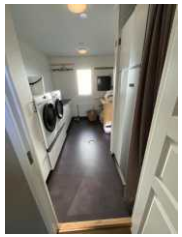
1 ETASJE > VASKEROM

### Generell

**Beskrivelse**

Vaskerom fra byggeår

Rommet har belegg på gulv, våtromsplater på vegg og malte slette overflater i himling.
Rommet er innredet med opplegg for vaskemaskin og innredning med skyllekar i stål.
Rommet er ventilert med avtrekk og tilluft under dør.



1 ETASJE > VASKEROM

### TG 1 Dokumentasjon for våtrom

1 ETASJE > VASKEROM

### TG 1 Overflater, vegger og himling

# Tilstandsrapport

**Beskrivelse**

Våtrommet har vegger med våtroms-/baderomsplater og malt innvendig tak.

1 ETASJE > VASKEROM

TG 1 **Overflater gulv**

**Beskrivelse**

Våtrommet har vinylbelegg på gulv, radiator montert på vegg og fall mot sluk på 17mm.
Ca 15 mm oppbrett på belegg ved dør til kjøkken og ytterdør.

1 ETASJE > VASKEROM

TG 1 **Vanntett sjikt, membran og sluk**

**Beskrivelse**

Våtrommet har våtromsvinyl med synlige sveiseskjøter på gulv. Det er plastsluk, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 33 mm. (dør inn til kjøkken)

Det ble registrert begynnende oppsprekking i sveiseskjøt på gulvbelegg. Vannsikkerheten vurderes å være ivaretatt på befaringsdagen. Oppsprekkingen kan imidlertid indikere underliggende bevegelser i konstruksjonen. Dersom forholdet utvikler seg videre, kan dette medføre behov for utbedring og nærmere vurdering av årsaksforholdet.





1 ETASJE > VASKEROM

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

**Beskrivelse**

Våtrommet har innredning med nedfelt servant og opplegg for vaskemaskin.

1 ETASJE > VASKEROM

TG 1 **Ventilasjon**

**Beskrivelse**

Våtrommet har avtrekksventilasjon.

1 ETASJE > VASKEROM

TG 1 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

**Beskrivelse**

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i stue, uten å påvise unormale forhold.



Falstadberget 27 , 7624 EKNE
Gnr 158 - Bnr 44
5037 LEVANGER

Norconsult Norge AS
Moafjæra 6 J
7606 LEVANGER

# Tilstandsrapport



1 ETASJE > BAD

**Generell**

**Beskrivelse**

Bad fra byggeår

Rommet har belegg på gulv med varme, baderomsplater på vegg og malte slette overflater med innfelte downlights i himling.
Rommet er innredet med radiator, gulvmontert toalett, innfellbare dusjdører og innredning med 2 servanter.
Rommet er ventilert med avtrekk og tilluft under dør



1 ETASJE > BAD

TG 1 **Dokumentasjon for våtrom**

1 ETASJE > BAD

TG 2 **Overflater, vegger og himling**

**Beskrivelse**

Våtrommet har vegger med våtroms-/baderomsplater og himling med malt innvendig tak.

**Vurdering av avvik:**

• Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

**Konsekvens/tiltak**

• Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukting, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.
Ingen unormale forhold registrert på befaringsdagen.

# Tilstandsrapport



1 ETASJE > BAD

**TG 1 Overflater gulv**

**Beskrivelse**

Gulvet har vinylbelegg, elektriske varmekabler og fall mot sluk på 15 mm. Tilnærmet flatt gulv utenfor dusjone. Lokalt fall ved sluk. Oppbrett på ca 15 mm på belegg ved dørterskel.

1 ETASJE > BAD

**TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk**

**Beskrivelse**

Våtrommet har synlig vanntett sjikt med baderomspanel og våtromsvinyl med synlige sveiseskjøter på gulv. Det er plastsluk. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 30 mm.



1 ETASJE > BAD

**TG 1 Sanitærutstyr og innredning**

**Beskrivelse**

Våtrommet har innredning med 2 servanter, toalett og innfellbare dusjdører.

1 ETASJE > BAD

**TG 1 Ventilasjon**

**Beskrivelse**

Våtrommet har avtrekksventilasjon.

1 ETASJE > BAD

**TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom**



Falstadberget 27 , 7624 EKNE
Gnr 158 - Bnr 44
5037 LEVANGER

Norconsult Norge AS
Moafjæra 6 J
7606 LEVANGER

Tilstandsrapport

**Beskrivelse**

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i gang, uten å påvise unormale forhold.



LOFT > BAD

**Generell**

**Beskrivelse**

Bad opplyses å være fra 2021

Rommet har flis på gulv med varme, baderomsplater på vegg og panel med innfelte downlights i himling.
Rommet er innredet med innredning med servant, badekar og vegghengt toalett.
Rommet er ventilert med avtrekk.

**Årstall:** 2021 **Kilde:** Egenerklæring





LOFT > BAD

**TG 1 Dokumentasjon for våtrom**

LOFT > BAD

**TG 1 Overflater, vegger og himling**

**Beskrivelse**

Våtrommet har våtroms-/baderomsplater på veggene og panel i innvendig tak.

LOFT > BAD

**TG 1 Overflater gulv**

**Beskrivelse**

# Tilstandsrapport

Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler.

LOFT > BAD

TG 1 **Vanntett sjikt, membran og sluk**

**Beskrivelse**

Våtrommet har skjult påstrykningsmembran/smøremembran på gulv og synlig baderomspanel. Det er 2 plastsluker, og høydeforskjellen fra toppen av sluket i dusj til toppen av flisa ved dørterskelen er 40 mm. Ukjent avslutning på membran ved dørterskel.

Sluk under badekar er ikke inspisert på grunn av manglende tilkomst. Ytterligere kontroll av denne anbefales.



LOFT > BAD

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

**Beskrivelse**

Våtrommet er innredet med innredning med servant, veggmontert toalett og badekar.

LOFT > BAD

TG 1 **Ventilasjon**

**Beskrivelse**

Våtrommet har avtrekksventilasjon.

Tilluft til rommet er løst ved fjernet pakning i overkant av dør. Ved eventuell fremtidig opplevelse av redusert ventilasjon kan flat terskel vurderes for å bedre tilluftsforholdene

LOFT > BAD

TG 1 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

**Beskrivelse**

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i sov, uten å påvise unormale forhold.



Falstadberget 27 , 7624 EKNE
Gnr 158 - Bnr 44
5037 LEVANGER

Norconsult Norge AS
Moafjæra 6 J
7606 LEVANGER

# Tilstandsrapport



## KJØKKEN

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 2 **Overflater og innredning**

**Beskrivelse**

Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og benkeplate i laminat. Det er platetopp, stekeovn, oppvaskkum av stål, vannstoppsystem og komfyrvakt. Avsatt plass til frittstående kjøleskap og oppvaskmaskin.

**Vurdering av avvik:**

• Enkelte fronter med bulning i laminat og oppsprekking.

**Konsekvens/tiltak**

• Kjøkkenet fungerer med avviket. Utbedring må vurderes.





Oppsprekking



Bulning i front

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 2 **Avtrekk**

**Beskrivelse**

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk.

**Vurdering av avvik:**

# Tilstandsrapport

• Ulyd i ventilator på befaringsdagen.

**Konsekvens/tiltak**
• Skal muligens ordnes før salg. Må avklares mellom nåværende eier og ny eier.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 1 Innvendige vannledninger

**Beskrivelse**
Vannforsyning i 1 etg på fordelerstokk på vaskerom.
Eget rør-i-rør skap som forsyner loft etablert på bad på loft.


Inntak med vannmåler


rør-i-rør på bad loft

### TG 1 Innvendige avløpsrør

**Beskrivelse**
De innvendige avløpsrørene er av plast.

### TG 1 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

**Beskrivelse**
Boligen er utstyrt med avtrekksvarmepumpe av typen NIBE F750, produsert i 2015. Anlegget fungerer som boligens varmesentral og ventilasjonsaggregat, og omfatter integrert varmtvannsbereder.

Lekkasje fra sikkerhetsventil på befaringsdagen. Etter befaringa har nåværende eier engasjert rørlegger for bytte av sikkerhetsventil samt tatt service på pumpa.



### TG 1 Radiator



Falstadberget 27 , 7624 EKNE
Gnr 158 - Bnr 44
5037 LEVANGER

Norconsult Norge AS
Moafjæra 6 J
7606 LEVANGER

# Tilstandsrapport

**Beskrivelse**
Oppvarming av boligen med blant annet radiatorer montert på vegg.

### TG 1 Andre VVS-installasjoner

**Beskrivelse**
Sentralstøvesuger.
Anlegget er montert i kottrom på loft.

Ingen kjente feil eller mangler i følge eier.



### ⚠ Elektrisk anlegg

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

*Tilstanden 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.*

**Beskrivelse**
Sikringsskap med automatsikringer plassert på vaskerom
Hovedsaklig skjult installasjon.

**Vurdering av avvik:**
• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

**Konsekvens/tiltak**
• Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Siste elkontroll datert 3.5.2016. En utvidet kontroll av anlegget anbefales med en intervall på hvert 5 år.



## TOMTEFORHOLD

# Tilstandsrapport

## Byggegrunn

**Beskrivelse**

Byggegrunnen er ukjent.

## TG 1 Fuktsikring og drenering

**Beskrivelse**

Av naturlig årsaker er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset.
Om det er lagt drenering, eventuelt type materiale i drenering er ikke kjent, dette gjelder også drenerende masser.
Vurderingen er foretatt med utgangspunkt i elementets etableringsår og forventet brukstid.

## TG 1 Grunnmur og fundamenter

**Beskrivelse**

Grunnmuren er av betong.

## TG 2 Terrengforhold

**Vurdering av avvik:**
• Det er ikke tilstrekkelig fall ut fra grunnmuren og dermed muligheter for vannansamlinger ved muren.

**Konsekvens/tiltak**
• Dårlig fall kan føre til vannansamlinger mot grunnmuren, med økt risiko for fuktinntrenging og skader på konstruksjonen.
• Det anbefales å etablere fall bort fra bygningen og sikre god bortledning av vann fra grunnmuren.



## FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

*Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.*

## Helse, miljø og sikkerhet

**Vurdering av avvik:**
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

**Konsekvens/tiltak**



Falstadberget 27 , 7624 EKNE
Gnr 158 - Bnr 44
5037 LEVANGER

Norconsult Norge AS
Moafjæra 6 J
7606 LEVANGER

# Tilstandsrapport

• Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.
• Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Siste elkontroll datert 3.5.2016. En utvidet kontroll av anlegget anbefales med en intervall på hvert 5 år.

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

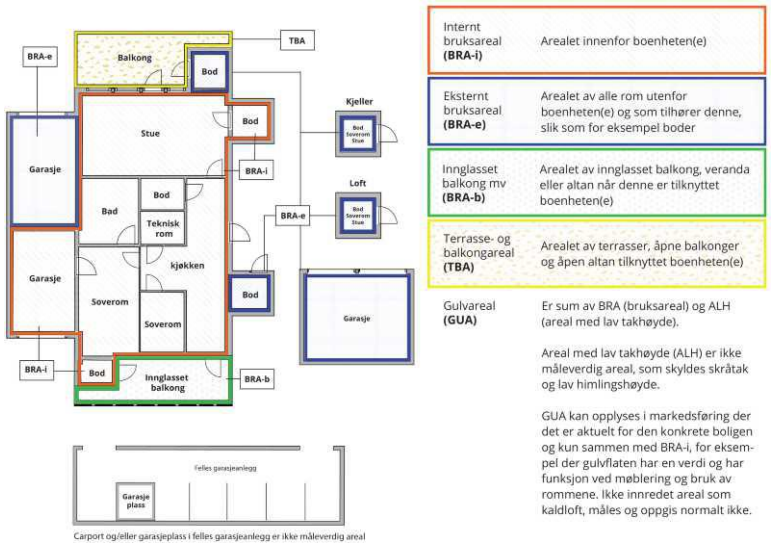
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

**BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b**

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




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

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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





# Arealer

## Enebolig

| Etasje | Bruksareal BRA m² | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) | Ikke måleverdig areal (ALH) | Gulvareal (GUA) |
| 1 Etasje | 102 | 5 | | 107 | 63 | | 107 |
| Loft | 60 | | | 60 | | 2 | 62 |
| **SUM** | **162** | **5** | | | **63** | **2** | **169** |
| **SUM BRA** | **167** | | | | | | |

### Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|---|---|---|---|
| 1 Etasje | Vaskerom, stue, kjøkken, gang, soverom, soverom 2, bad, bod | Utvendig frittstående bod | |
| Loft | Bad, loftstue, soverom | | |

**Kommentar**

Medregnet i BRA-e er utvendig bod.
Medregnet i ALH er ikke målbart areal på loft på grunn av lav høyde

## Lovlighet

**Byggetegninger**

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

**Nyere håndverkstjenester**

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei

*Kommentar:* Se egenerklæring

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|---|---|---|
| 25.8.2026 | Magnus Ulvin Rønning | Takstingeniør |
| | Samuel Aakre Hestø | Kunde |

## Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 5037 LEVANGER | 158 | 44 | | 0 | 886.2 m² | BEREGNET AREAL (Ambita) | Ikke relevant |

**Adresse**

Falstadberget 27

**Hjemmelshaver**

Langåssve Mia Lovise Ringstad, Hestø Samuel Aakre

## Eiendomsopplysninger

**Beliggenhet**

Eiendom beliggende i etablert boligfelt på Ekne. Ca 1,5 km fra sentrumskjernen med blant annet skole og dagligvarebutikk.

**Tilknytning vann**

Tilknyttet privat vannverk.

**Tilknytning avløp**

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|---|---|---|---|---|---|
| Energirapport | 21.08.2026 | | Gjennomgått | | Nei |
| Plantegninger | 21.08.2026 | | Gjennomgått | | Nei |
| Egenerklæringsskjema | 24.08.2026 | | Gjennomgått | | Nei |
| infoland.no | 25.08.2026 | | Gjennomgått | | Nei |





# Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---|---|---|
| 1 | 31.08.2026 | |
| 2 | 31.08.2026 | |

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## FORUTSETNINGER

### STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

### PRESISERINGER

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaringen begrenses i hovedsak til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger kan være tilfeldig utvalgt på typiske skadesteder, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

### UTTRYKK OG DEFINISJONER

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova eller gjeldende versjon av NS 3600.

Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

### AREAL

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

### PERSONVERN

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.





Langåssve, Mia Lovise Ringstad
23.08.2026
Signed bankID

Hestø, Samuel Aakre
23.08.2026
Signed bankID

# Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

## Selgere

Mia L Ringstad Langåssve

Samuel Aakre Hestø

## Boligen

Falstadberget 27
7624 Ekne

5037-158/44/0/0

- Boligen ble kjøpt 2025
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Fremtind

# Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Ja**

**Faglært arbeid:**

1.
**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2021

**Firmanavn:** Vandsvik Mek.verksted & Pål Austeen

**Beskrivelse av arbeidet:** Fra tidligere salgsoppgave: Bad i 2.etasje ble etablert i 2021. Rørleggerarbeid ble utført av Vandsvik Mek.verksted. Alt arbeid på gulv (tettesjikt, membran og flis++) ble utført av Pål Austeen (org.nr: 970416757)

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
• **Ja**

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk

Firmanavn Pål Austeen
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
Alt arbeid på gulv (tettesjikt, membran og flis++)

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?
• **Ja**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Ja**

**Faglært arbeid:**

1.
**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024

**Firmanavn:** Innherred anlegg og utemiljø

**Beskrivelse av arbeidet:** Innherred Anlegg & utemiljø, 2024: Etablering av voll og plantetbøkehekk mot veg. Vollen er dekket med duk og bark. Søkk i plen mot nabo fylt for bedre utnyttelse og drensrør lagt gjennom voll og ut av tomt. Nåværende eier, 2024: Gelender på sørside av terrasse ble fjernet og erstattet av trapp for direkte adgang til hage.

**Ufaglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2016

   **Beskrivelse av arbeidet:** Tidligere eier, 2016: Terrasse satt opp.



6. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

# Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

# Tekniske installasjoner

14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2016

   **Firmanavn:** Elman

   **Beskrivelse av arbeidet:** Ny installasjon på loft. Stikkontakter og lyspunkt.
2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023

   **Firmanavn:** NTE

   **Beskrivelse av arbeidet:** Etablering av strøm på bad i 2. etasje. Stikkontakter, lyspunkt og varmekabler.
3. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023

   **Firmanavn:** T-RØR

   **Beskrivelse av arbeidet:** Service på avtrekksvarmepumpe.
4. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024

   **Firmanavn:** NTE

   **Beskrivelse av arbeidet:** Montering av smartlys.
5. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

   **Firmanavn:** NTE

   **Beskrivelse av arbeidet:** Montering av smartlys 2. etasje.

# Eiendommen og omgivelsene

24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

• **Ja**





OM VANN/KLOAKKLEDN.
Rettighetshaver: LEVANGER KOMMUNE. ORG.NR: 938 587 051.
Med flere bestemmelser. Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger mm.
Det ligger avløpsrør/avløpskumme helt i hjørnen av tomten (mot veikryss). Før huset ble satt opp så var det kun fjell under selve huset og innkjørsel.

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Fra tidligere salgsoppgave:
Huset ble satt opp med nøkkelferdig 1.etasje i desember 2015. 2. Etasje var innredet med vinduer, takstoler og tett tak. 2.etasje har i ettertid blitt fullt innredet med soverom, bad og loftstue. Isolering, rominndeling og innkledning er gjort av tidligere huseier sammen med en pensjonert snekker.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

• **Ja**

Godkjent - Søknad om bruksendring av 2 etasje til soverom loftstue og bad.

28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Start: 10.desember 2016, Slutt: 15.februar 2017, Ingen bemerkninger.

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

35. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

36. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

## Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

38. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

39. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?
• **Nei**

41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**



# Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

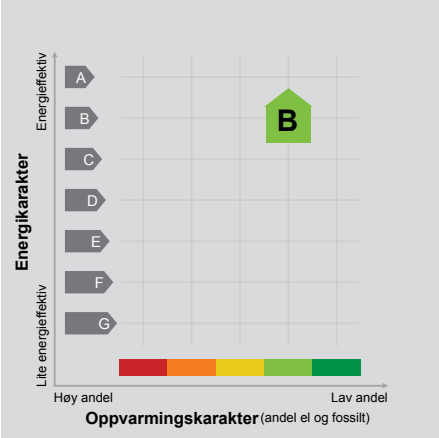
Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

# ENERGIATTEST

| | |
|---|---|
| Adresse | Falstadberget 27 |
| Postnummer | 7624 |
| Sted | EKNE |
| Kommunenavn | Levanger |
| Gårdsnummer | 158 |
| Bruksnummer | 44 |
| Seksjonsnummer | — |
| Andelsnummer | — |
| Festenummer | — |
| Bygningsnummer | 300506462 |
| Bruksenhetsnummer | H0101 |
| Merkenummer | Energiattest-2025-71195 |
| Dato | 24.01.2025 |




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

**Energikarakteren** angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

## Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

**Tips 1: Følg med på energibruken i boligen**
**Tips 2: Luft kort og effektivt**
**Tips 3: Redusér innetemperaturen**
**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

**- Slå av lyset og bruk sparepærer**
**- Skifte til sparepærer på utebelysning**
**- Velg hvitevarer med lavt forbruk**
**- Fyr riktig med ved**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

## Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

| | |
|---|---|
| **Bygningskategori:** | Småhus |
| **Bygningstype:** | Enebolig |
| **Byggeår** | 2015 |
| **Bygningsmateriale:** | Tre |
| **BRA:** | 164 |
| **Ant. etg. med oppv. BRA:** | 2 |
| **Detaljert vegger:** | Nei |
| **Detaljert vindu:** | Nei |

### Teknisk installasjon

| | |
|---|---|
| **Oppvarming:** | Elektrisk<br>Varmepumpe<br>Ved |
| **Ventilasjon** | Balansert ventilasjon |

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

## Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

## *Om energimerkeordningen*

*Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/faktaark/).*

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

*Pliktene ved energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).*

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

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

# Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

## Brukertiltak

### Tiltak 1: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

### Tiltak 2: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

### Tiltak 3: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

### Tiltak 4: Følg med på energibruken i boligen

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

### Tiltak 5: Tiltak utendørs

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

### Tiltak 6: Bruk varmtvann fornuftig

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

### Tiltak 7: Vask med fulle maskiner

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

### Tiltak 8: Slå el.apparater helt av

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

### Tiltak 9: Luft kort og effektivt

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

### Tiltak 10: Redusér innetemperaturen

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

### Tiltak 11: Spar strøm på kjøkkenet

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

## Tiltak utendørs

### Tiltak 12: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

### Tiltak 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

### Tiltak 14: Montere automatikk på utebelysning

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

### Tiltak 15: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

## Tiltak på varmeanlegg

### Tiltak 16: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

## Tiltak på elektriske anlegg

### Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

### Tiltak 18: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

**Levanger kommune**
**Landbruk, miljø og arealforvaltning**
Byggesak

# FERDIGATTEST

etter plan- og bygningsloven av 27. juni 2008 § 21-10.

ANDERS BRUN
FALSTADBERGET 27
7624 EKNE

| Sakstype: | Vårt saksnr.: | Saksbehandler: | Dato: |
|---|---|---|---|
| Delegert byggesak | 2023/14474-4 | Rikke Emilie Wiseth | 17.07.2023 |
| **Eiendom:** 158/44/0/0 | **Deres saksnr.:** | | **Vedtaksnr.:** 446/23 |

## Søknad om ferdigattest for bruksendring av 2. etasje til soverom, loftstue og bad - 5037/158/44 Falstadberget 27 - Anders Brun

Levanger kommune viser til anmodning om ferdigattest mottatt her den 14.07.2023.

***Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 21-10 utstedes ferdigattest for ovenstående tiltak.***

Merknader:
Ingen merknader.

Byggesakskontoret gjør oppmerksom på følgende:

- Den kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige tiltaket. Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet ovenfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat, i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.
- Tiltaket må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter, jf. plan- og bygningsloven §§ 20-3 og 20-4. Bruksendring krever særlig tillatelse, jf. plan- og bygningsloven § 20-1.
- Ferdigattesten er ikke en bekreftelse på byggets tekniske kvalitet, men en bekreftelse på myndighetenes avslutning av saken.
- Eiendomsskattekontoret får kopi av attesten og vil eventuelt foreta ny oppmåling av eiendommen/bygningen.
- Vedtaket kan påklages i henhold til forvaltningsloven § 28. Det er tre ukers klagefrist fra det tidspunkt vedtaket er kommet frem, jf. forvaltningsloven § 29.

Med hilsen

Rikke Emilie Wiseth
*Byggesaksbehandler*

Per Anders Røstad
*Enhetsleder landbruk, miljø og arealforvaltning*

*Dette dokumentet er elektronisk og inneholder derfor ikke signatur*

Boks 130, 7601 Levanger | Besøksadresse: Håkon Den Godes gt 30
Telefon: 74 05 25 00 | Org.nr.: | postmottak@levanger.kommune.no |
Sikker digital post med eDialog | www.levanger.kommune.no



**Innherred samkommune**
Plan-, byggesak-, oppmåling- og miljøenheten

# FERDIGATTEST

etter Plan- og bygningsloven av 27.juni 2008, § 21.10

Älvsbyhus Norge AS
Postboks 2008 Høyden
1520 MOSS

| *Deres ref:* | *Vår ref:* FLUDEM 2015/2826 | *Dato:* 26.11.2015 |
|---|---|---|
| *Adresse: Falstadberget 27, 7624 EKNE* | *Eiendom:* 158/44/0/0 | |

**Søknad om ferdigattest bolighus - 1719/158/44 - Falstadberget 27, 7624 Ekne - Anders brun – Ferdigattest**

Vi viser til Deres anmodning om ferdigattest mottatt her den 24.11.2015.

**Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 21-10 gis med dette ferdigattest på overstående tiltak.**

Merknader:
Ingen.

Plan og byggesakssjefen gjør oppmerksom på følgende:

- Den kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige tiltaket. Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet ovenfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredstillende resultat, i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.
- Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jf. pbl § 20-1 og 20-2). Bruksendring krever særlig tillatelse (jf. pbl § 20-1).
- Ferdigattesten er ikke en bekreftelse på byggets tekniske kvalitet, men en bekreftelse på myndighetenes avslutning av saken.
- Eiendomsskattekontoret får kopi av attesten og vil eventuelt foreta ny oppmåling av eiendommen/ bygningen.

Med hilsen

*Flutra Demaj*
Jurist

**Postadresse:**
Postboks 130
7601 Levanger
Tlf. 74052500

**Saksbehandler:**
Flutra Demaj
flutra.demaj@innherred-samkommune.no
Tlf.

**Organisasjon:**
Organisasjonsnr. 986844252
E-post: postmottak@innherred-samkommune.no
Web: http://www.innherred-samkommune.no

Rekvirent iht. følgebrev/-
rekvirent ikke oppgitt
938 587 051
org.nr./fødselsnr.
STATENS KARTVERK

Doknr: 1073457 Tinglyst: 05.12.2014
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

RETT KOPI
LEVANGER KOMMUNE
KOMMUNALTEKNIKK
Marit G. Sølvberg

**AVTALE**

**mellom**

**eier av gnr. 158 bnr. 44**

**og Levanger kommune org.nr. 938 587 051**

**vedrørende rettigheter til å legge og ha liggende ledninger m.m..**

1. Grunneieren gir kommunen rett til å legge og ha liggende vann- og kloakk-ledninger med nødvendige kummer og pumpestasjoner, etter trace og plasseringer som er påvist i marka og vist på vedlagte kart i målestokk 1 : 1000. Kommunen gis videre rett til å benytte eksisterende transportveger og eventuelt anlegge nye atkomstveger hvor dette finnes påkrevet for rasjonell arbeidsdrift. Hvor mye atkomstveger skal anlegges, blir traceen for disse å inntegne på vedlagte kart.

2. For å holde anlegget i driftsmessig stand gis kommunen rett til når som helst og uten nærmere varsel å foreta inspeksjoner, tilsyn og vedlikehold og reparasjon av anlegget.
   For vedlikeholdsarbeider skal grunneieren likevel - så langt praktisk mulig - varsles på forhånd.

3. Ledningen forutsettes lagt i frostfri dybde, topp rør 1,5 - 1,8 m, hvor annet ikke er avtalt.

4. Det er ikke tillatt å oppføre bygninger, forstøtningsmurer eller andre byggverk nærmere ledningen enn 5 meter.
   Kommunen kan forlange eller foreslå fjerning av vegetasjon som kan påføre ledningen skade.

5. Grunneieren må ikke uten kommunens samtykke foreta sprengingsarbeider eller terrengplanering nærmere ledningen enn 10 meter.

6. Gravearbeidet skal foregå på en slik måte at det oppstår minst mulig skade. Grøftetraceen skal så langt mulig fastsettes i samråd med grunneieren. Matjorda skal tas vare på og legges på topp grøft.

7. Avlingsskader, ulemper og skader på eksisterende drensledninger, som følge av kommunens graving, skal erstattes etter takst foretatt av representant for Landbrukskontoret som begge parter godkjenner.
   I stedet for utbetaling av takstbeløpet for skader på eksisterende drensledninger, kan kommunen dersom grunneieren ønsker det, forestå reparasjonsarbeidet.



8. Spesielle forhold:

9. Nærværende avtale tinglyses som heftelse på eiendommen for kommunens regning.
   Avtalen er utferdiget i 2 av begge parter underskrevne eksemplarer, hvorav partene beholder hvert sitt.

Levanger 24/10 - 14

For grunneier:

× Anders Brun
Anders Brun

× Cecilie Moen Utler
Cecilie Moen Utler

For Levanger kommune

Marit G. Sølvberg
Marit Glæstad Sølvberg

LEVANGER KOMMUNE
KOMMUNALTEKNIKK

RETT KOPI
LEVANGER KOMMUNE
KOMMUNALTEKNIKK
Maud G. Solvberg

# Skjøte[1)]

| Rekvirentens navn | Plass for tinglysingsstempel |
|---|---|
| Levanger Kommune | Doknr: 1073447 Tinglyst: 05.12.2014 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM |
| Adresse: Håkon Den Godes Gate 22 | |
| Postnr. 7600 / Poststed Levanger | |
| (Under-) organisasjonsnr/fødselsnr. / Ref.nr. | |

Opplysningene i feltene **1-6** registreres i grunnboken

**1. Eiendommen(e)[2)]**

| Kommunenr. | Kommunenavn | Gnr. | Bnr. | Festenr. | Seksjonsnr. | Ideell andel |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1719 | Levanger | 158 | 44 | | | |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Overdragelsen gjelder bygg på festet grunn | ☒ Nei ☐ Ja | Overdragelsen omfatter transport av festeretten | ☐ Nei ☐ Ja |
| Godkjenning fra bortfester er nødvendig iht. kapittel 4 eller avtale | ☐ Nei ☐ Ja | Bortfester har godkjent overdragelsen og underskrevet i felt for underskrifter og bekreftelser | ☐ Nei ☐ Ja |
| Omfatter overdragelsen ideell andel, herunder eierseksjon, skal andelens størrelse oppgis | Størrelse ideell andel | Eiendommen ligger til en annen eiendom som tilbehør etter avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d | ☐ Nei ☐ Ja |

Beskaffenhet: ☐ 1 Bebygd ☒ 2 Ubebygd

Bruk av grunn: ☒ B Bolig eiendom ☐ F Fritids-eiendom ☐ V Forretning/kontor ☐ I Industri ☐ L Landbruk ☐ K Off. vei ☐ A Annet

Type bolig: ☒ FB Frittligg. enebolig ☐ TB Tomanns-bolig ☐ RK Rekkehus kjede ☐ BL Blokk-leilighet ☐ AN Annet

**2. Kjøpesum**

kr 230 000,- | Utlyst til salg på det frie marked: ☒ Ja ☐ Nei

Omsetningstype: ☒ 1 Fritt salg ☐ 2 Gave (helt eller delvis) ☐ 3 Ekspro-priasjon ☐ 4 Tvangs-auksjon ☐ 5 Uskifte ☐ 6 Skifte-oppgjør ☐ 7 Opphør av samboerskap ☐ 8 Annet

**Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte**

**3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag [3)]**

kr 230 000,- Tohundreogtrettitusenkroner00/100

**4. Overdras fra**

| Fødselsnr./Org.nr. [4)] | Navn | Ideell andel |
|---|---|---|
| 938587051 | Levanger kommune | 1/1 |

**5. Til**

| Fødselsnr./Org.nr. [4)] | Navn | Fast bosatt i Norge | Ideell andel |
|---|---|---|---|
| | | ☐ Ja ☐ Nei | |
| 060788[redacted] | Anders Brun | ☒ Ja ☐ Nei | 1/2 |
| 220194[redacted] | Cecilie Moen Utler | ☒ Ja ☐ Nei | 1/2 |
| | | ☐ Ja ☐ Nei | |

**6. Særskilte avtaler**

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

Levanger Kommune har forkjøpsrett ved salg av ubebygd tomt til netto tomtekostnad. Levanger Kommune har også gjennkjøpsrett til netto tomtekostnad dersom tomten står ubebygd i mer enn 2 år fra dette skjøtet er tinglyst.

Til enhver tid eier av dette gnr og bnr er pliktig til å være medlem i områdets velforening.

| Dato | Utstederens underskrift |
|---|---|
| | |





Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)

**7. Kjøpers/erververs erklæring ved overdragelse av boligseksjon [5)]**

Jeg/vi erklærer at mitt/vårt erverv av seksjonen ikke strider med bestemmelsen i eierseksjonsloven § 22 tredje ledd.

| Dato | Sted |
|---|---|
| | |

| Kjøpers/erververs underskrift | Gjenta med blokkbokstaver |
|---|---|
| | |

**8. Erklæring om sivilstand mv. [6)]**

1. **Er utsteder(ne) gift eller registrert(e) partner(e)?** ☐ Ja ☐ Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares.
2. **Er utstederne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som utsteder?** ☐ Ja ☐ Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares.
3. **Gjelder overdragelsen bolig som utsteder(ne) og dennes/deres ektefelle(r) eller reg partner(e) bruker som felles bolig?** ☐ Ja ☐ Nei Hvis ja, må ektefellen(e)/registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen.

**9. Underskrifter og bekreftelser**

| Dato | Sted |
|---|---|
| 28.10 | LEVANGER |

| Utsteders underskrift [7)] | Gjenta med maskin eller blokkbokstaver |
|---|---|
| × Robert Svarva LEVANGER KOMMUNE ORDFØRER | For Levanger kommune Robert Svarva |

Som ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen

| Dato | Ektefelles/registrert partners underskrift | Gjenta med blokkbokstaver |
|---|---|---|
| | | |

[8)] Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

| 1. Vitnes underskrift | Gjenta med blokkbokstaver |
|---|---|
| Maud G. Solvberg | MARIT G. SOLVBERG |
| Adresse: 7600 Levanger | |
| 2. Vitnes underskrift | Gjenta med blokkbokstaver |
| [signature] | AUDUN JOHANSEN |
| Adresse: 7600 Levanger | |

| Bortfesters underskrift | Gjenta med blokkbokstaver |
|---|---|
| | |

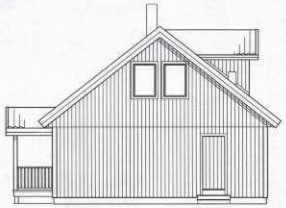
| Dato | Utstederens underskrift |
|---|---|
| | |



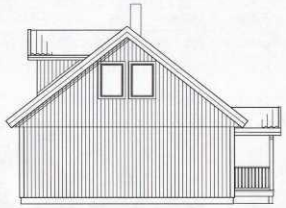
FASAD MOT VEST



ØST

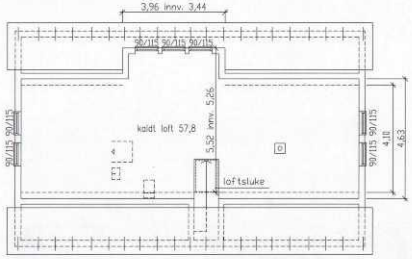


SØR

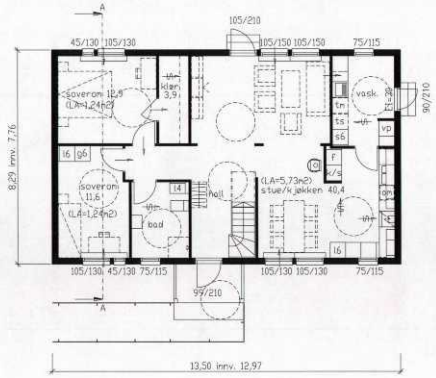


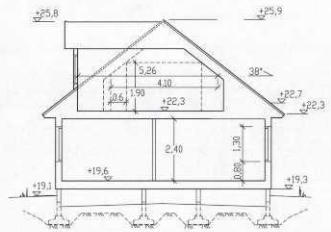
NORD

| REV. | | |
|---|---|---|
| ÄLVSBYHUS HUVUDKONTOR: STÅLLVERKSVÄGEN, S-942 81 ÄLVSBYN TEL. 0929-162 00 ÅBYCAD | | Kontroll: FRIDA B. Dato: 2014.12.23<br>Tegn: ANDERS B. Dato: 2014.12.23 |
| Prosjekt: ENEBOLIG ND 101 R 38 (SNØVIT) | BYA: 116 m2 | Målestokk: 1:100 |
| Byggherre: ANDERS BRUN & CECILIE MOEN UTLER | BTA: 112/173 m2 | Saksnr: |
| Byggeplass: FALSTADBERGET 27 G/BNR: 158/44 | BRA: 101/158 m2 | Tegningsnr: 40666 |
| Tegning: PLANER-SNITT-FASADER | | Kommune: LEVANGER |



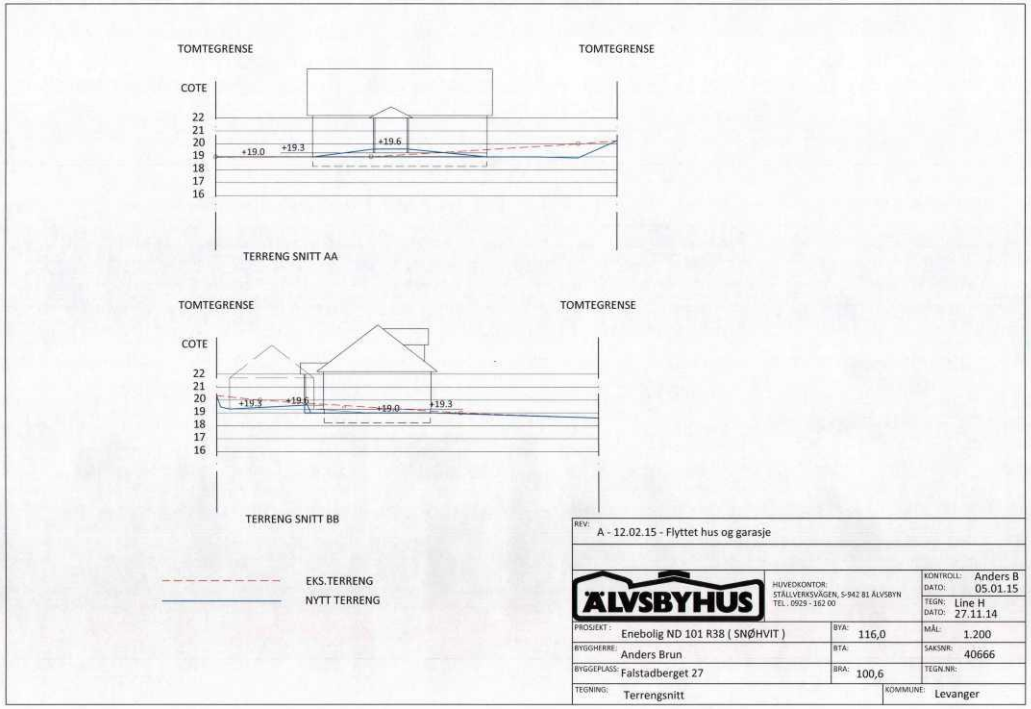

LOFTSPLAN



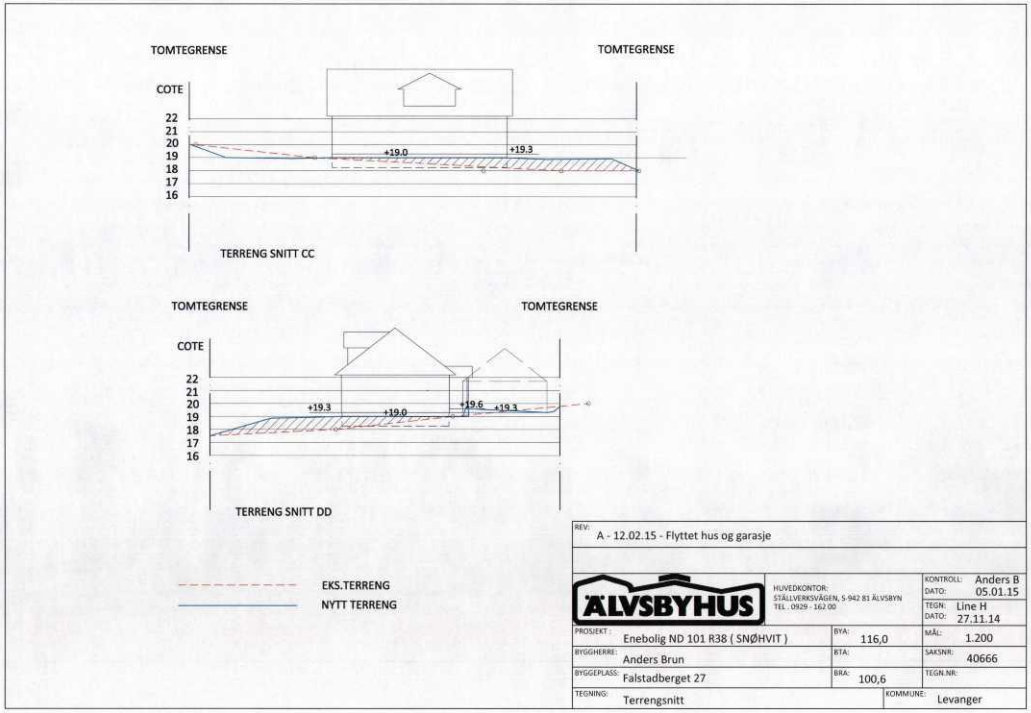




SNITT A-A

| REV. | | |
|---|---|---|
| ÄLVSBYHUS HUVUDKONTOR: STÅLLVERKSVÄGEN, S-942 81 ÄLVSBYN TEL. 0929-162 00 ÅBYCAD | | Kontroll: FRIDA B. Dato: 2014.12.23<br>Tegn: ANDERS B. Dato: 2014.12.23 |
| Prosjekt: ENEBOLIG ND 101 R 38 (SNØVIT) | BYA: 116 m2 | Målestokk: 1:100 |
| Byggherre: ANDERS BRUN & CECILIE MOEN UTLER | BTA: 112/173 m2 | Saksnr: |
| Byggeplass: FALSTADBERGET 27 G/BNR: 158/44 | BRA: 101/158 m2 | Tegningsnr: 40666 |
| Tegning: PLANER-SNITT-FASADER | | Kommune: LEVANGER |




| | | | |
|---|---|---|---|
| REV: | A - 12.02.15 - Flyttet hus og garasje | | |
| ÄLVSBYHUS | HUVEDKONTOR: STÅLVERKSVÄGEN, S-942 81 ÄLVSBYN TEL. 0929 - 162 00 | KONTROLL: Anders B | DATO: 05.01.15 |
| | | TEGN: Line H | DATO: 27.11.14 |
| PROSJEKT: Enebolig ND 101 R38 ( SNØHVIT ) | BYA: 116,0 | MÅL: 1.200 | |
| BYGGHERRE: Anders Brun | BTA: | SAKSNR: 40666 | |
| BYGGEPLASS: Falstadberget 27 | BRA: 100,6 | TEGN.NR: | |
| TEGNING: Terrengsnitt | KOMMUNE: Levanger | | |

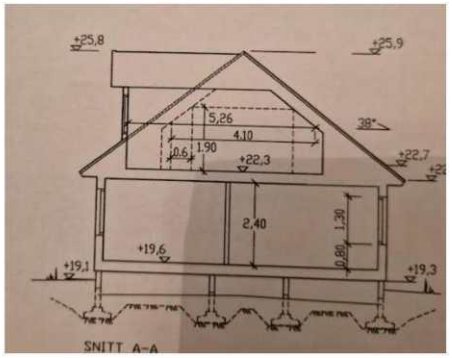


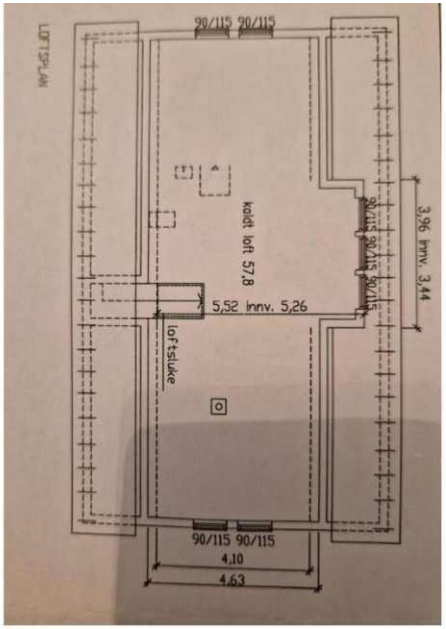

| | | | |
|---|---|---|---|
| REV: | A - 12.02.15 - Flyttet hus og garasje | | |
| ÄLVSBYHUS | HUVEDKONTOR: STÅLVERKSVÄGEN, S-942 81 ÄLVSBYN TEL. 0929 - 162 00 | KONTROLL: Anders B | DATO: 05.01.15 |
| | | TEGN: Line H | DATO: 27.11.14 |
| PROSJEKT: Enebolig ND 101 R38 ( SNØHVIT ) | BYA: 116,0 | MÅL: 1.200 | |
| BYGGHERRE: Anders Brun | BTA: | SAKSNR: 40666 | |
| BYGGEPLASS: Falstadberget 27 | BRA: 100,6 | TEGN.NR: | |
| TEGNING: Terrengsnitt | KOMMUNE: Levanger | | |

## Falstadberget 27

### Loft



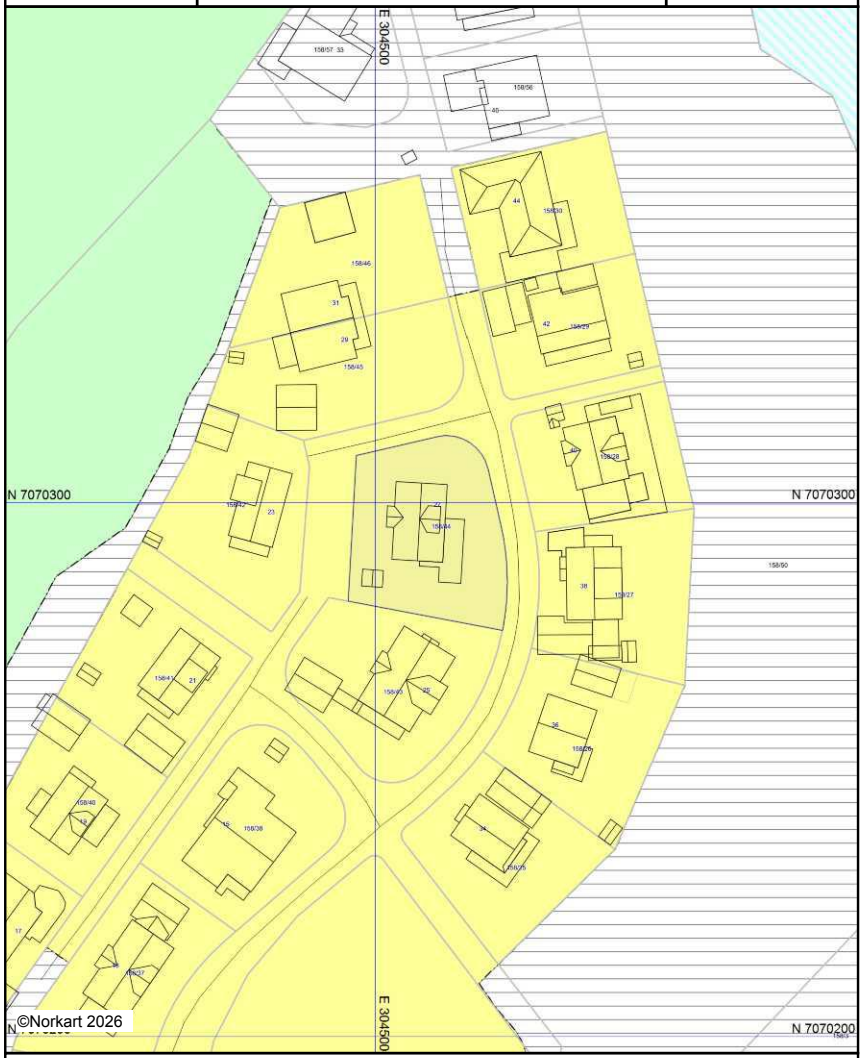
Levanger kommune

# Kommuneplan

Eiendom: 158/44
Adresse: Falstadberget 27
Dato: 21.08.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-33




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

## Tegnforklaring

*Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 200*
- Båndlegginggrense
- Båndlegging etter lov om naturvern - nåværer
- Detaljeringgrense
- Detaljeringsone-Reguleringsplan skal fortsatt
- Boligbebyggelse - nåværende
- LNFR-areal ,Spredt boligbebyggelse - nåvære
- Kombinerte formål sjø og vassdrag - nåværer

*Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008*
- Planområde
- Grense for arealformål
- Samleveg - nåværende

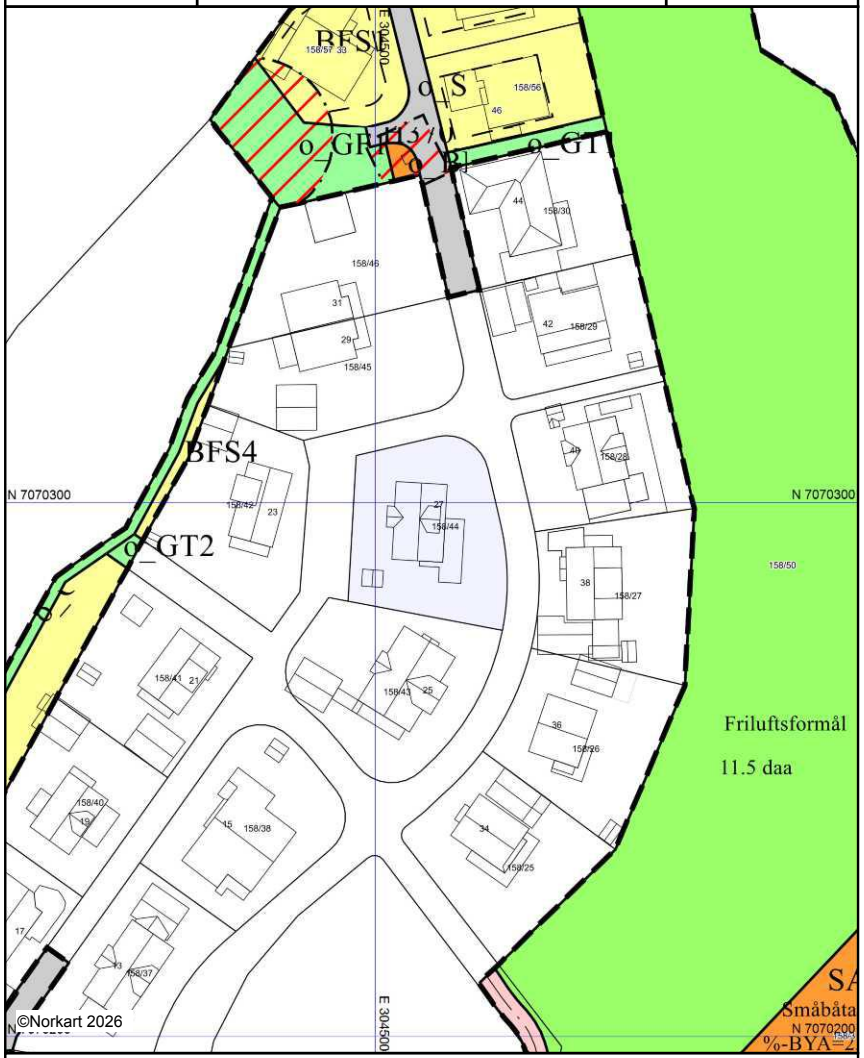
Levanger kommune

# Reguleringsplankart

Eiendom: 158/44
Adresse: Falstadberget 27
Dato: 21.08.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-33




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

## Tegnforklaring

*Reguleringsplan PBL 2008*

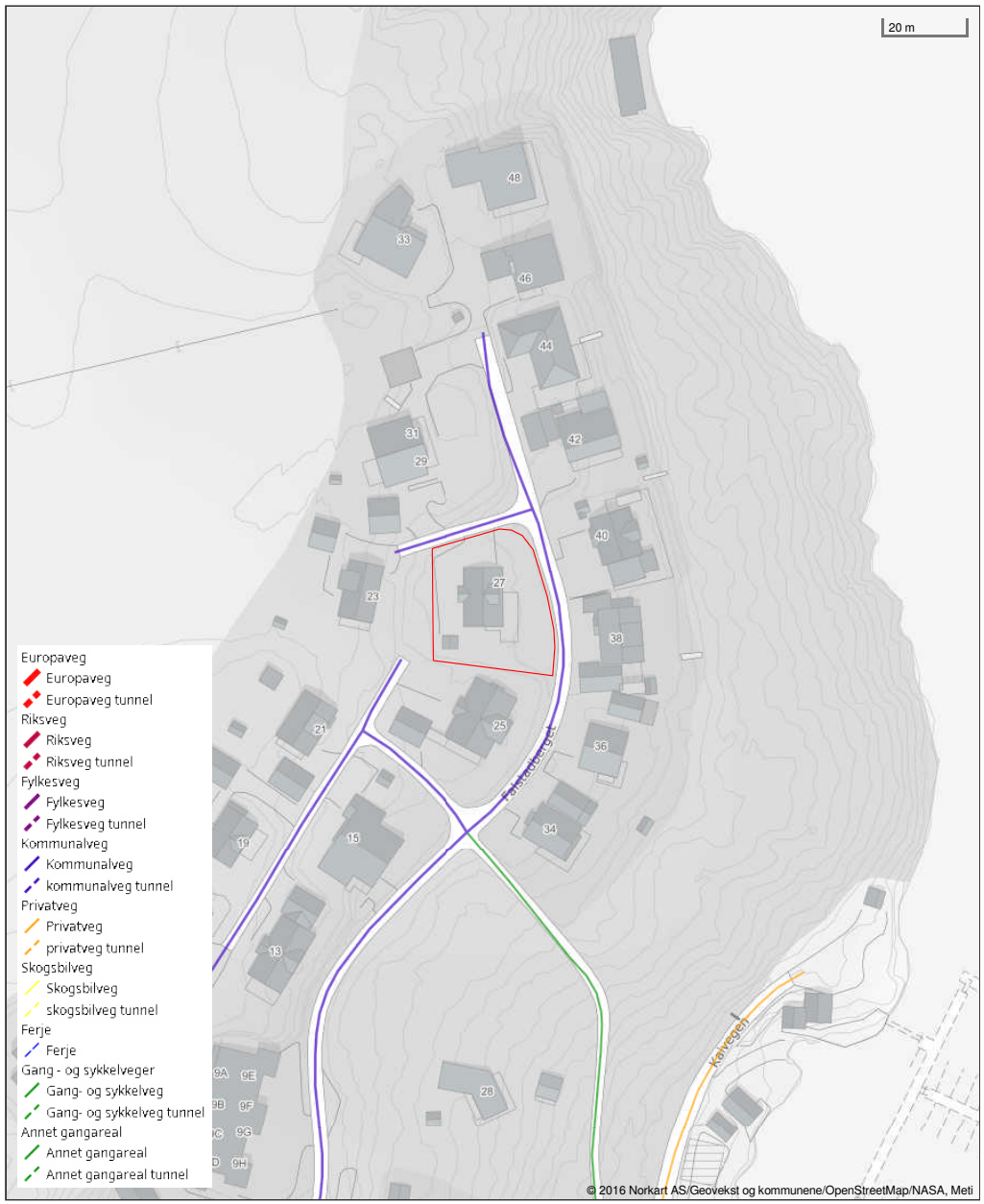
- Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebygg
- Energianlegg
- Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhører
- Kjøreveg
- Gang/sykkelveg
- Turveg
- Friområde
- Friluftsformål
- Småbåthavn
- Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høysper

*Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200*

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Faresonegrense
- Regulert tomtegrense
- Byggegrense
- Bebyggelse som inngår i planen
- Regulert senterlinje
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Abc Påskrift areal
- Abc Påskrift utnytting
- Abc Påskrift plantilbehør

Utskriftsdato: 21.08.2026

# Vegstatuskart for eiendom 5037 - 158/44//

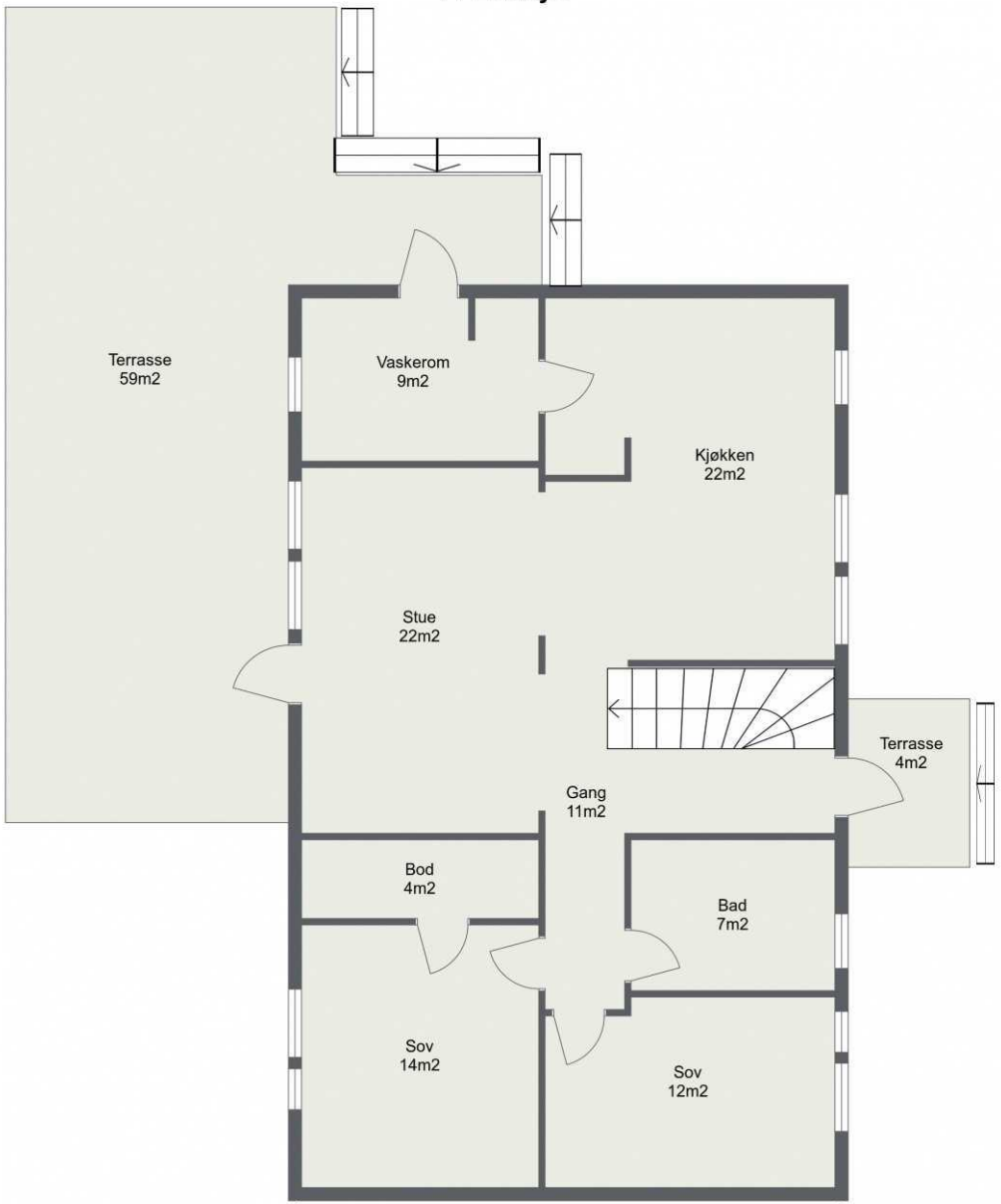



*Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.*

Norconsult

# Falstadberget 27

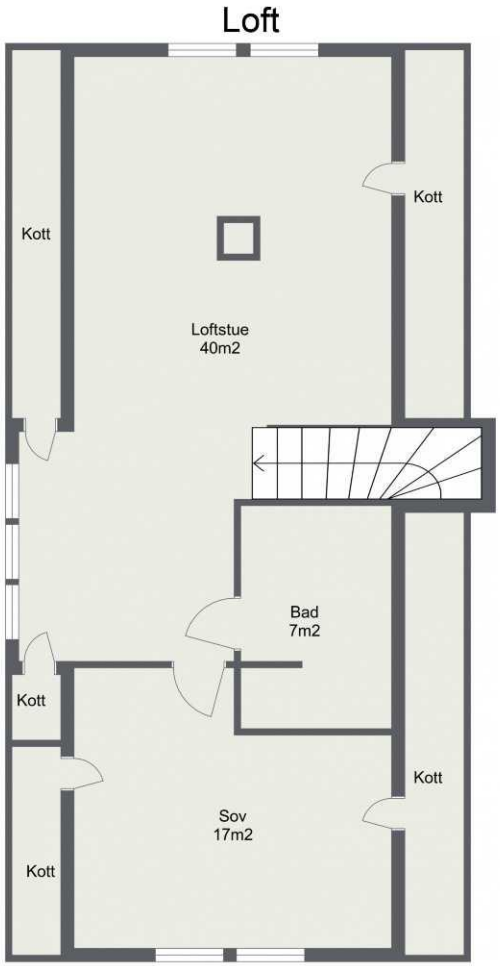
## 1. Etasje




Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål.
Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende.

Norconsult

# Falstadberget 27




Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål.
Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende.



# FALSTADBERGET 27

## Nabolaget Ekne - vurdert av 12 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Godt voksne
- Enslige

## OFFENTLIG TRANSPORT

| | | |
|---|---|---|
| **Ronglansdalen** | Linje 635 | 8 min 7.1 km |
| **Ronglan stasjon** | Linje R70 | 9 min 8.2 km |
| **Trondheim Værnes** | | 41 min |

## SKOLER

| | | |
|---|---|---|
| **Ekne barneskole (1-7 kl.)** | 65 elever, 4 klasser | 13 min 1.2 km |
| **Skogn barne- og ungdomsskole (1-10 kl.)** | 471 elever, 21 klasser | 12 min 11.7 km |
| **Levanger videregående skole** | 1000 elever, 60 klasser | 18 min 17.4 km |
| **Aglo videregående skole** | 8 klasser | 30 min 31.1 km |

## OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 93/100

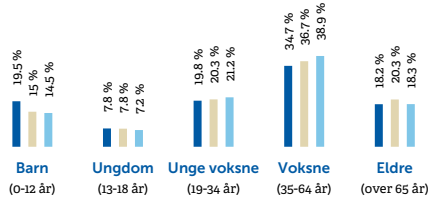
## KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 81/100

## NABOSKAPET

Godt vennskap 77/100

## ALDERSFORDELING




| Område | Personer | Husholdninger |
|---|---|---|
| Ekne | 394 | 175 |
| Levanger kommune | 20 171 | 9 927 |
| Norge | 5 425 412 | 2 654 586 |

## BARNEHAGER

| | | |
|---|---|---|
| **Ekne barnehage (1-5 år)** | 40 barn | 7 min 0.6 km |

## DAGLIGVARE

| | | |
|---|---|---|
| **Joker Ekne** | | 15 min |
| **Coop Extra Skogn** | Post i butikk | 11 min 10.7 km |

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

## PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil

## TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 96/100

## STØYNIVÅET

Lite støynivå 95/100

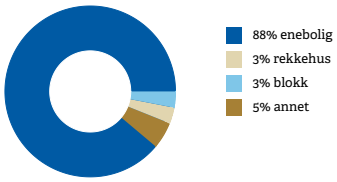
## TRAFIKK

Lite trafikk 93/100

## SPORT

| | | |
|---|---|---|
| **Ekne stadion**<br>Ballspill, fotball, friidrett | 12 min<br>1.1 km |
| **Ekne videregående skole**<br>Fotball | 19 min<br>1.8 km |
| **Parken trening** | 11 min |
| **Fitnesspoint Skogn** | 11 min |

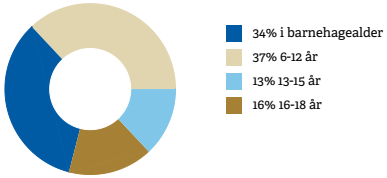
## BOLIGMASSE



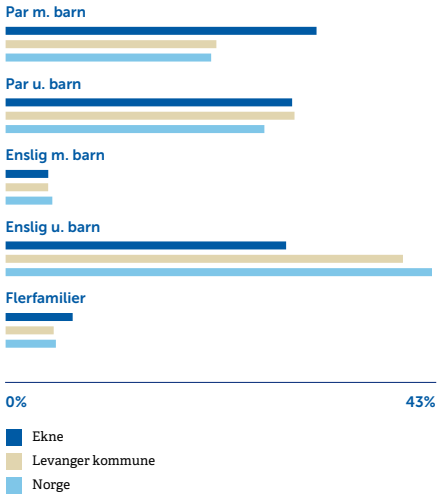

## VARER/TJENESTER

| | |
|---|---|
| **Magneten** | 16 min |
| **Vitusapotek Magneten** | 16 min |

## ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)




## FAMILIESAMMENSETNING



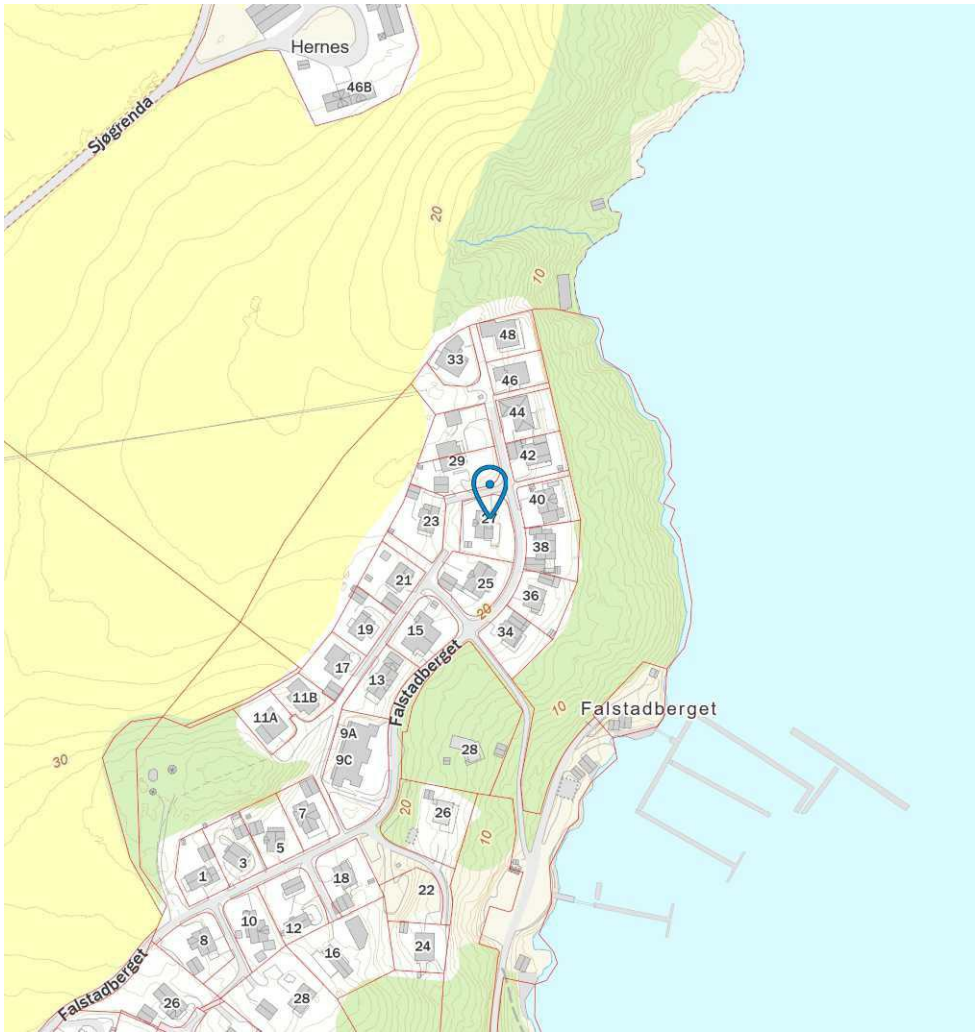

## SIVILSTAND

| | | Norge |
|---|---|---|
| **Gift** | 34% | 33% |
| **Ikke gift** | 58% | 54% |
| **Separert** | 5% | 9% |
| **Enke/Enkemann** | 3% | 4% |

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026








FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

# Tilbehør og løsøre

I henhold til avhendingsloven § 3- 4 skal eiendommen 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. avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

**Veiledende liste over hva som følger eiendommen**
Dersom ikke annet er avtalt eller fremgår av salgsoppgaven.

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 tuneren/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. **Avtrekksvifter** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. **Sentralstøvsuger** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

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

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

13. **Utvendige søppelkasser** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. **Postkasse** medfølger.

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

16. **Fastmontert vegglader/ladestasjon til elbil** 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 el. Låses boder, uthus el. 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.

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

# Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

## Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:

- 1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig
- Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger
- Advokathjelp innen Plan- og byningsrett
- Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg
- Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

## Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

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.

Ved kjøp av landbrukseiendom, eller tidligere landbrukseiendom, herunder småbruk, omfatter forsikringen kun rettshjelpsbehov relatert til det boligbygget som er angitt i forsikringsbeviset (selgers primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 4 600/5 200/5 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype. 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 vår informasjonsside ved å skanne QR-koden, eller besøke https://help.no/midt-norge/.

## Hva koster det?

| | |
|---|---|
| Andelsbolig og aksjeleilighet | 7 900 kr |
| Selveierleilighet og rekkehus | 11 500 kr |
| Ene-, tomannsbolig og tomt | 16 500 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 4000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først.



# Boligselgerforsikring fra Fremtind

Når du kjøper eller selger eiendom, er trygghet og forutsigbarhet viktig for både kjøper og selger. Med boligselgerforsikring fra Fremtind er både kjøper og selger godt ivaretatt dersom det oppdages feil eller mangler i etterkant av salget.

Boligselgerforsikringen dekker selgers økonomiske ansvar etter avhendingsloven. Hvis kjøper oppdager feil eller mangler etter overtakelsen, vil Fremtind behandle reklamasjonen på vegne av selger. Dette betyr at kjøper kan forholde seg til en profesjonell part, noe som bidrar til en ryddig prosess for begge parter.

**Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind**

- Enkelt å reklamere på mangler for både kjøper og selger
- Profesjonell håndtering av reklamasjon
- Rask og rettferdig saksbehandling for begge parter

ⓘ Hvis boligselger har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind er dette informert om i selgers egenerklæringsskjema

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

# Mellomfinansiering – økonomisk trygghet ved boligbytte

***Vi er opptatt av at våre kunder skal ha økonomisk trygghet. Derfor tilbyr vi mellomfinansiering til en lav rente, i tillegg til mulighet for avdragsfrihet på lån til ny bolig.***

Mellomfinansiering vil si at du får lån til å kjøpe ny bolig før den gamle er solgt, eller før du har mottatt oppgjøret fra din gamle bolig. På den måten blir utgiftene dine i perioden du eier to boliger ikke stort høyere enn det du vil ha etter at din gamle bolig er solgt.

**Snakk med oss i banken før du starter boligjakten, så hjelper vi deg.**

Les mer og søk om mellomfinansiering på smn.no




*Priseksempel: Nom. rente 5,64 %. Eff. rente 5,87 %. 2 mill o/25 år. Kostnad kr 1.758.207. Totalt kr 3.758.207.*

SpareBank 1 SMN

# Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen



Vi er glade for å kunne tilby deg Boligeierfordelen – en unik fordel som gir deg 20 prosent rabatt på boligforsikring det første året, når du har kjøpt bolig gjennom EiendomsMegler 1

## Hvorfor velge Boligeierfordelen?

- **20 prosent rabatt på forsikringen** det første året, når du kjøper bolig gjennom EiendomsMegler 1. Rabatten gjelder din nye bolig og er uavhengig av hvilken dekning du velger på boligforsikringen din. Etter 12 måneder fornyer vi forsikringen til ordinær pris, men du beholder samle- og bankrabatten.
- **Full trygghet fra dag én fordi** forsikringen din dekker alt fra skader på hus og innbo, til uforutsette hendelser som vannlekkasjer, tyveri og naturskader.
- **Beskyttelse av eiendelene dine under flytting** slik at du får dekket kostnader knyttet til eventuelle skader eller tap som kan oppstå i flytteprosessen.
- **Rask oppfølging** fra rådgiver i SpareBank 1 som tar kontakt med deg kort tid etter at du har fylt ut oppgjørsskjemaet. Rådgiveren sørger for at boligen din blir forsikret med den beste dekningen til den beste prisen, og at korrekt rabatt er lagt inn.

## Hvordan komme i gang?

1. Velg **"kontakt meg!"** i oppgjørsskjemaet du fyller ut etter at du har kjøpt boligen.
2. En rådgiver fra SpareBank 1 kontakter deg for å sette opp en forsikringsavtale.
3. Med forsikringen på plass, har du forsikring med 20 prosent rabatt det første året.

## Vi er her for å hjelpe deg

Vi i SpareBank 1 er opptatt av at hver bolig og hver kunde er unik. Derfor tar vi oss tid til å gå gjennom forsikringsbehovene dine. Etter en kort samtale med oss, kan du føle deg trygg på at du har den dekningen som er best for deg og det nye hjemmet ditt.

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

# Velkommen til visning - husk å meld deg på

Vi gleder oss til å se deg på visning, men først må du huske å melde deg på. Dette gjør vi for å sikre gode og trygge visninger, til glede for både boligselger - og kjøpere.

Velkommen til en trygg og godt planlagt visning!

Hilsen oss i

EiendomsMegler 1

Meld deg på ved å klikke på knappen “visningspåmelding”, som du finner under kontaktinfo til megler inne på finn.no

# Notater

# Forbrukerinformasjon om budgivning

**Forbrukerinformasjon om budgiving**
Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven. Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning. Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport

**Gjennomføring av budgiving**

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

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

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

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

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

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

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

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

**Viktige avtalerettslige forhold**
Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

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

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

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

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

EiendomsMegler 1

# Budskjema Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 51260192 / Gaute Gravaune Heimdal, tlf. 913 75 182
Falstadberget 27, 7624 Ekne.
Gnr. 158, Bnr. 44, Levanger kommune.

Bud stort kr.: _____
(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Ev. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet.)

Eventuelle forbehold: _____

Ønsket overtagelsesdato: _____ / _____ Akseptfrist: _____ / _____ kl.: _____

## Finansieringsplan

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr. _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr. _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr. _____

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____
(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra Sparebank 1: Ja ◯ Nei ◯

Jeg/vi ønsker verdivurdering fra EiendomsMegler 1 Ja ◯ Nei ◯

## HELP Boligkjøperforsikring

Vi anbefaler våre kjøpere å tegne Boligkjøperforsikring. Forsikringen er en rettshjelpforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp.
Ønsker du å tegne Boligkjøperforsikring for kr 16 500,- dersom du blir kjøper av bolig? ◯ Ja, bestill boligforsikring ved kjøp.
Boligkjøperforsikring PLUSS er en utvidet rettshjelpforsikring som i tillegg gir juridisk hjelp i privatlivet. Pluss koster kr 2800,- i tillegg, og fornyes årlig samme pris / vilkår. ◯ Ja, bestill Boligkjøperforsikring PLUSS ved kjøp.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besiktiget eiendommen.
Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning.
Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.
EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Du må samtidig ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

## Budgiver 1

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____
Sted/Dato: _____
Underskrift: _____
Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort

## Budgiver 2

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____
Sted/Dato: _____
Underskrift: _____
Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort

Oppdragsnr: 51260192
Salgsoppgaven er sist oppdatert 03.09.2026

EiendomsMegler 1

Gaute Gravaune Heimdal
Salgsleder / Eiendomsmegler

913 75 182
gaute.heimdal@em1.no

EiendomsMegler 1 Levanger
Moafjæra 6 I, 7606 Levanger

eiendomsmegler1.no