

Velkommen til

Kjølavegen 147, 7624 Ekne

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Kjølavegen 147
7624 Ekne

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	2 700 000,-
Omkostninger	kr	68 590,-
Totalpris inkl. omk.	kr	2 768 590,-

Boligtype	Enebolig
Eierform	Eier
Byggeår	1970
BRA/BRA-i	157/96 m²
Soverom	3

Energimerke 

Velkommen til Kjølavegen 147! Enebolig på ett plan med romslig terrasse og frittstående garasje.

Boligen ligger i landlige omgivelser på Ekne i Levanger kommune, med kort vei til både Skogn sentrum og Ekne. Stuen har en åpen og luftig utforming med plass til sofagruppe og spisebord, samt vedovn som gir god varme. Fra stuen er det direkte utgang til en usjenert terrasse med god plass til flere sittegrupper. Kjøkkenet ligger i delvis åpen løsning mot stuen.

Høydepunkter:
- Terrasse på ca. 66 m² med flott utsikt og gode solforhold
- Frittstående garasje på ca. 52 m² Yttervegger etterisolert og kledd om i 2020
- Ny taktekking, takrenner og beslag fra 2020
- Vinduer, balkongdør og ytterdør fornyet i 2020
- Luft-til-luft varmepumpe installert i 2020
- Landlig og usjenert beliggenhet

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
Kjølavegen 147, 7624 Ekne

Registerbetegnelse
Gnr. 140, Bnr. 6, Levanger kommune.

Pris

Prisantydning	kr	2 700 000,-
Omkostninger	kr	68 590,-
Totalpris inkl. omk.	kr	2 768 590,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	2 787 890,-

Omkostninger
Tinglysing skjøte kr 545,-
Tinglysing pantedokument kr 545,-
2,5% dokumentavgift kr 67 500,-

Valgfri omkostninger:
Help Boligkjøperforsikring kr 16 500,-
Help Boligkjøperforsikring - PLUSS kr 2 800,-

Sum omkostninger kr 68 590,- 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
Totalt: kr 9.416,- pr. år 2025
Dette inkluderer vann, feiing og tilsyn spredt avløp. Oppgitte avgifter kan være avhengig av bruk.

Fakturert beløp i 2025:
- Vann: kr 4.007,-
- Feiing/tilsyn: kr 1 002,-
- Tilsyn spredt avløp: kr 600,-
- Eiendomsskatt: kr 3 807,-

Eiendommen har vannmåler. Siste avlesning 12.12.2025 viste forbruk på 72 m³. Ifølge SSB er estimert gjennomsnittlig husholdningsforbruk pr. person 65 m³.

I tillegg kommer renovasjon og slamtømming fra Innherred Renovasjon IKS, som faktureres separat med fire terminer i året. Årsgebyr for renovasjon er kr 5 030,- og for slam/septik kr 2 379,-.

Areal
BRA - i: 96 m²
BRA - e: 61 m²
BRA totalt: 157 m²
TBA: 66 m²

Bruksareal fordelt på etasje
Enebolig
1: 105 m²

Garasje
1: 52 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 boenheter 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.

Det er ikke samsvar mellom byggegodkjente tegninger mottatt fra kommunen og dagens utnyttelse av eiendommen. Dette gjelder bl.a.:
- Opprinnelig byggemeldt matbod er innredet og tatt i bruk som vaskerom.
- Opprinnelig bad og vaskerom er slått sammen til ett bad. Tiltaket er ikke søknadspliktig.
- Opprinnelig klesloft og bod er slått sammen til én bod. Tiltaket er ikke søknadspliktig.
- Det er oppført en garasje på 52 m² BRA på eiendommen. Det foreligger ikke dokumentasjon på at garasjen er byggemeldt.

- Det er oppført en terrasse på 66 m² på understøttende konstruksjon. Det foreligger ikke dokumentasjon på godkjenning av terrassen. Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel er søknadspliktig tiltak, tiltaket er ikke omsøkt og det gis ingen garanti for at ev. søknad vil bli godkjent. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette, kfr. oppdragsansvarlig.

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 i garasje, samt på egen tomt.

Det er p.t. ikke satt opp ladepunkt for elbil/ladbar hybridbil.

Tomt
Tomtestørrelse er 991 m² på eiet tomt.
Eiet tomt beliggende i et landlig og åpent område med flott utsikt over omkringliggende kulturlandskap. Tomten ligger i lett skrånende terreng og er opparbeidet med romslig gruset gårdsplass og innkjøring foran boligen og garasjen, samt grøntarealer og naturlig vegetasjon i ytterkantene. Tomten har gode solforhold.

Eiendommen er ikke oppmålt, kun skylddelt, jf. vedlagte skylddelingsforretning. Eiendommens grenser er mindre nøyaktige og oppgitt areal er basert på arealberegninger foretatt av kommunen.

Kjøper kan ikke legge til grunn oppgitt areal og inntegnede grenser som annet enn veiledende.

Det foreligger en skriftlig avtale vedrørende garasje som er bygget over tomtegrensen. Denne ligger vedlagt i salgsoppgaven. Avtalen pt ikke tinglyst.

Byggeår
1970 ifølge takstmann.

Innhold
Eneboligen går over én etasje og består av følgende rom: stue, kjøkken, tre soverom, bad, toalettrom og vaskerom.

Fra stuen er det utgang til terrasse på 66 m².

Boligen har en ekstern bod på 9 m² i tilknytning til terrassen, samt en frittliggende garasje på 52 m².

Standard
Enebolig oppført i 1970 i én etasje over krypkjeller. Utvendig ble boligen betydelig oppgradert i 2020 med ny taktekking, nytt undertak, nye takrenner og beslag, etterisolering og ny stående kledning, samt nye vinduer, ytterdør og balkongdør. Utvendige vann- og avløpsledninger ble fornyet i 2019. Innvendig er boligen oppgradert i flere omganger. Det er påvist fukt og stående vann i krypkjelleren, og det foreligger utbedringsbehov knyttet til drenering og terrengfall.

Innvendige overflater:
Gulv: Laminat, flis og belegg.
Vegger: Panelplater, flis og baderomsplater.
Himling: MDF-panel, panel, himlingsplater og tak-tess.

Kjøkken:
Kjøkkenet har innredning fra 2010 med profilerte fronter og benkeplate av laminat. Innredningen er utstyrt med oppvaskkum av stål, platetopp, stekeovn, mikrobølgeovn og oppvaskmaskin. Det er montert kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Bad:
Badet ble etablert i 2001 og har et helhetlig oppgraderingsbehov. Rommet har flislagte vegger og flislagt gulv med elektriske varmekabler, samt panel i himling. Innredningen består av baderomsinnredning med nedfelt servant og dusjvegger med avgrenset dusjsone. Det er etablert avtrekksventilasjon.

Vaskerom:
Vaskerommet ble etablert i 2001 i en opprinnelig byggemeldt matbod. Endringen er søknadspliktig og ikke omsøkt. Rommet har baderomsplater på vegger, himlingsplater i himling og vinylbelegg på gulv. Rommet er utstyrt med vaskekum, opplegg for vaskemaskin, en varmtvannstank på ca. 200 liter og naturlig ventilasjon via lufteventil.

Toalettrom:
Toalettrommet ble oppgradert i 2013 og har panelplater på vegger, tak-tess i himling og belegg på gulv. Rommet er utstyrt med servant, vegghengt toalett med innebygd sisterne og naturlig ventilering.

Tekniske installasjoner:
- Innvendige vannledninger er av kobberrør. Utvendige vannledninger er av plast (PEL/PE) fra 2019 tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger, og ny stoppekran ble plassert i krypkjeller i 2019.
- Innvendige avløpsrør er av plast. Utvendige avløpsledninger er av PVC-plastrør fra 2019 med septiktank i betong og overløp til grøft.
- Det er montert en varmtvannstank på ca. 200 liter på vaskerommet.
- Boligen har naturlig ventilasjon via ventiler i yttervegg, avtrekksventilasjon på bad og kjøkkenventilator med avtrekk ut.
- Sikringsskapet er plassert på soverom og ble renovert i 2024 med automatsikringer.
- Det er installert en luft-til-luft varmepumpe i stuen fra 2020.

Beliggenhet
Eiendommen har en flott og usjenert plassering i landlige omgivelser i Levanger kommune, høyt og fritt i terrenget med vidstrakt utsikt over det omkringliggende kulturlandskapet og skogkledde åser. Her bor du tilbaketrukket og fredelig til i naturskjønne rammer, med skogen tett innpå eiendommen i bakkant og åpne åkrer i front. Beliggenheten passer ypperlig for deg som ønsker rolige omgivelser og god plass rundt deg, samtidig som du har grei adkomst med bil til nødvendige hverdagsfunksjoner.

For barnefamilier er det gode oppvekstvilkår med flere skoler og barnehager i distriktet. Ekne barneskole ligger en kort kjøretur unna, og i samme område finner du både Ekne barnehage og Purktrøa Voll gårdsbarnehage. For de større barna ligger Skogn barne- og ungdomsskole omtrent ti minutter unna med bil, og det går buss videre til Levanger videregående skole. Dagligvarehandelen gjøres praktisk hos Joker på Ekne, eller ved et større utvalg på Skogn, der Coop Extra også tilbyr post i butikk.

Området rundt Ekne og Ronglan byr på varierte aktivitets- og rekreasjonsmuligheter gjennom alle fire årstider. Det er umiddelbar tilgang til flotte turområder i skog og mark, og en kort kjøretur tar deg til Byavatnet for padling og innlandsfiske. Nede ved Trondheimsfjorden finner du Ekne småbåthavn samt populære badeplasser, og vinterstid er Torsbustaden skisenter i Skogn et naturlig samlingspunkt for alpint og snøaktiviteter. For pendlere ligger Ronglan stasjon en kort kjøretur unna med togforbindelser via Trønderbanen mot Steinkjer og Trondheim, og bilturen 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 13.10.2026.

Enebolig oppført i 1970 i én etasje over jordkjeller/krypkjeller. Byggegrunn er ukjent, og grunnmuren er oppført i betong. Det er krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv, med synlig jord/grus på bakken og ventiler i vegger. Ytterveggene er i trekonstruksjon med stående bordkledning, hvor vegger ifølge selger er etterisolert og ny kledning montert i 2020. Etasjeskillet er av trebjelkelag. Takkonstruksjonen er et saltak med W-takstoler i tre, kaldtloft og undertak av duk lagt i 2020. Taket er tekket med stål-/aluminiumsplater og undertaktekking av takpapp, samt takrenner og nedløp i metall, utvendige beslag og vindskier i treverk. Vinduene er malte trevinduer med 2-lags glass. Det er malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre med henholdsvis 2-lags og 3-lags glass, samt malte fyllingsdører innvendig. Det er terrasse på understøttende konstruksjon med et areal på 66 m².

Garasje:
Garasje oppført i én etasje med ukjent byggeår har støpt betonggulv, trevegger kledd med stående tømmermannspanel og saltak tekket med pappshingel. Bruksarealet er 52 m².

Hvitevarer og tilbehør
Integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger handelen. Hvitevarer overtas i den tilstand de har vært benyttet av selger. Det gis ingen garanti utover dette.

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 enebolig datert 22.09.1970.

Ferdigattesten er datert med følgende merknader: Det gjenstår noe planering på tomta. Stiger for feier må anskaffes.

Oppvarming
Elektrisitet, varmepumpe og vedfyring. Luft-til-luft-varmepumpe i stue og vedovn. Elektriske varmekabler på bad og gang.

Det er inngått avtale om Norgespris for strøm for boligen, og avtalen følger målepunktet, slik at kjøper trer inn i avtalen i forbindelse med overtakelse. Bindingstiden gjelder t.o.m. 31.12.2026.

Norgespris på strøm innebærer en fast pris på strøm på 40 øre per kWh, og mva. kommer i tillegg. Norgespris er ikke en fastprisavtale i sluttbrukermarkedet, så nettleie, avgifter og påslag i avtalen med kraftleverandøren kommer i tillegg.
Kjøper må selv inngå strømavtale med kraftleverandør, så bindingen gjelder Norgespris, og ikke et særskilt strømselskap.

Det foreligger begrensninger i strømforbruket per måned knyttet til Norgespris, jfr. informasjon fra Regjeringen:
Norgespris gjelder for strømforbruk opp til 5 000 kWh per måned per målepunkt i boliger. For husholdninger med fjernvarme gjelder ordningen for forbruk opp til 4 500 kWh per måned. For fritidsboliger gjelder ordningen forbruk opp til 1 000 kWh per måned per målepunkt for Norgespris både for strøm og fjernvarme. For forbruk som er registrert på målepunktet til et boligselskap, dekkes opp til 5 000 kWh per måned per boenhet og opp til 1 000 kWh per måned per fritidsbolig i boligselskapet.

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

Energimerking
Energikarakter E - Oppvarmingskarakter Rød

På en skala fra A til G, der A er best, har denne boligen oppnådd E (en normalbolig vil gjerne ligge i området C-F).
Energiattesten er bekreftet og offisiell. Energiattesten i sin helhet er lagt ved i den nedlastbare salgsoppgaven.

Internett- og tv-leverandør
Det er til enhver tid kjøper sitt ansvar å foreta sine egne undersøkelser vedrørende internett og TV-leverandører. Ny eier må selv besørge bestilling av de tjenester man ønsker og selv dekke kostnader ved dette.

Adgang til utleie
Det er kun en bruksenhet i boligen.

Radon
Denne boligen har ingen utleie og er derfor ikke radonmålt.

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 2022-2040 (plan-ID L2021005), ikrafttrådt 23.03.2022. I kommuneplanen er 992 m² avsatt til spredt boligbebyggelse, nåværende.

Eiendommen ligger i et område avsatt til LNFR-areal (landbruks-, natur- og friluftsformål, samt reindrift) for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse mv. i kommuneplanens arealdel. Dette kan medføre begrensninger knyttet til bruk av ulik karakter og utvikling av eiendommen. LNFR-områder er i utgangspunktet ikke byggeområder, men det kan tillates spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse dersom bebyggelsens omfang, lokalisering og formål er angitt i kommuneplanens arealdel med tilhørende bestemmlser. Tiltak kan i slike tilfeller gjennomføres på grunnlag av søknad om tiltak (enkeltsaksbehandling), eller på grunnlag av reguleringsplan.

Vi anbefaler alle budgivere å sette seg inn i gjeldende reguleringsbestemmelser. Kopi av situasjonskart, målebrev, reguleringsplaner m/bestemmelser etc. ligger vedlagt i salgsoppgaven. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

Vei, vann og avløp
Eiendommen har adkomst via privat vei (Kjølavegen). Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger, og vannledninger er av plast (PEL/PE) fra 2019. Private stikkledninger vedlikeholdes for eiers egen regning.

Eiendommen er ikke tilknyttet offentlig avløpsnett. Avløp håndteres via privat septiktank i betong med overløp til grøft, og avløpsledninger er av PVC fra 2019. Det er registrert slamanlegg hos Innherred Renovasjon med kommunal tømmeordning. Eier har drifts- og vedlikeholdsansvar for det private avløpsanlegget og stikkledninger.

Dagens eier har følgende avtale vedrørende vedlikehold/drift av vei: Det er etablert et samarbeid med nabo for eiendommen innom boligen, hvor de har delt på kostnader knyttet til vedlikehold/brøyting, samt kostnader til utstyr og redskap. Ny eier må gå i dialog med nabo for avtale videre.

Skattemessig formuesverdi
Formuesverdien er innhentet fra Skatteetaten/Altinn.
kr 463 437,- for 2024 (Verdien gjelder som primærbolig.)
Sekundærverdi kr 1 853 746,-.

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.

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
Stine Fordal Granås og Børge Winnberg

Heftelser og servitutter
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 2 % 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 17 500,- (inkl. mva).
Visningshonorar kr 2 500,- (inkl. mva).
Markedspakke med digital annonsering kr 17 900,- (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. 5 250,-
Tilstandsrapport kr. 16 500,-
Ev. innhenting av tinglyste erklæringer kr. 285,- 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 13-10-2026 av Anders Tannvik i Takst-Forum Trøndelag 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).

TG3 - Store eller alvorlige avvik:
- Krypkjeller
- Bad - Overflater gulv
- Bad - Ventilasjon
- Fuktsikring og drenering

- Terrengforhold

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:
- Takkonstruksjon/Loft
- Overflater - gulv
- Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen
- Skadedyr og fuktkrevende insekter
- Bad - Dokumentasjon for våtrom
- Bad - Overflater, vegger og himling
- Bad - Vanntett sjikt, membran og sluk
- Bad - Sanitærutstyr og innredning
- Vaskerom - Dokumentasjon for våtrom
- Vaskerom - Vanntett sjikt, membran og sluk
- Vaskerom - Ventilasjon
- Vaskerom - Tilliggende konstruksjoner våtrom
- Toalettrom - Sanitærutstyr
- Toalettrom - Avtrekk/ventilasjon
- Innvendige vannledninger
- Innvendige avløpsrør
- Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)
- Varmtvannsbereder/tank
- Grunnmur og fundamenter
- Septiktank

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.

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:
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?: 2020
Firmanavn: Skrøvseth bygg
Beskrivelse av arbeidet: Etterisolert yttervegger, montert ny bordkledning, skiftet tak og byttet alle vinduer i boligen.

10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?
- Ja
Fuktig på jordgulv i kjeller, ellers ingen kjent fukt. God lufting i kjeller.
Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
- Ja
Ufaglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2021
Beskrivelse av arbeidet: Gjort av eier selv, med kunnskap som anleggsrørlegger. Taknedløp er ført i rør og ut fra husvegg. Dette for å ta unna de største nedbørsmengdene.

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?
- Ja
Ufaglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2021
Beskrivelse av arbeidet: Gjort av eier selv, med kunnskap som anleggsrørlegger. Taknedløp er ført i rør og ut fra husvegg. Dette for å ta unna de største nedbørsmengdene.
Gjelder dreneringsarbeidet hele eller deler av boligen?
- Hele boligen

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?
- Ja
Fanget mus på kaldloft på vinteren.
Får inn stokkmaur i huset på sommeren (mai-juli), vært i kontakt med skadedyrfirma og har rapport på det. Har hatt flere sesonger der vi ikke har observert noe.
Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
- Ja
Faglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2026
Firmanavn: Rentokil
Beskrivelse av arbeidet: Rentokil har vært på befaring og utarbeidet rapport. Stokkmauren har tilhold utendørs ved huset, og det er vurdert at dette ikke medfører skade på selve huset. Rapport fra Rentokil foreligger.

14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?
- Ja

Lekkasje på vannledning på utsiden av huset. Observerte dårlig kloakkleding ved oppgraving av vannledning ut til septik
Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
- Ja
Ufaglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2019
Beskrivelse av arbeidet: Byttet vannleding og kloakkleding fra hus og ut til septik. Vannleding og kloakkleding ble isolert. Dette utført av eier selv med ADK-1 kompetanse.

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?
- Ja
Ufaglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2019
Beskrivelse av arbeidet: Byttet vannleding og kloakkleding fra hus og ut til septik. Vannleding og kloakkleding ble isolert. Dette utført av eier selv med ADK-1 kompetanse.

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?
- Ja

17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?
- Ja
Baderomsvifte fungerer ikke.
Deksel til lyset på kjøkkenvifta er ødelagt

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?
- Ja
Faglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2021
Firmanavn: Elman
Beskrivelse av arbeidet: Ny varmepumpe

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?
- Ja
Faglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2024
Firmanavn: Elman
Beskrivelse av arbeidet: Etter eltilsyn i 2024 ble følgende gjort: Byttet alle stikkontakter fra ujorda til jordet. Renovering av sikringsskap

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

Utvidet terrase

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?
- Ja
Se punkt 13

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
- Ja

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?
- Ja
Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowattime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?
- Ja
Deler av garasje står på naboens tomt. Dette ble ordnet opp i/betalt av forrige eier. Dokumentasjon på dette finnes. Ikke tinglyst.

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 13.10.2026
- Selgers egenerklæring datert 01.10.2026
- Energiattest datert 12.10.2026
- Ferdigattest datert 22.09.1970
- Skaderapport datert 28.05.2026
- Planskisse
- Skylddelingsforretning
- Byggegodkjente tegninger datert 24.01.1968
- Kommuneplankart
- Vegstatuskart
- Nabolagsprofil

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






























AEG


























EXTRA
Gjør det billig!















TAKST-FORUM TRØNDELAG

Kjølavegen 147

1. Etasje



Bruksarealet inkluderer innvendige vegger og er større enn summen av rommenes gulvareal.
Planskissen er en illustrasjon over rominndelingen, og er ikke i målestokk. Mindre avvik kan forekomme.

Granås, Stine Fordal
01.10.2026
Signed bankID

Winnberg, Børge
01.10.2026
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

Børge Winnberg

Stine Fordal Granås

Boligen

Kjølavegen 147
7624 Ekne

5037-140/6/0/0

- Boligen ble kjøpt 2019
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

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?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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?: 2020

Firmanavn: Skrøvseth bygg

Beskrivelse av arbeidet: Etterisolert yttervegger, montert ny bordkledning, skiftet tak og byttet alle vinduer i boligen.

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?
• **Ja**

Fuktig på jordgulv i kjeller, ellers ingen kjent fukt. God lufting i kjeller.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Beskrivelse av arbeidet: Gjort av eier selv, med kunnskap som anleggsrørlegger. Taknedløp er ført i rør og ut fra husvegg. Dette for å ta unna de største nedbørsmengdene.

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Beskrivelse av arbeidet: Gjort av eier selv, med kunnskap som anleggsrørlegger. Taknedløp er ført i rør og ut fra husvegg. Dette for å ta unna de største nedbørsmengdene.

Gjelder dreneringsarbeidet hele eller deler av boligen?
• **Hele boligen**

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?
• **Ja**

Fanget mus på kaldloft på vinteren.

Får inn stokkmaur i huset på sommeren (mai-juli), vært i kontakt med skadedyrfirma og har rapport på det. Har hatt flere sesonger der vi ikke har observert noe.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Firmanavn: Rentokil

Beskrivelse av arbeidet: Rentokil har vært på befaring og utarbeidet rapport. Stokkmauren har tilhold utendørs ved huset, og det er vurdert at dette ikke medfører skade på selve huset. Rapport fra Rentokil foreligger.

Tekniske installasjoner

14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?
• **Ja**

Lekkasje på vannledning på utsiden av huset. Observerte dårlig kloakkleding ved oppgraving av vannledning ut til septik

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2019

Beskrivelse av arbeidet: Byttet vannleding og kloakkleding fra hus og ut til septik. Vannleding og kloakkleding ble isolert. Dette utført av eier selv med ADK-1 kompetanse.

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2019

Beskrivelse av arbeidet: Byttet vannleding og kloakkleding fra hus og ut til septik. Vannleding og kloakkleding ble isolert. Dette utført av eier selv med ADK-1 kompetanse.

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?

• **Ja**

Har du opplevd at dette har vært ustabilt?

• **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?

• **Ja**

Baderomsvifte fungerer ikke.
Deksel til lyset på kjøkkenvifta er ødelagt

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

• **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?

• **Ja**

Faglært arbeid:

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

   Firmanavn: Elman

   Beskrivelse av arbeidet: Ny varmepumpe

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?: 2024

Firmanavn: Elman

Beskrivelse av arbeidet: Etter eltilsyn i 2024 ble følgende gjort: Byttet alle stikkontakter fra ujorda til jordet. Renovering av sikringsskap

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?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Utvidet terrase

Er tiltaket godkjent av kommunen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Se punkt 13

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?

• **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved 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?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowattime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

• **Ja**

Deler av garasje står på naboens tomt. Dette ble ordnet opp i/betalt av forrige eier. Dokumentasjon på dette finnes. Ikke tinglyst.

Boligen 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.

Ufaglært

Det gjøres oppmerksom på at selger i egenerklæringen har opplyst om ufaglært arbeid i egenerklæringsskjemaet. Dette betyr at arbeidet er utført av en privatperson uten fagutdanning. Arbeidet kan av den grunn være gjort på en måte som ikke oppfyller forskriftskrav, anbefalinger og/eller offentligrettslige krav. For deg som kjøper innebærer dette en risiko. Arbeidet *kan* være gjort feil, noe som kan påvirke hvordan løsningen fungerer, hvor lenge den varer, og i verste fall føre til skader.

Skadedyr

Det gjøres oppmerksom på at selger i egenerklæringen har opplyst at det er eller har vært skadedyr i boligen. Skadedyr *kan* gi skjulte skader på boligen.
Hvis selger ikke har skrevet i egenerklæringen at konstruksjonen er åpnet, kontrollert og sanert, kan det fortsatt finnes skjulte spor etter skadedyr og skader som ikke er utbedret.

Tilstandsrapport

Enebolig
Kjølavegen 147 , 7624 EKNE
LEVANGER kommune
gnr. 140, bnr. 6

Sum areal alle bygg: BRA: 157 m² BRA-i: 96 m²



Befaringsdato: 06.10.2026 **Rapportdato:** 13.10.2026 **Oppdragsnr.:** 21411-1453 **Referansenummer:** WT1124

Autorisert foretak: Takst-Forum Trøndelag AS

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.

Takst Forum Trøndelag AS er Norges største takstfirma, med over 30 ansatte og 20 års erfaring innen byggeteknisk taksering i Midt-Norge.

Vi tilbyr alt innen taksering og rådgivning knyttet til fast eiendom, for både private, næringsliv og offentlige aktører. Vår virksomhet omfatter blant annet vurdering av tilstand, kontroll og dokumentasjon ved eierskifte, seksjonering og opprettelse av sameier, samt faglige vurderinger i forbindelse med skader, reklamasjoner, byggeprosjekter og verdivurderinger.
I tillegg leverer vi tekniske tjenester som målinger, kontroller og analyser relatert til fukt, energi, tetthet, el og areal. Vi bistår gjennom hele livsløpet til en eiendom, fra planlegging og bygging til kjøp, salg og forvaltning.
Vi er kjent for høy kvalitet i leveransene, rask oppfølging og solid fagkompetanse. Våre takstmenn arbeider i tråd med gjeldende standarder og regelverk, og håndterer både standardoppdrag, hasteoppdrag og komplekse saker med høy presisjon.

Rapportansvarlig

Anders Tannvik
Uavhengig Takstingeniør
at@tft.no
919 13 498

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 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med iVerdi. iVerdi reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

Kjølavegen 147 , 7624 EKNE
Gnr 140 - Bnr 6
5037 LEVANGER

Takst-Forum Trøndelag AS
Vestre Rosten 69
7072 HEIMDAL

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 - Byggeår: 1970

UTVENDIG Gå til side

Taket har tekking av stål/aluminiumplater og undertaktekking av takpapp.
Takrenner og nedløp er av metall, det er utvendige beslag, og vindskier er i treverk.
Taket er et saltak med takkonstruksjon av W-takstoler i tre og undertak av duk. Det er kaldtloft.
Ytterveggene er i trekonstruksjon av ukjent utførelse, med stående bordkledning.
Det er malte vinduer med 2-lags glass.
Det er malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre med henholdsvis 2-lags og 3-lags glass.
Det er terrasse på understøttende konstruksjon.

INNVENDIG Gå til side

Gulvene er utført med laminat, flis og belegg.
Veggene er kledd med panelplater og himlingen har MDF-panel.
Etasjeskillet er av trebjelkelag.
Det er elementpipe og vedovn.
Det er krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.
Innvendige dører er malte fyllingsdører.

VÅTROM Gå til side

Våtrom › Etasje › Bad
Våtrommet har flis på vegg og panel på innvendig tak.
Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler

Dusjsone er avgrenset med en kant som fører til at lekkasjevann fra servant ikke ledes til sluk.
Det er påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv.
Sluket er av plast.
Våtrommet har innredning med nedfelt servant og dusjvegger/hjørne.
Våtrommet har avtrekksventilasjon.

Våtrom › Etasje › Vaskerom
Veggene er utført med baderomsplater, og himlingen har himlingsplater.
Våtrommet har vinylbelegg på gulv, elektriske varmekabler
Synlig vanntett sjikt er baderomspanel og våtromsvinyl med synlige sveiseskjøter på gulv. Det er plastsluk.
Det er opplegg for vaskemaskin og vaskekum.
Våtrommet har naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter og benkeplate av laminat. Hvitevarer og annet utstyr omfatter oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn, oppvaskkum av stål og microbølgeovn.
Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom med belegg på gulv og panelplater på vegg.
Taket har tak-tess.
Det er etablert en servant og vegghengt toalett.
Rommet har naturlig ventilering.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobberrør

Innvendige avløpsrør er av plast.
Det er naturlig ventilasjon via ventiler på vegg.
Det er luft-til-luft varmepumpe på stue.
Det er en ca. 200 liters varmtvannstank plassert på vaskerom.
Sikringsskapet er plassert på soverom med automatsikringer.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunn er ukjent.
Det er ukjent type fuktsikring og det vurderes å være fra byggeår.
Grunnmuren er av betong.
Avløpsledningene er av PVC-plastrør fra 2019, med septiktank og overløp til grøft. Vannledningene er av plast (PEL eller PE) fra 2019, tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.
Septiktanken er i betong.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

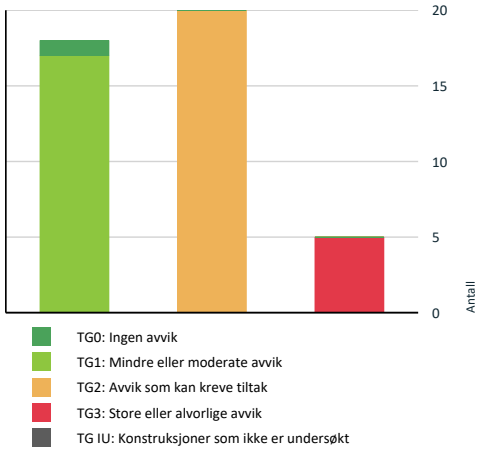
Opprinnelig byggemeldt matbod er i dag bruksendret til vaskerom.
Endringen er søknadspliktig og ikke omsøkt.

Kjølavegen 147 , 7624 EKNE
Gnr 140 - Bnr 6
5037 LEVANGER

Takst-Forum Trøndelag AS
Vestre Rosten 69
7072 HEIMDAL

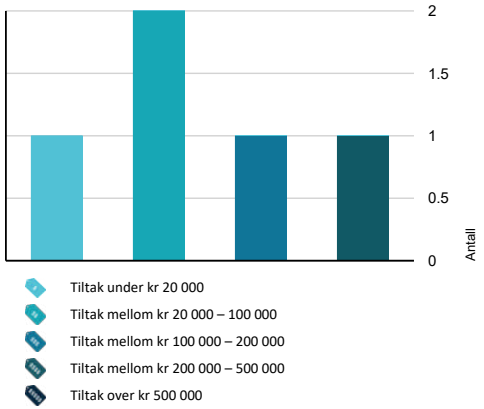
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Innvendig > Krypkjeller** Gå til side
- **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** Gå til side
- **Tomteforhold > Terrengforhold** Gå til side
- **Våtrom > Etasje > Bad > Overflater gulv** Gå til side
- **Våtrom > Etasje > Bad > Ventilasjon** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** Gå til side
- **Innvendig > Overflater - gulv** Gå til side
- **Innvendig > Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen** Gå til side
- **Innvendig > Skadedyr og fuktkrevende insekter** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank** Gå til side
- **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** Gå til side
- **Tomteforhold > Septiktank** Gå til side
- **Våtrom > Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom** Gå til side
- **Våtrom > Etasje > Bad > Overflater, vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk** Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

- **Våtrom > Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side
- **Toalettrom > Etasje > Toalettrom > Sanitærutstyr** Gå til side
- **Toalettrom > Etasje > Toalettrom > Avtrekk/ventilasjon** Gå til side
- **Våtrom > Etasje > Vaskerom > Dokumentasjon for våtrom** Gå til side
- **Våtrom > Etasje > Vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk** Gå til side
- **Våtrom > Etasje > Vaskerom > Ventilasjon** Gå til side
- **Våtrom > Etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

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

Kjølavegen 147 , 7624 EKNE
Gnr 140 - Bnr 6
5037 LEVANGER

Takst-Forum Trøndelag AS
Vestre Rosten 69
7072 HEIMDAL

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1970

Kommentar
Ferdigattest.

Anvendelse

Standard
Enebolig oppført i én etasje over jordkjeller/ krypkjeller. Grunnmuren er oppført i støpt betong.
Vegger er oppført i treverk og utvendig kledd med stående tømmermannspanel.
Taket er et saltak tekket med stålplater.
Vinduer med 2- lags glass.

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Taket har tekking av stål/aluminiumplater og undertaktekking av takpapp. Besiktigelsen er utført fra bakkenivå.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. 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.

Årstall: 2020 **Kilde:** Egenerklæring

TG 1 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse
Takrenner og nedløp er av metall, det er utvendige beslag, og vindskier er i treverk.

Årstall: 2020 **Kilde:** Egenerklæring

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse
Taket er et saltak med takkonstruksjon av W-takstoler i tre og undertak av duk. Det er kaldtloft.

Nytt undertak lagt ved legging av taktekking i 2020.

Vurdering av avvik:
• Loftet mangler ventilering.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Da det er ukjent tilstand på dampsperre og at det ikke er tilstrekkelig tett rundt loftsluke vil det være en risiko for at varm fuktig luft når kaldloftet. Det vil da føre til kondens noe som kan over tid skade og svekke treverket samt føre til muggdannelse selv om det er benyttet diffusjonsåpent undertak.

Det anbefales derfor å etablere ventiler for tilstrekkelig gjennomlufting av loftet.

Det er registrert lang avstand mellom takstoler og understøttelsen til undertaket. Det er ikke fremvist dokumentasjon på type undertak og ikke tatt stilling til om undertaket er godkjent slik det er i dag.

Det anbefales å innhente dokumentasjon på undertak om mulig.



TG 1 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Ytterveggene er i trekonstruksjon av ukjent utførelse, med stående bordkledning.

Selger opplyser i egenerklæring om at vegger er etterisolerte og ny kledning montert i 2020.

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Det er malte vinduer med 2-lags glass.

Årstall: 2020 **Kilde:** Egenerklæring

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Det er malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre med henholdsvis 2-lags og 3-lags glass.

Årstall: 2020 **Kilde:** Egenerklæring

TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Det er terrasse på understøttende konstruksjon.

INNVENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvene er utført med laminat, flis og belegg.

Kjølavegen 147 , 7624 EKNE
Gnr 140 - Bnr 6
5037 LEVANGER

Takst-Forum Trøndelag AS
Vestre Rosten 69
7072 HEIMDAL

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Enkelte fliser i gang har sprekker.
• Gulvbelegg på stue har en rift i overflaten.

Konsekvens/tiltak
• Risikoen er at fliser løsner. Det anbefales å foreta tiltak.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Veggene er kledd med panelplater og himlingen har MDF-panel.

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskillet er av trebjelkelag.

Det er foretatt nivellering av tilfeldig valgte punkter uten funn av vesentlige høydeavvik. Enkelte steder er det målt høydeavvik på 1cm.

Radon

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.

TG 2 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Det er elementpipe og vedovn.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert enkelte riss i puss mot gang.

Konsekvens/tiltak
• Nærmere undersøkelser av pipeløp av det lokale brann- og feiervesen anbefales for å avdekke eventuelle behov for tiltak.

TG 3 Krypkjeller

Beskrivelse

Det er krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Vurdering av avvik:
• Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader.
• Rommet har på befaringsdag stående vann på gulv og enkelte punkter i stubbegulv under bod høye fuktverdier

Konsekvens/tiltak
• Vann i krypkjelleren vil føre til økt fuktbelastning på kjelleren. Dette vil over tid kunne utvikle råteskader og soppdannelse.
Tiltak må derfor foretas og det bør sees i sammenheng med drenering og terrengforhold.

Tilstandsrapport

Krypkjeller med synlig jord / grus på bakken og ventiler i vegger. Det er flere rom og på befaringsdag påvist stående vann på bakken under stue. Under vaskerom og bod er det fuktmerker i stubbloftet og ved fuktmåling i dette området er det påvist en fuktkvotevekt (%) på 34%
Fuktverdien gir gode forhold for dannelse av råte og sopp.

I de første rommene er det målt en fuktkvotevekt på 18-19%. Fuktverdien gir en økt risiko for dannelse av sopp og råte.

Det er manglende fuktsperre mot grunnmasser noe som vil føre til økt luftfuktighet i rommet. Det anbefales derfor å etablere fuktsperre.

Ved pipe og rørgjennomføringer er det åpent i stubbegulvet. Her anbefales det å foreta tiltak for å tette tilstrekkelig. Det er benyttet dampsperre som tetting ved rørgjennomføring noe som ikke er anbefalt i en krypekjeller. På plast og isolasjon er det fuktmerker.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000







TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører er malte fyllingsdører.

TG 2 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Selger opplyser om at det er påvist og observert stokkmaur i i noen måneder (Mai- August). Selgerne har etter den tid hatt skadedyrkontroll på besøk og det foreligger en rapport fra rentokil.
Det ble ikke registrert stokkmaur på befaringsdag.

Selger opplyser også om at det har vært fanget mus på loft.

Vurdering av avvik:

- Eier opplyser i egenerklæring om at det er påvist stokkmaur i boligen samt mus.
- Det er ved hulltaking mot vaskerom registrert større mengder med museavføring, men ikke registrert aktivitet på befaringsdag.

Konsekvens/tiltak

- Det foreligger en rapport fra Rentokil angående stokkmaur. Nærmere undersøkelser vedr. mus anbefales.
- Nærmere undersøkelser for å avdekke eventuelle åpninger anbefales. Tiltak vurderes ut i fra omfang og påviste forhold.

Kjølavegen 147 , 7624 EKNE
Gnr 140 - Bnr 6
5037 LEVANGER

Takst-Forum Trøndelag AS
Vestre Rosten 69
7072 HEIMDAL

Tilstandsrapport

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Ingen dokumentasjon er fremlagt for våtrommet.

ETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak

- Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har flis på vegg og panel på innvendig tak.

Årstall: 2001 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er påvist svertesopp og enkelte flisfuger med sprekker / riss.

Konsekvens/tiltak

- Riss i flisfuger kan indikere bakenforliggende skade eller bevegelse. Nærmere undersøkelser anbefales.

ETASJE > BAD

TG 3 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler og fall mot sluk under 1 cm.

Dusjsone er avgrenset med en kant som fører til at lekkasjevann fra servant ikke ledes til sluk.

Årstall: 2001 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

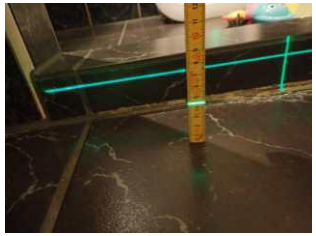
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk som medfører at lekkasjevann ikke ledes til sluk og renner ut av våtrommet.
- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



ETASJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Det er påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv. Sluket er av plast. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er ikke kontrollerbart.

Årstall: 2001 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
- Påstrykningsmembran/smøremembran på vegg er eldre enn 22 år. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Påstrykningsmembran/smøremembran på gulv er eldre enn 22 år. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Ikke mulig å kontrollere memran ved dør og det foreligger heller ikke dokumentasjon. Det er med bakgrunn i dette satt TG-2

Konsekvens/tiltak
- Konsekvensen er at membranen kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet.
- Ytterligere undersøkelser anbefales.



ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har innredning med nedfelt servant og dusjvegger/hjørne.

Årstall: 2001 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
- Det er påvist krakellering/riss i servant.
- Det er påvist avskalling/ skade på bunnplate i innredning.

Konsekvens/tiltak
- Det anbefales å følge med på utviklingen av rissene. Dersom de forverres eller gir praktiske problemer, bør utbedring eller utskifting vurderes.
- Mindre skader eller svelling på innredning har begrenset betydning, men kan indikere begynnende fuktpåvirkning og kan utvikle seg over tid.

Sen avrenning i servant.

Kjølavegen 147 , 7624 EKNE
Gnr 140 - Bnr 6
5037 LEVANGER

Takst-Forum Trøndelag AS
Vestre Rosten 69
7072 HEIMDAL

Tilstandsrapport

ETASJE > BAD

TG 3 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har avtrekksventilasjon.

Årstall: 2001 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
- Avtrekksvifte er defekt og det er ikke etablert tilluftsspalte under dør.

Konsekvens/tiltak
- Avtrekk må utbedres.

Kostnadsestimat: Under 20 000

ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er foretatt fuktmåling ved hulltaking fra toalettrom, uten å påvise unormale forhold. Måleresultatet var under 7,8 %.



ETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Det foreligger ingen dokumentasjon.

ETASJE > VASKEROM

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Vurdering av avvik:
- Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak
- Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Veggene er utført med baderomsplater, og himlingen har himlingsplater.

Årstall: 2001 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har vinylbelegg på gulv, elektriske varmekabler og fall mot sluk på 15 mm.

Årstall: 2001 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

ETASJE > VASKEROM

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Synlig vanntett sjikt er baderomspanel og våtromsvinyl med synlige sveiseskjøter på gulv. Det er plastsluk. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er over 25 mm.

Årstall: 2001 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Baderomspanel er eldre enn 20 år og har derfor en usikker fremtidig funksjon.
- Våtromsvinyl med synlige sveiseskjøter på gulv er eldre enn 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Konsekvensen er at membranen/tettesjilt kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet.



ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Det er opplegg for vaskemaskin og vaskekum.

Årstall: 2001 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

ETASJE > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).

Kjølavegen 147 , 7624 EKNE
Gnr 140 - Bnr 6
5037 LEVANGER

Takst-Forum Trøndelag AS
Vestre Rosten 69
7072 HEIMDAL

Tilstandsrapport

Årstall: 2001 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er kun lufteventil i yttervegg

Konsekvens/tiltak

- Manglende ventilasjon (kun lufteventil) kan føre til opphopning av fukt og dårlig luftkvalitet. Dette øker risikoen for kondens, muggvekst, luktproblemer og fuktskader over tid.

ETASJE > VASKEROM

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt fra stue, med måleresultat 8,5 %.

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er foretatt og det er avdekket museavføring i veggen, samt misfarging i treverk.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser for å avdekke omfang og eventuelle skader.





KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter og benkeplate av laminat. Hvitevarer og annet utstyr omfatter oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn, oppvaskkum av stål og microbølgeovn.

Det er mindre bruksmerker på benkeplate.

Årstall: 2010 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Fungerte ved en enkel test.

Årstall: 2010 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Tilstandsrapport

TOALETTROM

ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom med belegg på gulv og panelplater på vegg.
Taket har tak-tess.

Årstall: 2013 **Kilde:** Egenerklæring

ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Sanitærutstyr

Beskrivelse

Det er etablert en servant og vegghengt toalett.

Årstall: 2013 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:
• Det er påvist manglende lekkasjedeteksjon fra innebygd sisterne.

Konsekvens/tiltak
• Manglende lekkasjedeteksjon øker risikoen for skjulte vannlekkasjer som kan føre til fukt- og konstruksjonsskader over tid.

ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Avtrekk/ventilasjon

Beskrivelse

Rommet har naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:
• Det er naturlig ventilering fra toalettrom ut ifra forskriftkrav.
• Det mangler luftespalte i eller rundt dør.

Konsekvens/tiltak
• Naturlig ventilering gir begrenset luftutskifting, med risiko for opphopning av fukt og dårlig inneklima.
• Det bør etableres tilluftsløsning.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter.

Stoppekran er plassert i krypkjeller / jordkjeller og opplyses å være skiftet i 2019.

Vurdering av avvik:
• Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Eldre kobberrør med skjøter har økt risiko for lekkasjer og svikt i koblinger, med fare for vannskader.

TG 2 Innvendige avløpsrør

Kjølavegen 147 , 7624 EKNE
Gnr 140 - Bnr 6
5037 LEVANGER

Takst-Forum Trøndelag AS
Vestre Rosten 69
7072 HEIMDAL

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør er av plast.

Vurdering av avvik:
• ABS plastrør er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilasjon via ventiler på vegg.

TG 2 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse

Det er luft-til-luft varmepumpe på stue.

Årstall: 2020 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ikke service på anlegget siste to år, dokumentert service på anlegget finnes ikke eller er utenfor produsentens anvisning om serviceintervall.

Konsekvens/tiltak
• Manglende service kan føre til redusert driftssikkerhet, dårligere ytelse og økt risiko for feil eller havari.

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er en ca. 200 liters varmtvannstank plassert på vaskerom.

Vurdering av avvik:
• Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå.

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

Elektrisk åpent anlegg fra ukjent installasjonsår.
Sikringsskapet er plassert på soverom med automatsikringer.
Det har i 2024 vært utført et el-tilsyn med enkelte avvik som er utbedret.
Sikringsskap er renovert i 2024.

TOMTEFORHOLD

Tilstandsrapport

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunn er ukjent.

TG 3 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Det er ukjent type fuktsikring og det vurderes å være fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Fuktsikring som er utført i henhold til standarden/anbefalinger frem til 1990-tallet er eldre enn 25 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje
- Det er påvist funksjonssvikt på fuktsikringssystemet.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å utbedre eller fornye fuktsikringssystemet og kontrollere konstruksjonen for eventuelle følgeskader som følge av fuktpåvirkning.

Det er påvist funksjonssvikt i dreneringen da det er synlig vann i kjelleren.

Det anbefales å foreta en utbedring av forholdet for å hindre fuktinntrengning i kjelleren da dette vil føre til økt risiko for skader.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmuren er av betong.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mindre sprekker i muren.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å gjenpusse sprekker for å avdekke om forholdet er stabilt eller i bevegelse.

TG 3 Terrengforhold

Vurdering av avvik:

- Terrenget faller stedvis inn mot grunnmuren noe som fører til økt fuktbelastning på dreneringen og grunnmuren.

Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å etablere fall bort fra bygningen og sikre tilfredsstillende bortledning av overvann, for eksempel med terrengjustering eller drenering.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Kjølavegen 147 , 7624 EKNE
Gnr 140 - Bnr 6
5037 LEVANGER

Takst-Forum Trøndelag AS
Vestre Rosten 69
7072 HEIMDAL

Tilstandsrapport



TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse

Avløpsledningene er av PVC-plastrør fra 2019, med septiktank og overløp til grøft. Vannledningene er av plast (PEL eller PE) fra 2019, tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

TG 2 Septiktank

Beskrivelse

Septiktanken er i betong.

Vurdering av avvik:

- Septiktank av betong er eldre enn 25 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå.

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

Konsekvens/tiltak

- Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.

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

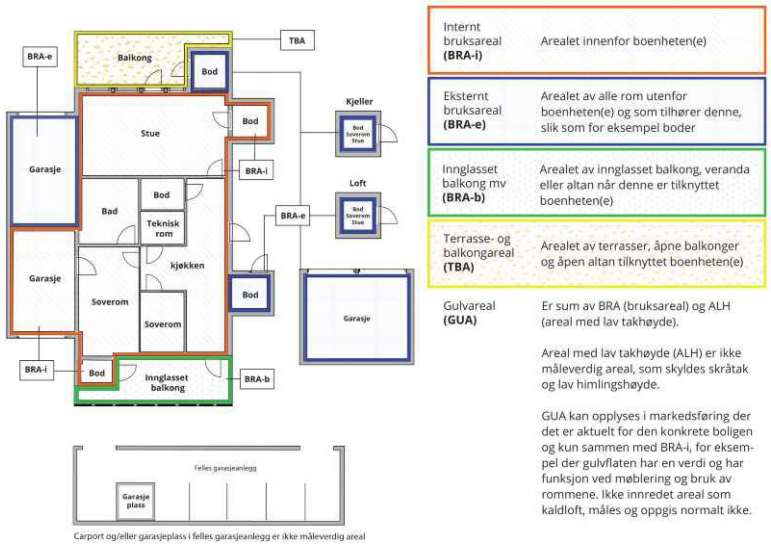
Hva er måleverdig areal?

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). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den 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.

Kjølavegen 147 , 7624 EKNE
Gnr 140 - Bnr 6
5037 LEVANGER

Takst-Forum Trøndelag AS
Vestre Rosten 69
7072 HEIMDAL

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje	96	9		105	66
SUM	**96**	**9**			**66**
SUM BRA	**105**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Gang, kjøkken, soverom, soverom 2, soverom 3, stue, bad, toalettrom, vaskerom	Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Opprinnelig byggemeldt matbod er i dag bruksendret til vaskerom. Endringen er søknadspliktig og ikke omsøkt.

Nyere håndverkstjenester

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

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		52		52	
SUM		**52**			
SUM BRA	**52**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Garasje	

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
06.10.2026	Anders Tannvik	Takstingeniør
	Stine Fordal Granås	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5037 LEVANGER	140	6		0	991.8 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Kjølavegen 147

Hjemmelshaver
Winnberg Børge, Granås Stine Fordal

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

Kommentar
Ukjent byggeår

Standard
Garasje oppført i én etasje med støpt betonggulv.
Vegger er oppført i treverk og utvendig kledd med stående tømmermannspanel.
Taket er et saltak tekket med pappshingel.

Vedlikehold

Det bemerkes på befaringsdag at det et område ved garasjeport med stående vann. Selger opplyser om at det kan ved vind og regn forekomme inndriv av vann.
Ikke tilstrekkelig fall ut fra garasjen.

Vedlikehold må påregnes.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Kjølavegen 147 , 7624 EKNE
Gnr 140 - Bnr 6
5037 LEVANGER

Takst-Forum Trøndelag AS
Vestre Rosten 69
7072 HEIMDAL

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	06.10.2026		Gjennomgått		Nei
Fra Infoland	06.10.2026		Gjennomgått		Nei
Plantegninger	29.09.2026		Gjennomgått		Nei
Energirapport	29.09.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	13.10.2026	

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.

enova

Energiattest

E

Adresse	
Kjølavegen 147, 7624 EKNE	
Dato for energimerking **12.10.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-368160**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **185624005**
Gårdsnummer **140**	Bruksnummer **6**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **1970**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **105,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **96,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år
279,31

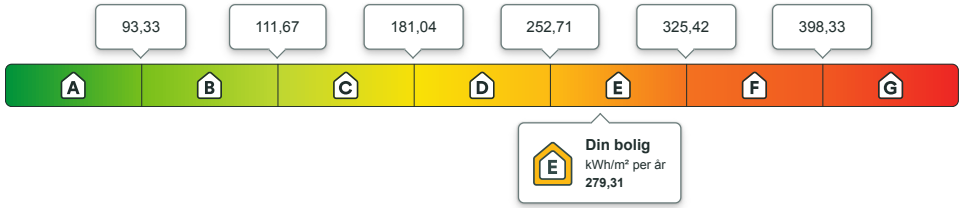
Kjølavegen 147, 7624 EKNE

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standardisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
29 889,44	**311,35**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om energimerket

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 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

Kjølavegen 147, 7624 EKNE

Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Solceller **Nei**	Lekkasjetall **Nei**

Kjølavegen 147, 7624 EKNE

Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: 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 2: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 3: 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 4: 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.

Brukertiltak

Tiltak 5: 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 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: 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 9: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.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 10: 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 11: 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 12: 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 13: 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 14: 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 15: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 16: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak 17: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 18: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 19: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 20: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 21: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 22: 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 23: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 24: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin.Nye vedovner,peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn.De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat,slik at man kan stille inn ønsket temperatur.Kaminen kan starte og slokke av seg selv,og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram,med f.eks.nattsenkning.

FERDIGATTEST
(Bygningslovens § 99, nr. 1)

Journalnr.

Dato, avsluttende synsforr.

Arbeidssted	Tomt av Værås, gnr. 14o,bnr. 2, Ekne, Levanger.
Arbeidets art	Mur - betong - tre.
Bygningens art	Enebolig.
Byggherre	Anna Grenne, Ekne.
Byggemelder	Anna Grenne, Ekne.
Ansvarshavende	A/S Steinkjer Boligindustri, Steinkjer.

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn.
Ved avsluttende synsforretning er det ikke påvist mangler som tyder på at arbeidet ikke ble utført i samsvar med tillatelsen og gjeldende bestemmelser (jfr. dog evt. merknader nedenfor).
Bygningen må ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i den tillatelse som er gitt (eller til annet formål enn den tidligere har tjent)– uten at særskilt tillatelse er innhentet fra bygningsrådet (jfr. § 93).

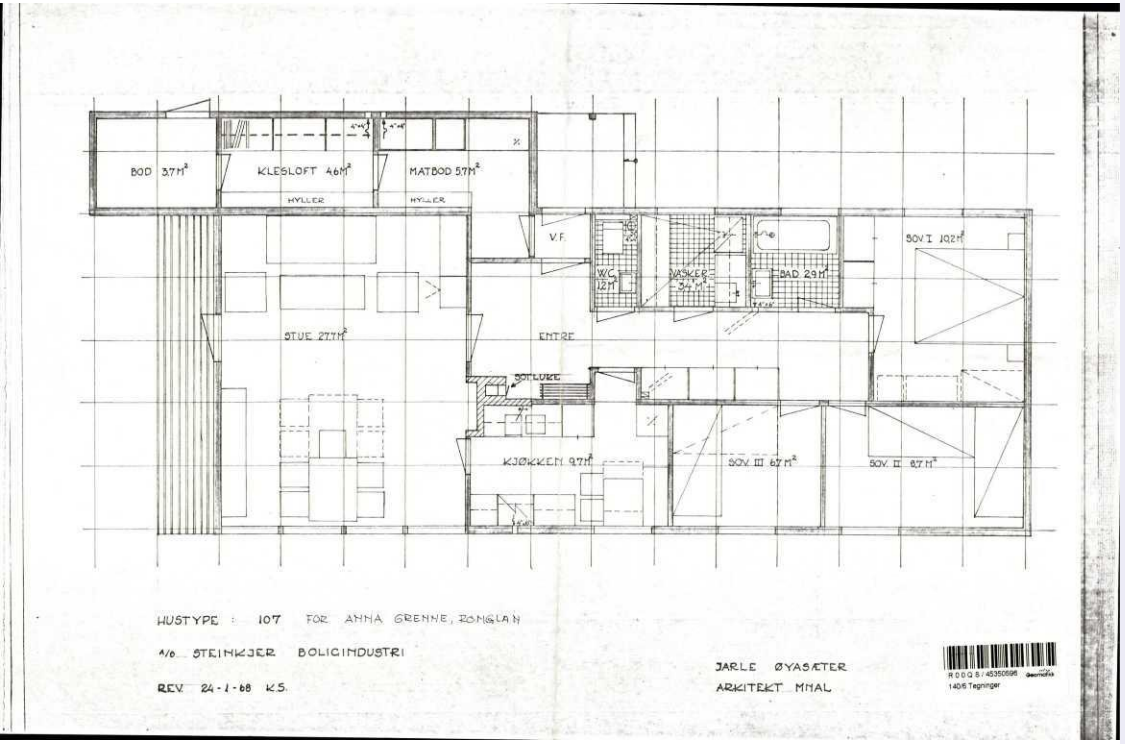
Merknader :

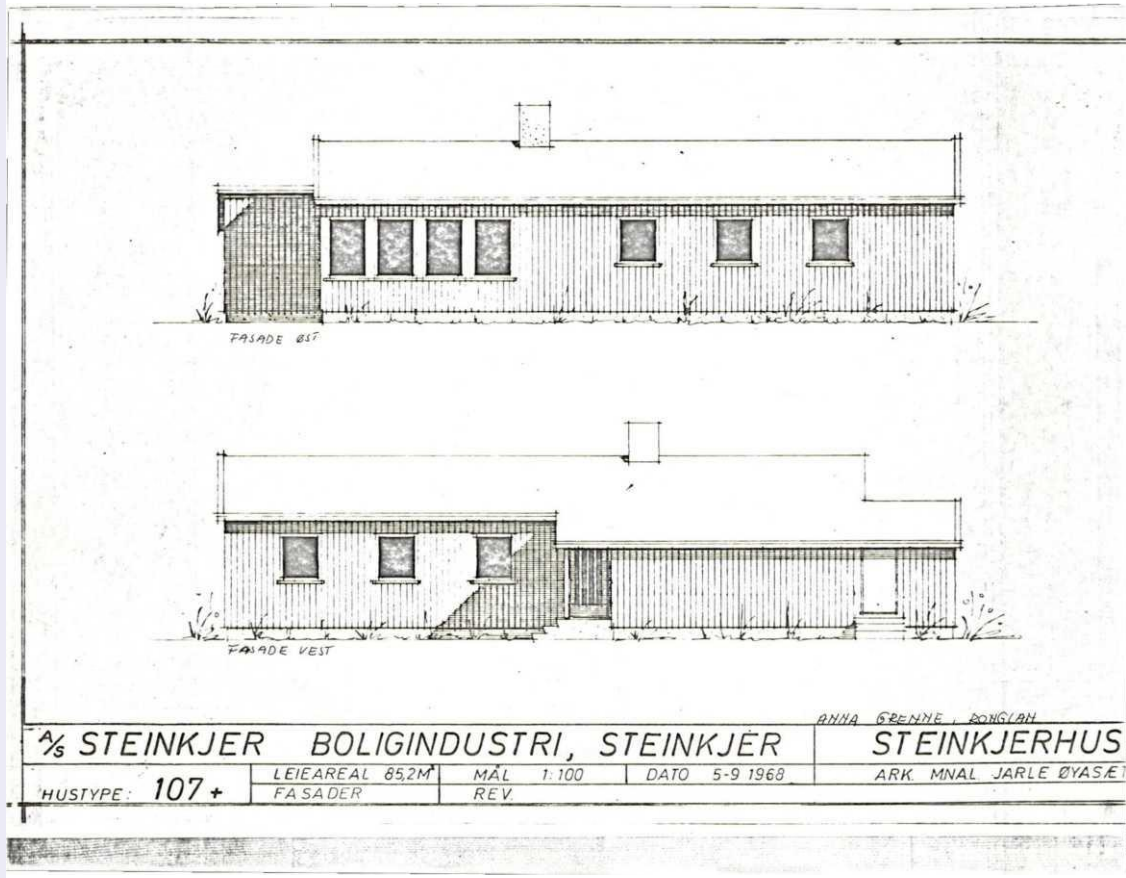
Det gjenstår noe planering på tomta.
Stiger for feier må anskaffes.

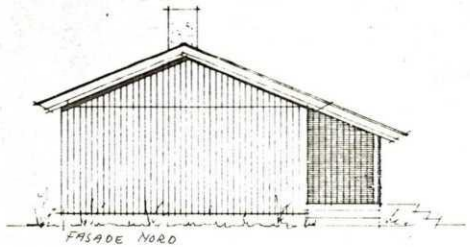


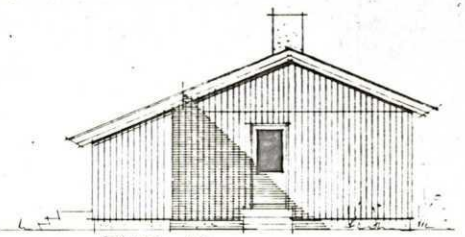
Levanger den 22. september 197o.

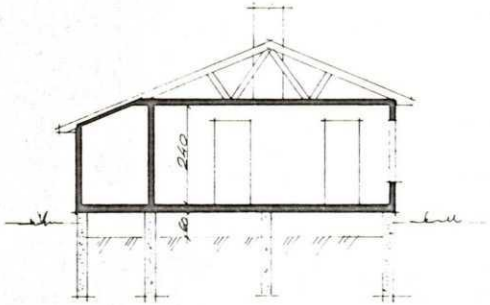
Nr. 2253 Enerett: Sem & Stenersen A/S, Oslo 5-69


BOD 3,7M²
KLESLOFT 4,6M²
MATBOD 5,7M²
HYLLER
HYLLER
V.F.
W.C. 1,2M²
VASKER 3,4M²
BAD 2,9M²
SOV I 10,2M²
STUE 27,7M²
ENTRE
SOVELUKE
KJØKKEN 9,7M²
SOV. III 6,7 M²
SOV. II 8,7 M²
HUSTYPE : 107 FOR ANNA GRENNE, BONGLAN
A/S STEINKJER BOLIGINDUSTRI
REV. 24-1-68 K.S.
JARLE ØYASÆTER
ARKITEKT MNAL
R 0 0 G 8 / 45350595
1406 Tegninger


FASADE ØST
FASADE VEST
ANNA GRENNE, BONGLAN
A/S STEINKJER BOLIGINDUSTRI, STEINKJER
STEINKJERHUS
HUSTYPE: 107+
LEIEAREAL 85,2M²
FASADER
MÅL 1:100
REV.
DATO 5-9 1968
ARK. MNAL JARLE ØYASÆT

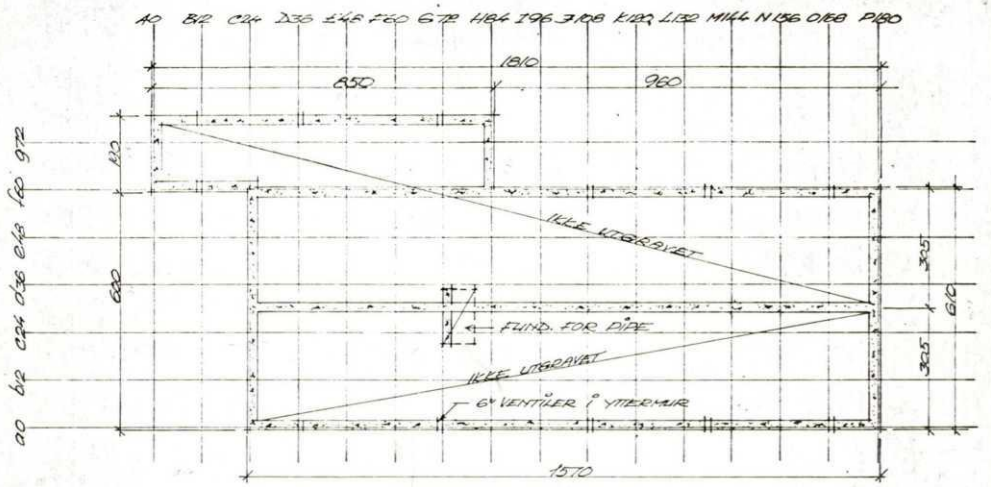






ANNA GRENNE, RONGLAN

A/S STEINKJER BOLIGINDUSTRI, STEINKJER				STEINKJERHUS
HUSTYPE: 107+	LEIEAREAL 85,2M²	MÅL 1:100	DATO 5-9 1968	ARK. MNAL. JARLE ØYASÆTER
	FASADER-SNITT	REV.		



ANNA GRENNE RONGLAN

A/S STEINKJER BOLIGINDUSTRI, STEINKJER				STEINKJERHUS
HUSTYPE: 107+	LEIEAREAL 85,2M²	MÅL 1:100	DATO 5-9 1968	ARK. MNAL. JARLE ØYASÆTER
	GRUNNMURSPLAN	REV.		

3930 36/69

MÅLEBREV

297

År 19 69 den 12 juni ble det i medhold av §62 i bygningsloven av 18. juni 1965, holdt kart- og oppmålingsforretning over:

G.nr. 140 br.nr. 2 Værås i Levanger Kommune

Forretningen er rekvirert av Helge Laurgård
som er heimelshaver/med fullmakt fra heimelshaveren.*

Forretningen ble administrert av undertegnede og som kartvitne var tilstede:
Arnold Pedersen og Trygve Bratli

Alle vedkommende var lovlig varslet den
Ved forretningen møtte:

For eier: Helge Laurgård
For kjøper: Anna Grenne ved tidligere godkjente tomtegrenser.
Gr.mot nabo G.nr. 140/1 Jørås er markert ved gammelt gjerde.

Grensebeskrivelse:

Grenselinjer, grenseretninger samt sidelengder og koordinater, se omstående kart

Arealet utgjør 1050 m^2

Skylddeling

I samsvar med lov om skylddeling av 20. august 1909 § 11 ble det samtidig med kart- og oppmålingsforretningen holdt skylddeling.

Grensene er som beskrevet ovenfor. Parsellen skal anvendes til: Byggetomt

Skylden for den fraskilte del er bestemt til: 0,03

Vi erklærer å ha utført skylddeling etter beste skjønn og overbevisning og i samsvar med lovens krav.

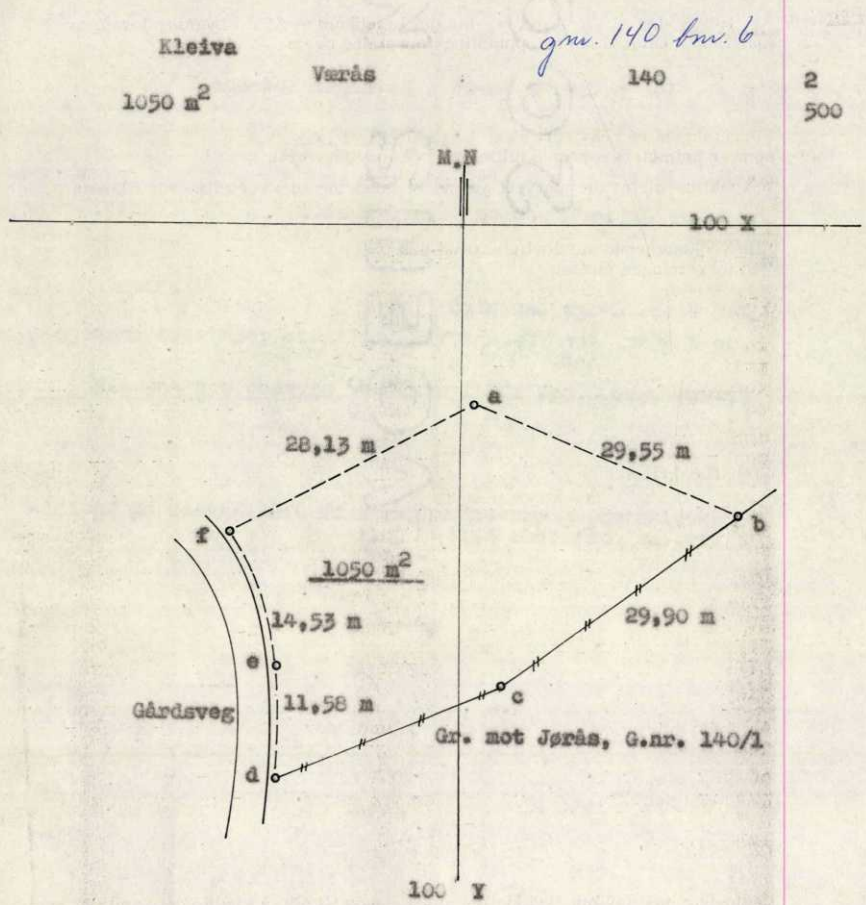
Forretningen sluttet den 12m juni 19 69

Trygve Bratli Arnold Pedersen

Nr. 2254 a Enerett: Sem & Stenersen E. Oslo 7-66.

*Stryk det som ikke passer

(Kopi av målebrev-kart)



		Koordinater Y	X	
pkt	a	101,28	81,20	Nedslått jernrør
"	b	128,44	69,56	-"- " v/gjerde
"	c	104,24	52,-	Gjerde bøy
"	d	80,98	42,84	-"- ende v/veg
"	e	81,04	54,42	Veg kant bøy
"	f	76,35	68,17	Nedslått jernrør

Koordinatverdien er valgt.

Påtegninger: Steinkjer 17/9-68

Utskrift av fylkeslandbruksstyrets behandling:

Sak F.252/68. Søknad fra Anna Grenne om samtykke til å fradele byggetomt av Værås,gnr. 140,bnr.2 i Levanger.Eier:Harald Laurgård.

Med dette meddeles at Nord-Trøndelag fylkeslandbruksstyre har godkjent ovennevnte søknad.

Modolf Sjøgard

Rett utskrift attesteres. LEVANGER JORDSTYRE Amy Zetterberg.

Levanger

Hallvar Hallan.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1969/3930/67
Attesteringstidspunkt 2026-09-28 12:16

ERKLÆRING OM RETTIGHET I FAST EIENDOM

Garasje, bruksrett og vedlikeholdsadgang

1. Eiendommene

Avgivereiendom: Gnr. 140 bnr. 2 i Levanger kommune

Rettighetshavereiendom: Gnr. 140 bnr. 6 i Levanger kommune

2. Rettighetens innhold

Som hjemmelshaver til gnr. 140 bnr. 2 i Levanger kommune erklærer jeg/vi at gnr. 140 bnr. 6 i Levanger kommune gis en varig rett til å ha den delen av eksisterende garasje som krysser eiendomsgrensen, stående på gnr. 140 bnr. 2.

Hjemmelshaveren til gnr. 140 bnr. 2 kan ikke kreve at garasjen eller den delen av garasjen som ligger på avgivereiendommen, fjernes.

Rettigheten omfatter eksklusiv bruksrett for gnr. 140 bnr. 6 til det arealet på gnr. 140 bnr. 2 som garasjen står på. Rettigheten omfatter også nødvendig adgang til et areal på inntil én meter rundt garasjen for tilsyn, vedlikehold, reparasjon og utskifting.

3. Reparasjon og gjenoppføring

Dersom garasjen blir skadet, ødelagt eller må skiftes ut, har den til enhver tid værende hjemmelshaveren til gnr. 140 bnr. 6 rett til å reparere, erstatte eller gjenoppføre garasjen uten særskilt samtykke fra hjemmelshaveren til gnr. 140 bnr. 2.

Ved reparasjon, utskifting eller gjenoppføring av garasjen er det kun tillatt med én etasje. Garasjen skal ha samme eller mindre bygningsvolum som den eksisterende garasjen på tidspunktet for undertegningen av denne erklæringen. Økning av høyde, grunnflate eller samlet bygningsvolum krever ny skriftlig avtale mellom partene.

4. Rettighetens varighet og tilknytning

Rettigheten er varig og skal ligge til gnr. 140 bnr. 6 som en reell servitutt.

Rettigheten skal gjelde for og mot de til enhver tid værende hjemmelshaverne til henholdsvis gnr. 140 bnr. 6 og gnr. 140 bnr. 2.

5. Vederlag

Som vederlag for rettigheten er det betalt et engangsbeløp på: **kr** 10 000

Partene bekrefter at det etter betaling av engangsbeløpet ikke skal betales årlig eller annet løpende vederlag for rettigheten.

Utkast – må kontrolleres mot partenes endelige avtale og kartvedlegg før signering og tinglysing

6. Kartvedlegg

Rettighetens geografiske utstrekning fremgår av vedlagte kart eller situasjonsplan, hvor følgende skal være tydelig inntegnet:

- eiendomsgrensen mellom gnr. 140 bnr. 2 og gnr. 140 bnr. 6
- den delen av garasjen som ligger på gnr. 140 bnr. 2
- arealet som omfattes av bruks- og vedlikeholdsretten

Kartet utgjør en del av denne erklæringen.

7. Tinglysing

Denne erklæringen kan tinglyses som heftelse på gnr. 140 bnr. 2 i Levanger kommune, med gnr. 140 bnr. 6 i Levanger kommune som rettighetshaver.

Hjemmelshaveren til gnr. 140 bnr. 2 samtykker i tinglysingen.

8. Underskrifter

Sted: Ekne **Dato:** 14.10. 2026

Hjemmelshaver(e) til gnr. 140 bnr. 2

Navn: Hálfdan Jónsson

Fødselsdato/org.nr.: 060157

Signatur: HJónsson

Navn: Astrid Worndal

Fødselsdato/org.nr.: 130955

Signatur: Astrid Worndal

Rettighetshaver(e) – hjemmelshaver(e) til gnr. 140 bnr. 6

Navn: Stine Fordal Granås

Fødselsdato/org.nr.: 180898

Signatur: Stine Fordal Granås

Utkast – må kontrolleres mot partenes endelige avtale og kartvedlegg før signering og tinglysing

Navn: Børge Winnberg

Fødselsdato/org.nr.: 021198

Signatur: Børge Winnberg

Utkast – må kontrolleres mot partenes endelige avtale og kartvedlegg før signering og tinglysing

Rentokil

FORTROLIG

Besiktigelsen ble gjennomført av:
Stig Inge Ahlqvist
94024678
Rentokil Initial Norge AS

Skaderapport

Informasjon om skaden	
Skadenummer	1976800000005
Forsikringsselskap / Saksbehandler	Fremtind Forsikring AS / Charlotte Johannessen
Kunde / Forsikringstaker	Børge Winnberg Kjølavegen 147 7624 EKNE
Forsikringstype	LOfavør Hus
Forsikringsform	Bygning Sopp/råte
Egenandel	9000.00
Skadestedets adresse	Kjølavegen 147 7624 Ekne
GNR/BNR	
Kontaktperson	Børge Winnberg (Kunde) tlf. 99422252 borgew@yahoo.com
Skadedato	18.05.2026
Besiktigelsesdato	28.05.2026



Rapporten er basert på		
☒Fysisk oppmøte	☐Video	☐Telefon

Deltakere			
Navn	**Rolle**	**Mobiltelefon**	**E-post**
Børge Winnberg	Kunde	99422252	borgew@yahoo.com
Stig Inge Ahlqvist	Hovedinspektør	94024678	stig.ahlqvist@rentokil-initial.com

Innbo-/løsøreforsikring i samme selskap		
☒Ja	☐Nei	☐Vet ikke

Beskrivelse av bygning og/eller skadet objekt			
Bygningstype	**m²**	**Byggeår**	**Gjennomførte oppgraderinger/oppussing**
Bolig	116	1969	

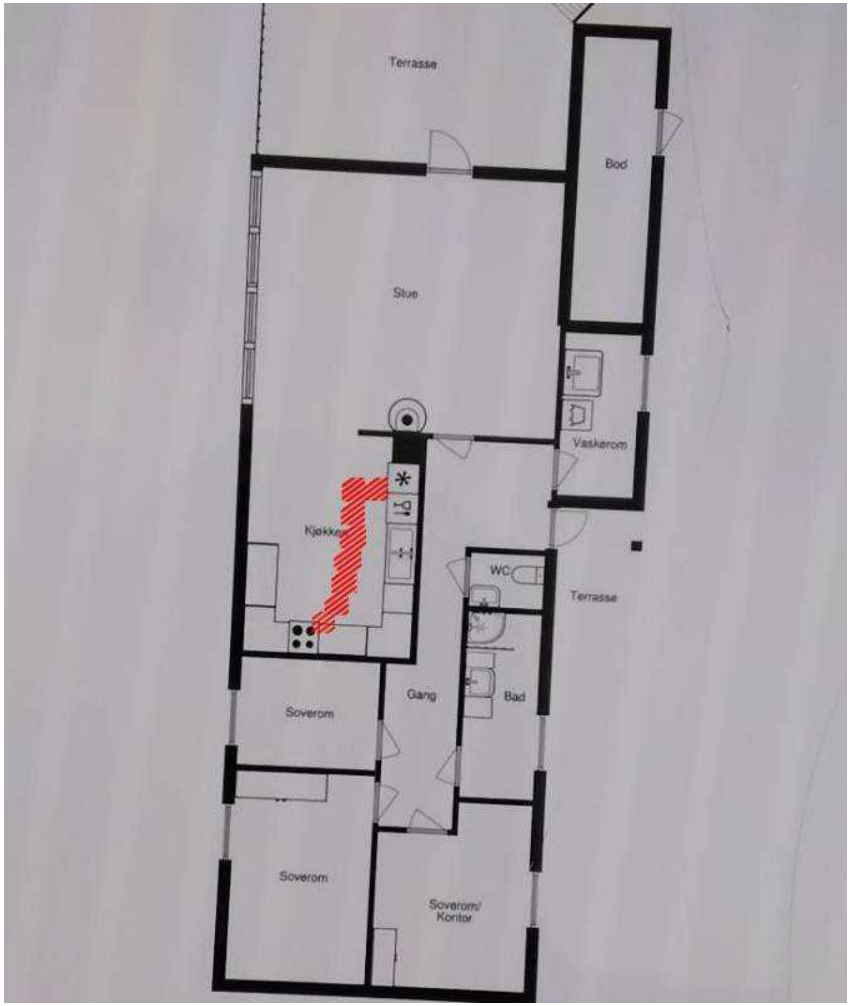
Øvrig informasjon om objektet
Ligger landlig til.

Beskrivelse av skadet løsøre	
Objekt	**Verdi**

Rentokil FORTROLIG

Besiktigelsen ble gjennomført av:
Stig Inge Ahlqvist
94024678
Rentokil Initial Norge AS

Planskisse



Grovskisse.
Rød markering viser til hvor det ble sett døde maur under befaring.

Skadeområdets dimensjoner (mm) etter rom

Rom	L (mm)	B (mm)	H (mm)	m²	Gulv	Vegg	Tak	Øvrig informasjon

Årsak til skade

Type skade

☐Vannlekkasje ☐Brann ☐Innbrudd ☐Ytre påvirkning
☐Glass ☐Natur ☒Øvrige:Stokkmaur.

Installasjon	Kilde	Årsak

Hva forårsaket skaden, og hvorfor?

Vilkårlig inntrengning av stokkmaur.

Skadeutviklingstid settes til 0-5 år da det ikke er observert noen maur med vinger.



Vilkårlig inntrengning av stokkmaur.

Når oppstod skaden

Skadedato korrekt: ☐*Ja*☒*Nei*
Skadeutviklingstid settes til 0-5 år da det ikke er observert noen maur med vinger.

Tidligere eller utviklet skade: ☒*Ja*☐*Nei*
Skadeutviklingstid settes til 0-5 år da det ikke er observert noen maur med vinger.

Mulig regress?

Nei
Ingen tredjepart kan lastes.

Anbefalte tiltak for å hindre senere skader

Kunde er anbefalt å få sjekket alle rottne stubber/tre i nærhet for å finne maur reiret og fjerne dette fysisk.

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

Skadeomfang

Ingen bygningsskade påvist under befaring.

Reparasjonsbehov

Spesielle betingelser:Ikke aktuelt.
Er ulike reparasjonsløsninger vurdert?: ☐Ja☒Nei
Ikke aktuelt.

Igangsatt arbeid

Kunde har selv satt ut maur bokser og bruker permetrin spray på eget initiativ.

Beboelighet

Beboelighet: Ja

Tap av husleieinntekter / tap av egen bolig (markedsverdi) per mnd.: NOK

Annen info/alternativ løsning for beboelse:

Beskrivelse av avtale med kunde

Oppgjørsform (reparasjon eller kontant):

Annen info: Kunde er anbefalt å få sjekket alle rottne stubber/tre i nærhet for å finne maur reiret og fjerne dette fysisk

Oppsummering

Kunde meldte inn om aktivitet av stokkmaur.
Ved befaring ble det funnet noen døde individer på kjøkken.
kunde sier at de har tatt 100-200 maur innvendig.
Trolig vilkårlig inntrengning da de nylig har våknet.
Kunde har observert sti fra nærliggende lyng og stubbe område på fin værs dager.
Noen stubber ble inspisert ved befaring men grunnet lyng er det nokk flere som ikke er lett og finne, disse bør kunde få sjekket selv.
Kunde er anbefalt å få sjekket alle rottne stubber/tre i nærhet for å finne maur reiret og fjerne dette fysisk.

Bilder av stedet



Stokkmaur på befaring.

Rentokil FORTROLIG

Besiktigelsen ble gjennomført av:
Stig Inge Ahlqvist
94024678
Rentokil Initial Norge AS



Bilde tatt av kunde.
Stokkmaur på kjøkken.



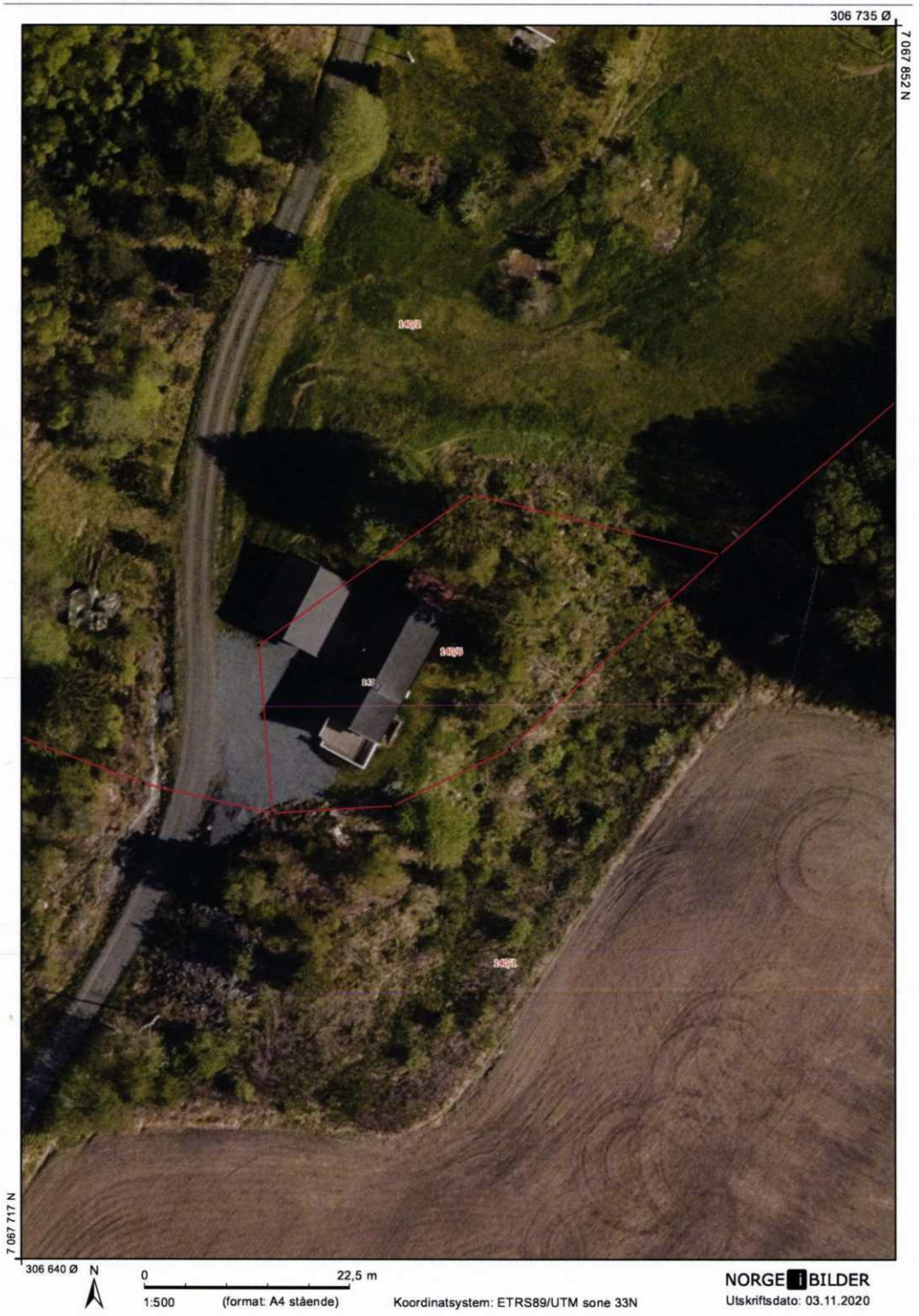
Bilde tatt av kunde.
Stokkmaur på kjøkken.



Bilde tatt av kunde.
Stokkmaur på kjøkken.

Besiktigelsen ble gjennomført av:

Stig Inge Ahlqvist
94024678
stig.ahlqvist@rentokil-initial.com
Rentokil Initial Norge AS



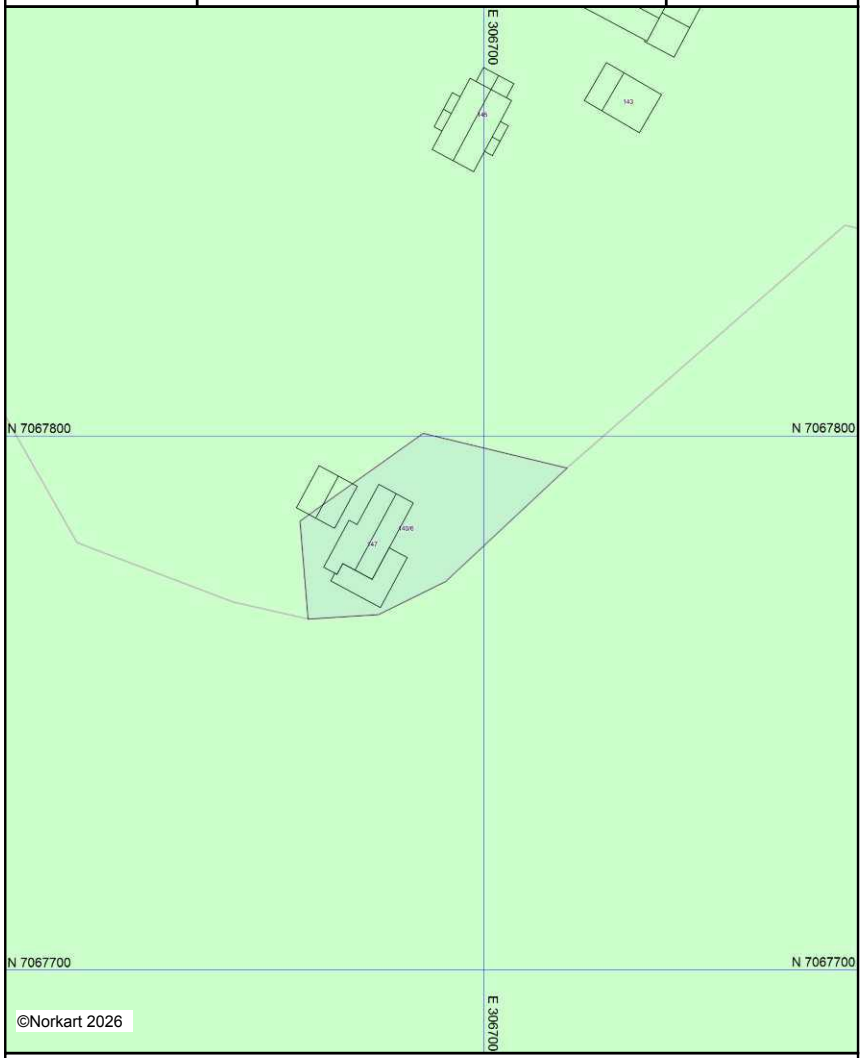
Levanger kommune

Kommuneplan

Eiendom: 140/6
Adresse: Kjølavegen 147
Dato: 28.09.2026
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
LNFR - areal - eksisterende
LNFR - areal ,Spredt boligbebyggelse - eksister
Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008
Planområde
Grense for arealformål
Hovedveg - eksisterende

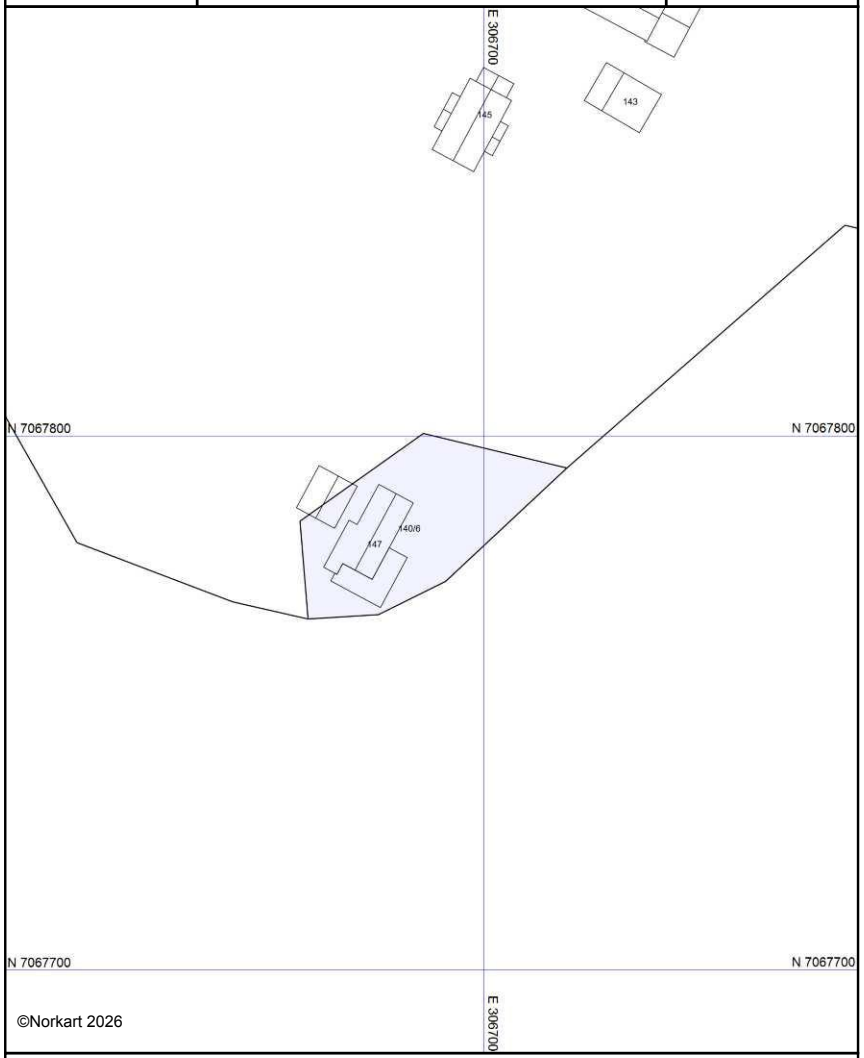
Levanger kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 140/6
Adresse: Kjølavegen 147
Dato: 28.09.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-33

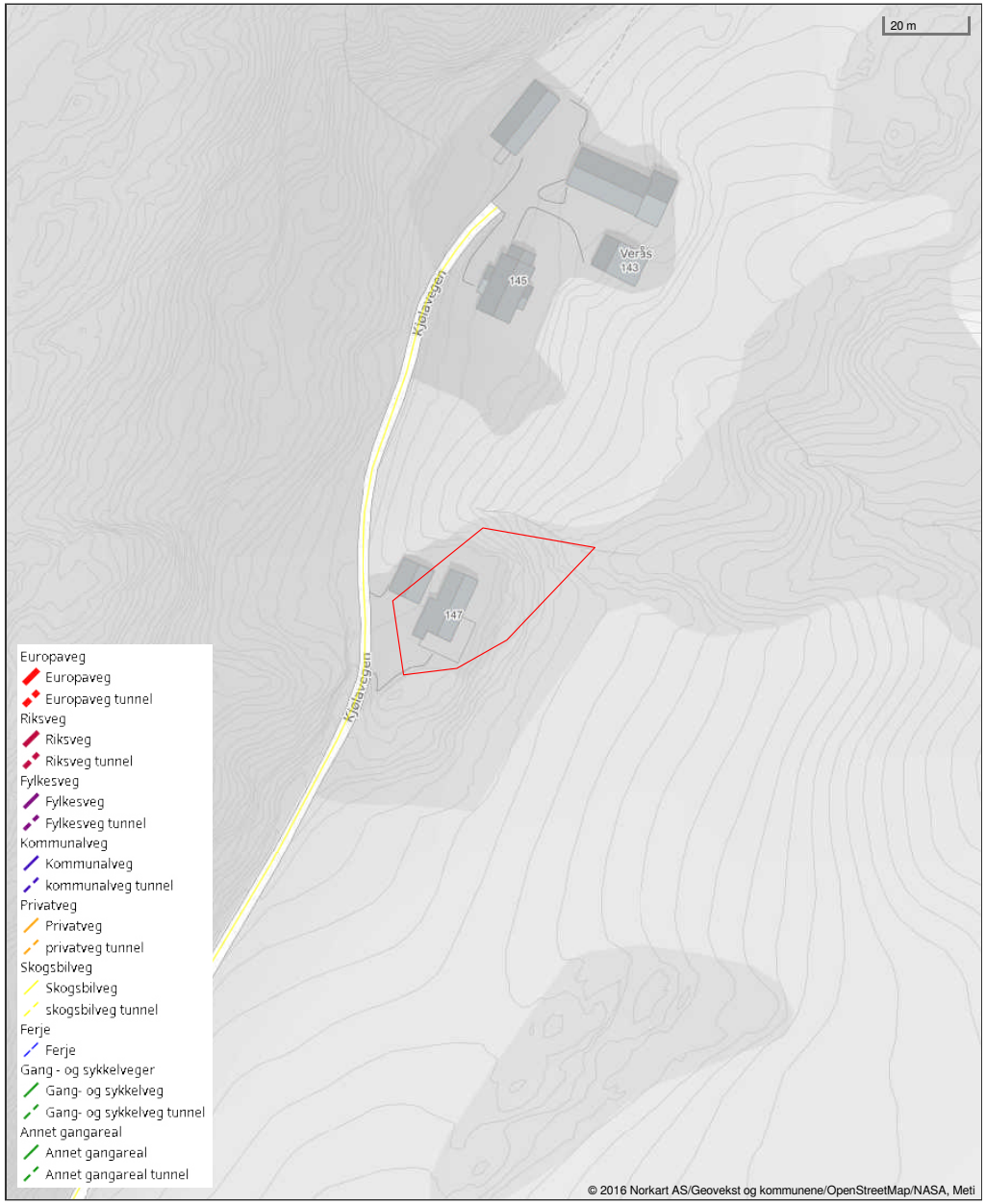


©Norkart 2026

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.

Utskriftsdato: 28.09.2026

Vegstatuskart for eiendom 5037 - 140/6//



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.

KJØLAVEGEN 147

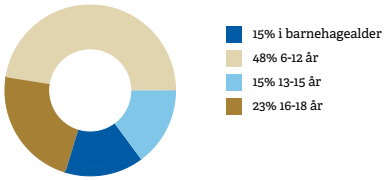
OFFENTLIG TRANSPORT

Tuv Linje 635		**2 min** 2.5 km
Ronglan stasjon Linje R70		**3 min** 3.8 km
Trondheim Værnes		**37 min**

SKOLER

Ekne barneskole (1-7 kl.) 62 elever, 4 klasser	**5 min** 5.2 km
Skogn barne- og ungdomsskole (1-10 kl.) 473 elever, 26 klasser	**7 min** 7.8 km
Levanger videregående skole 1000 elever, 60 klasser	**14 min** 14.4 km
Aglo videregående skole 8 klasser	**26 min** 27.7 km

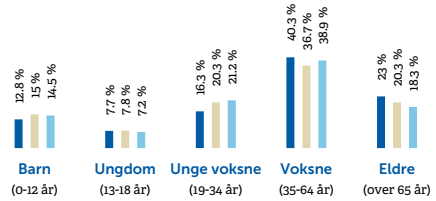
ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



SIVILSTAND

		Norge
Gift	**39%**	**33%**
Ikke gift	**49%**	**54%**
Separert	**6%**	**9%**
Enke/Enkemann	**6%**	**4%**

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Skarås	196	101
Kommune: Levanger	20 171	9 927
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Purktrøa Voll gårdsbarnehage (1-5 år) 39 barn	**5 min** 6.4 km
Ekne barnehage (1-5 år) 36 barn	**6 min** 6.1 km
Skogn barnehage (1-5 år) 44 barn	**7 min** 8.1 km

DAGLIGVARE

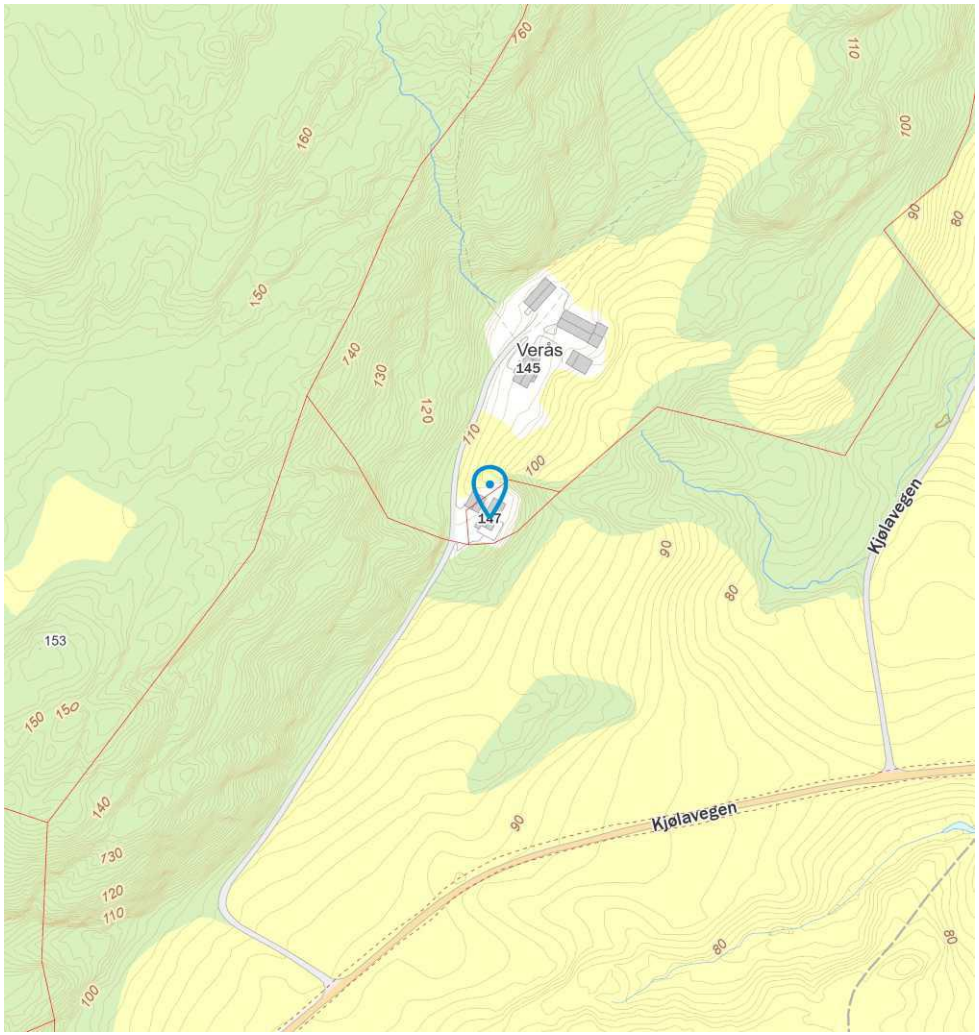
Joker Ekne	**5 min**
Coop Extra Skogn Post i butikk	**8 min** 7.8 km

SPORT

Tuv oppvekstsenter Aktivitetshall, ballspill	**2 min** 2.5 km
Ronglan gressbane Fotball	**4 min** 4.5 km
Fitnesspoint Skogn	**8 min**
Gråmyra Gym	**10 min**

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

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

Notater

Notater

EiendomsMegler 1

Budskjema Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 51260003 / Gaute Gravaune Heimdal, tlf. 913 75 182
Kjølavegen 147, 7624 Ekne.
Gnr. 140, Bnr. 6, 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: 51260003
Salgsoppgaven er sist oppdatert 16.10.2026

Gaute Gravaune Heimdal
Salgsleder / Eiendomsmegler

913 75 182
gaute.heimdal@em1.no

EiendomsMegler 1 Levanger
Moafjæra 6 I, 7606 Levanger

eiendomsmegler1.no