

Velkommen til

Ringvegen 43, 7604 Levanger

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Ringvegen 43
7604 Levanger

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	3 200 000,-
Omkostninger	kr	81 090,-
Totalpris inkl. omk.	kr	3 281 090,-

Boligtype	Enebolig
Eierform	Eier
Byggeår	1950
BRA/BRA-i	244 / 209 m²
Soverom	5

Energimerke G

Velkommen til Ringvegen 43!

Enebolig med stor og pent opparbeidet tomt på Bruborg. Eiendommen har gode sol og utsiktsforhold. Tilbaketrukket beliggenhet i et etablert og etterspurt boligområde med gangavstand til sentrum. Parkering i garasje.

Av kvaliteter vi ønsker å fremheve:
- 5 soverom
- Romslig tomt
- Innholdsrik enebolig over 3 plan
- Gangavstand til sentrum og Levanger sykehus
- Ildsted og varmepumpe
- Garasje

Velkommen til en hyggelig visning!

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
Ringvegen 43, 7604 Levanger

Registerbetegnelse
Gnr. 275, Bnr. 228, Levanger kommune.

Pris

Prisantydning	kr	3 200 000,-
Omkostninger	kr	81 090,-
Totalpris inkl. omk.	kr	3 281 090,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	3 296 590,-

Omkostninger
Tinglysing skjøte kr 545,-
Tinglysing pantedokument kr 545,-
2,5% dokumentavgift kr 80 000,-

Valgfri omkostninger:
Help Boligkjøperforsikring kr 15 500,-

Sum omkostninger kr 81 090,- 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
Kommunale avgifter (stipulert for 2025):
- Feiegebyr Kr 925 ,-
- Avløpsavgift kr 9 416,3 ,-
- Vannavgift Kr 6 281,-
- Eiendomsskatt kr 7 653 ,-

Totalt kr 24 275,3 ,- pr. år, fakturert over 3 terminer

Oppgitte avgifter kan være avhengig av bruk.

Boligen har egen vannmåler.

Andre faste kostnader
Renovasjon: kr 5 051.25,- pr. 2025
Innherred Renovasjon. Faktureres over fire terminer.

Areal
BRA - i: 209 m²
BRA - e: 35 m²
BRA totalt: 244 m²
TBA: 43 m²
GUA: 239.00 m²
ALH: 32.00 m²

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

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

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

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

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

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

Meglers kommentar til areal:
Det er ikke samsvar mellom byggegodkjente tegninger mottatt fra kommunen og dagens utnyttelse av eiendommen. Sokkel: Opprinnelig fyrrom og mat bod er endret til stor bod. Vegg mellom gang og entre er fjernet. Det er etablert en gang utenfor kjøkken. Rom benevnt som rom 1-3 er i dag soverom, kjøkken/gang og stue. En endring fra fra tilleggsdel til hoveddel er et søknadspliktig tiltak. Balkong med utgang fra stue har endret utførelse mot nord. Balkong ved inngangsparti har endret utførelse. Kjøper overtar ansvar, risiko og konsekvenser knyttet til dette/ulovligheten, kfr. oppdragsansvarlig.

1 etg: Mindre endringer på veggplassering. 1 soverommet utgjør i dag spisestue/del av kjøkken.

Loft: Opprinnelig stort soverom av avdelt i 2 mindre soverom.

Antall soverom
5
Se for øvrig informasjon under punkt "Areal", og ev. kommentarer under "Innhold" eller "Andre relevante opplysninger".

Eierform
Eier

Boligtype
Enebolig

Parkering
Parkering i garasje eller på gårdsplass. Det er ikke etablert elbillader på eiendommen.

Tomt
Tomtestørrelse er 889 m² på eiet tomt.
Skrående tomt.
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.

Byggeår
1950 ifølge takstmann, samt tilbygg/ombygging loft fra 2001.

Innhold
BRA-i:
Loft: Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Soverom 4, Loftstue, Toalettrom
1.Etasje: Stue, Kjøkken, Bad/vaskerom, Soverom, Entré, Gang
Sokkel: Gang, Gang 2, Gang 3, Bad/vaskerom, Bod, Soverom, Kjøkken, Stue, Toalettrom

BRA-e: Bod og garasje.

Standard
Innvendige overflater:
Sokkel
Gulv: Tregulv, flis og belegg
Vegger: Malte plater, panel, flis, baderomsplater og synlig betong
Himling: Panel og ferdigmalte plater

1 etg
Gulv: Laminat, parkett og flis
Vegger: Malte plater, flis og panel
Himling: Ferdigmalte plater og panel

Loft
Gulv: Tregulv og belegg
Vegger: malte slette overflater, panel, malt tapet og panelplater,
Himling: panel

Bad opplyses å være fra 2000. Badet har flis på golv med varme, flis og panel på vegg og ferdigmalte plater i himling.
Badet er innredet med badekar med dusjforheng, vegghengt toalett, opplegg for vaskemaskin og innredning med heldekkende servant. Rommet er er naturlig ventilert med tilluft under dør.

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Sluk er plassert delvis under badekar. Eier opplyser om at sluk ble byttet ifm. utførelse av våtrommet i år 2000.

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er integrert komfyr og platetopp. Avsatt plass til frittstående kjøl/fryseskap og oppvaskmaskin. Kjøkkenet er av eldre dato og har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Avsatt plass til frittstående komfyr og kjøl/fryseskap.

Toalettrom på loft. Rommet har belegg på golv, panel og malt tapet på vegg og panel i himling. Rommet har ingen ventilering.
Rommet er innredet med gulvmontert toalett og enkel servant for håndvask

Toalettrom i sokkel Rommet har belegg på gulv, panel og malte slette overflater på vegg og panel i himling. Rommet er innredet med gulvmontert toalett og panelovn montert på vegg.
Rommet er naturlig ventilert med klaffventil på vegg.

Beliggenhet
Eiendom beliggende i et etablert boligfelt ved Ringvegen, kort veg til Levanger sentrum med de fleste funksjoner. Kort veg til Frol oppvekstsenter med skole og barnehage.

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

Byggemåte
Enebolig opplyst å være fra 1950 som er oppført i 3 etasjer. Oppført med støpt plate i sokkel og grunnmur av betong/sparestein som ut og innvendig pusset. Vegger av trekonstruksjon med utvendig kledd med liggende trekledning.
Tak med saltakskonstruksjon som er tekket med metallplater. Vinduer og dører med varierende alder med 2 og 3 lags glass.
Eneboligen er oppført med den byggeskikk og byggematerialer som var vanlig på den tiden. Byggemåte iht. takstmannens tilstandsrapport.

Hvitevarer og tilbehør
Hvitevarene og brunevarer medfølger ikke i handelen med mindre det tydelig fremgår av salgsoppgaven.

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 foreligger byggegodkjente tegninger for eiendommen fra 1950.
Det foreligger imidlertid verken ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse i følge Levanger kommune.

I de tilfeller hvor midlertidig brukstillatelse ikke er innhentet for saker omsøkt før 01.01.1998 vil byggesaken ikke være korrekt avsluttet, og for å få en korrekt avslutning, så kan Levanger kommune i medhold av plan- og bygningsloven pålegge eier å igangsette tiltak som leder til at midlertidig brukstillatelse/ferdigattest kan omsøkes og utstedes.

Boligen er oppført før 1965, og det er ikke uvanlig at boliger oppført på denne tiden mangler både midlertidig brukstillatelse og ferdigattest.

Det foreligger byggegodkjente tegninger for eiendommen fra 2001 for ombygging/tilbygg.
Det foreligger imidlertid verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest i Levanger kommunes arkiv.

Selger opplyser at det er innsendt søknad for ferdigattest for tiltaket.

Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til manglende midlertidig brukstillatelse/ferdigattest.

Oppvarming
Varmepumpe og ildsted.

Energimerking
Energikarakter G - Oppvarmingskarakter Gul.
Se vedlagt energiattest for nærmere info.

Internett- og tv-leverandør
Altibox.

Adgang til utleie
Det er kun en bruksenhet i boligen.

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

Regulering
Eiendommen er uregulert, men ligger innenfor et område avsatt til "boligbebyggelse - nåværende" iht. "Kommunedelplan Levanger sentrum" id L2013007.

Delareal 4 m2 "sentrumsformål, Nåværende", 4 m2 Gml. Kongeveg/ Ringveg, gang-/sykkelveg

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

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp via private stikkanlegg.

Skattemessig formuesverdi
Skattemessig formuesverdi er oppgitt av Altinn.
kr 833 562,- for 2023 (Verdien gjelder som primærbolig)
Sekundærverdi kr 3 334 246,-.

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.

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
Rune Gundersen

Heftelser og servitutter
Registrering av grunn
Dagboknr.: 1679
Dato: 30.05.1950
Registrering av grunn

Erklæring/avtale
Dagboknr.: 164
Dato: 18.01.1956
Regulering av areal i forbindelse med
veggrunn/jernbanegrunn
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Ovenstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper. Kommunen har panterett som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Selger bærer risikoen for at kjøper kan overta boligen uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen. Gjennomføring av handelen er betinget av at det ikke er heftelser som ikke lar seg innfri.

Andre relevante opplysninger
Vi gjør oppmerksom på at selger vil åpne/ta bort malt panelvegg på pipe plassert på kjøkkenet før overtagelse. Pipen vil bli malt før overtagelse. Dette for å få pipen synlig iht krav. Konferer megler vedrørende dette.

Meglers vederlag
Prosentprovisjon med 1,4 % 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).
Standard markedspakke kr 17 900,- (inkl. mva).
Pris per visning kr 2 500,- (inkl. mva).
Dersom eiendommen ikke blir solgt er følgende avtalt: Oppdragsgiver betaler markedsføringspakke, tilretteleggingshonorar, visninger samt honorar for utført salgsarbeid med kr 10.000,-. Ved salg/ikke salg betaler oppdragsgiver direkte utlegg.

Andre rettigheter og forpliktelser
Denne eiendommen er skilt ut fra en annen (såkalt hovedbøl).
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 22-05-2025 av Magnus Ulvin Rønning i Norconsult Trondheim.
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:
- Utvendig - Balkonger, terrasser og rom under balkonger
- Innvendig - Pipe og ildsted
- Innvendig - Rom Under Terreng
- Tekniske installasjoner - Elektrisk anlegg
- Spesialrom - Loft - Toalettrom - Overflater og konstruksjon
- Våtrom - Sokkel - Bad/vaskerom - Generell
- Våtrom - Sokkel - Bad/vaskerom - Tilliggende konstruksjoner våtrom
- Kjøkken - Sokkel - Kjøkken - Avtrekk

TG2:
- Utvendig - Taktekking
- Utvendig - Nedløp og beslag
- Utvendig - Veggkonstruksjon
- Utvendig - Takkonstruksjon/Loft
- Utvendig - Vinduer
- Utvendig - Dører
- Utvendig - Utvendige trapper

- Utvendig - Andre utvendige forhold
- Innvendig - Overflater
- Innvendig - Etasjeskille/gulv mot grunn
- Innvendig - Radon
- Innvendig - Innvendige trapper
- Innvendig - Innvendige dører
- Tekniske installasjoner - Vannledninger
- Tekniske installasjoner - Avløpsrør
- Tekniske installasjoner - Andre VVS-installasjoner
- Tekniske installasjoner - Varmtvannstank
- Tomteforhold - Fuktsikring og drenering
- Tomteforhold - Grunnmur og fundamenter
- Tomteforhold - Terrengforhold
- Tomteforhold - Utvendige vann- og avløpsledninger
- Våtrom - 1 Etasje - Bad/vaskerom - Overflater vegger og himling
- Våtrom - 1 Etasje - Bad/vaskerom - Overflater Gulv
- Våtrom - 1 Etasje - Bad/vaskerom - Sluk, membran
og tettesjikt
- Våtrom - 1 Etasje - Bad/vaskerom - Sanitærutstyr
og innredning
- Våtrom - 1 Etasje - Bad/vaskerom - Ventilasjon
- Kjøkken - Sokkel - Kjøkken - Overflater og
innredning
- Spesialrom - Sokkel - Toalettrom - Overflater og
konstruksjon
Deler av informasjonen i dette avsnittet er hentet fra tilstandsrapporten. Opplistingen over er ikke nødvendigvis uttømmende og du oppfordres til å lese og sette deg grundig inn i alt salgsmateriell.

Boligselgerforsikring
Selgeren har kjøpt 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.

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
- Egenerklæringsskjema datert 18.05.2025
- Tilstandsrapport datert 22.05.2025
- Registrering av grunn tinglyst 30.05.1950
- Erklæring/avtale tinglyst 18.01.1956
- Planbestemmelser
- Energiattest
- Byggegodkjente tegninger fra Levanger Kommune
- Planskisse
- Kommuneplankart
- Grunnkart
- Reguleringsplankart
- Vegstatuskart

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

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

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

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

Foretakets adresse og organisasjonsnummer
EiendomsMegler 1 Levanger
Org.nr. 936159419
Besøksadresse: Moafjæra 6 I, 7606 Levanger
Postadresse: Postboks 6054, Torgarden, 7434 Trondheim










PHILIPS






























scandomestic








OUR SONG
LAVENDER HAZE

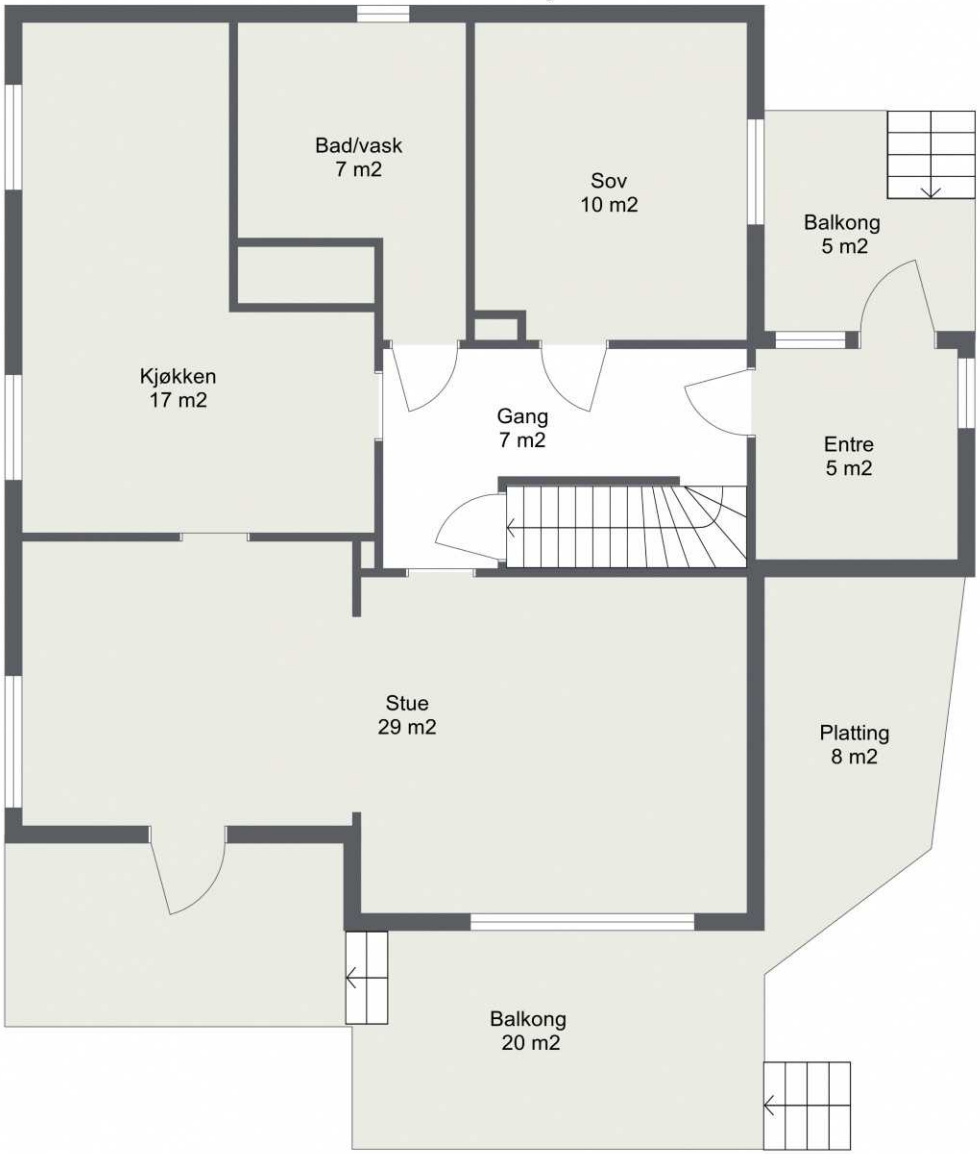




Norconsult

Ringvegen 43

1. Etasje

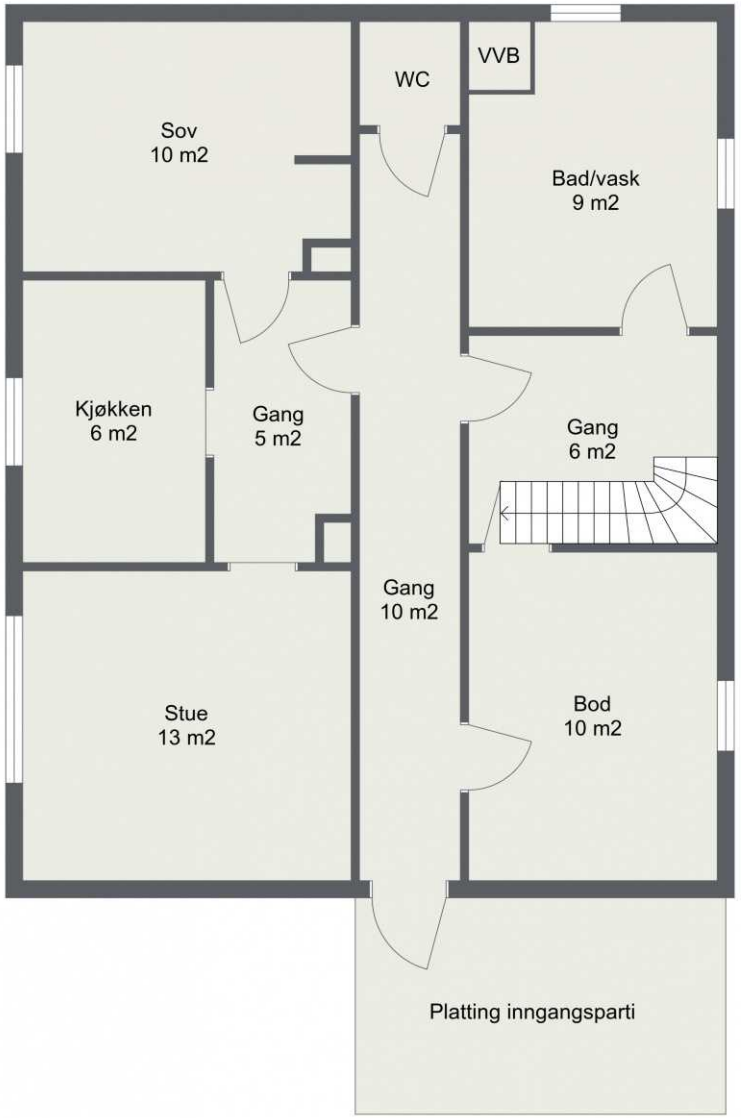


Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål.
Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende.

Norconsult

Ringvegen 43

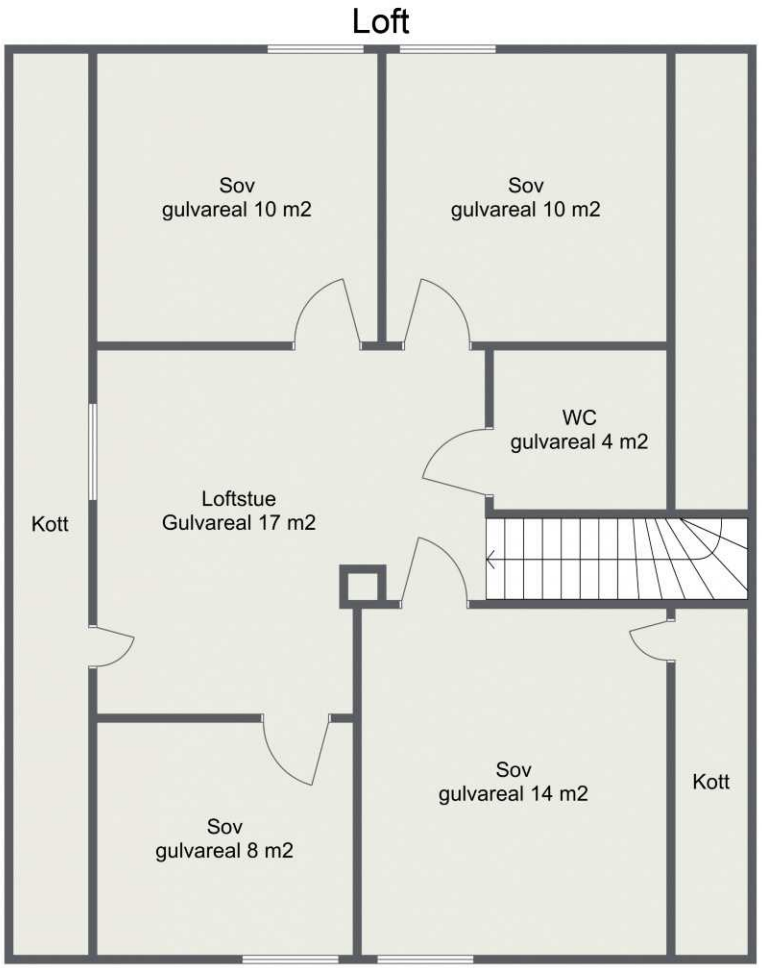
Sokkel



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

Norconsult

Ringvegen 43



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

bankID SIGNERT 18.05.2025 Gundersen, Rune

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

Rune Gundersen

Boligen

- Boligen ble kjøpt 2000
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Ringvegen 43
7604 Levanger

5037-275/228/0/0

Fremtind

Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er eller har vært feil eller skader på bad/våtrom?

• Nei, ikke som jeg kjenner til

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

• Ja

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2000

Firmanavn: Rune Gundersen tømrer

Beskrivelse av arbeidet: Nytt tak. Ny panel på vegger. Ny flis på vegger og gulv. El.arbeid utført av NTE.VVS utført av Krokstad VVS. Gulv er isolert med 20cm isolasjon. Varmekabler i gulv.

Vet du om tettsjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

• Ja

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

Det er lagt smøre-membran på gulv og vegger, og montert slukmannsjett.

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?: 2001

Firmanavn: Rune Gundersen Tømrer

Beskrivelse av arbeidet: Hele hovedplan og loft er renovert og påbygd i perioden 2001-2004. Nytt tak. Etterisolering utvendig og innvendig med 5cm isolasjon på begge sider. Nye vinduer. Vindu i stue ble byttet i 2014/15. Ny bord kledning. Vind sperre.

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

• Ja

Litt råte skade på ytterside av vinduer i kjeller.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

• 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?

• Ja

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2004

Firmanavn: Rune Gundersen Tømrer

Beskrivelse av arbeidet: Forsterkning av tak konstruksjon. Nytt under-tak og nytt dekra-tak. Ny vind-sperre og ny bordkledning.

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

Det har ikke kommet inn fukt/vann i kjeller etter ny drenering i 2000/2001

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

• Ja

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2000

   Firmanavn: Halvorsen transport

   Beskrivelse av arbeidet: Ny drenering og grunnmurspapp.

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

• Ja

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2000

   Firmanavn: Halvorsen transport

   Beskrivelse av arbeidet: Lagt ny drenering og ny grunnmurs-papp.

Gjelder dreneringsarbeidet hele eller deler av boligen?

• Deler av boligen

Beskriv hvilke deler av boligen arbeidet ble utført på

Sidene mot øst og mot sør ble drenert.

12. Vet du om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

• **Ja**

Litt antydning til sopp/mugg på vegg i kjeller bod.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

• **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**

Noen ganger observert sølvkre/skjeggkre i våtrom i kjeller.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

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

   Beskrivelse av arbeidet: Det er sprayet med insekt spray i våtrom.

Tekniske installasjoner

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2000

Firmanavn: Halvorsen Transport og Krokstad VVS

Beskrivelse av arbeidet: Ny vannledning. Ny kloakk og nye overvanns rør. Ny utvendig stoppekran. Ny bereder.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er eller har vært feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Pipa er kledd inn på 3 sider. Skal rive vegg-plate på kjøkken-siden av pipa.
Blir utført i tidsrommet 02.07-07.07 2025.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2002

Firmanavn: Innherred bygg

Beskrivelse av arbeidet: Pipa ble forlenget på grunn av heving av tak. Det ble utført i samråd med Levanger feier-vesen og meg selv (Rune Gundersen). I 1987 ble det lagt inn inner-rør i pipa.

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2002

   Beskrivelse av arbeidet: Meg selv.

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?: 2001

Firmanavn: NTE Elektro

Beskrivelse av arbeidet: Diverse oppgraderinger av el.anlegg og diverse nye installasjoner. Gradvis utbytting av gammelt anlegg fra år 2000 til dags dato.

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**

Taket er hevet og det er bygget nytt loft.
Nytt påbygg/inngangs parti.
Ny støttemur i oppkjørselen.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

• **Ja**

Byggesøknad ble sendt før oppstart

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

• **Ja**

Nytt loft ble bygget i 2002/2003.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

• **Ja**

Nytt loft.

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

• **Ja**

Venter svar på ferdigattest.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Sokkel leilighet på va 60kvm.

Er utleiedelen godkjent for utleie av kommunen?

• **Ja**

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 er utført målinger for boligen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

35. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

36. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan øke 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. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

Dersom du oppdager forhold du mener kan være en feil eller mangel, må du reklamere umiddelbart til Fremtind. Dette gjøres på Fremtind.no. Du behøver ikke å sende inn salgsoppgave, tilstandsrapport eller egenerklæring. Fremtind henter disse dokumentene for deg. (Vi minner om at) Reklamasjonen må meldes inn senest innen 2 måneder etter at du oppdaget eller burde oppdaget forholdet det reklameres over.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forhold 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, som for eksempel å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje, og sørge for at vannlekkasjen stopper.

Tilstandsrapport

Enebolig
Ringvegen 43 , 7604 LEVANGER
LEVANGER kommune
gnr. 275, bnr. 228

Sum areal alle bygg: BRA: 244 m² BRA-i: 209 m²



Befaringsdato: 19.05.2025 **Rapportdato:** 22.05.2025 **Oppdragsnr.:** 22267-1082 **Referansenummer:** QX1117

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

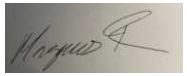
Norconsult

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

Norconsult Norge AS

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

Rapportansvarlig



Magnus Ulvin Rønning

Uavhengig Takstingeniør

magnus.ulvin.ronning@norconsult.com
402 27 554

Norconsult

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 vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. 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 • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • 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, branncelle r og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig opplyst å være fra 1950 som er oppført i 3 etasjer.
Oppført med støpt plate i sokkel og grunnmur av betong/sparestein som ut og innvendig pusset. Vegger av trekonstruksjon med utvendig kledd med liggende trekledning.
Tak med saltakskonstruksjon som er tekket med metallplater.
Vinduer og dører med varierende alder med 2 og 3 lags glass.
Eneboligen er oppført med den byggeskikk og byggematerialer som var vanlig på den tiden.

Konklusjon
Sokkel med oppgraderingsbehov. Godt vedlikeholdt 1 etg og loft.
Bemerkes samtidig at de fleste bygningsdeler har en gjennomsnittlig levetid på 15-40 år. Fortløpende vedlikehold og enkelte oppgraderinger må påregnes. For detaljerte og øvrige opplysninger henvises det til rapportens enkeltpunkter.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Sokkel
Opprinnelig fyrrom og mat bod er endret til stor bod
Vegg mellom gang og entre er fjernet.
Det er etablert en gang utenfor kjøkken.

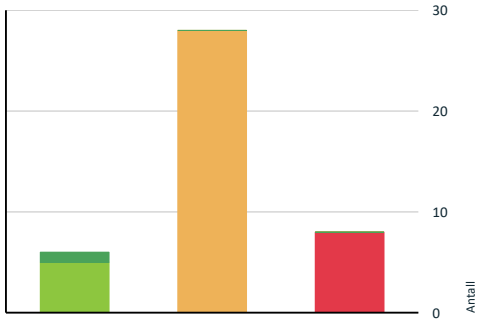
1 etg
Mindre endringer på veggplassering
Balkong med utgang fra stue har endret utførelse mot nord
Balkong ved inngangsparti har endret utførelse

Loft
Opprinnelig stort soverom av avdelt i 2 mindre soverom.

Ferdigattest foreligger ikke. Eier opplyser om at han er i dialog med kommunen angående dette. Avklaringer rundt dette må påregnes.

Sammendrag av boligens tilstand

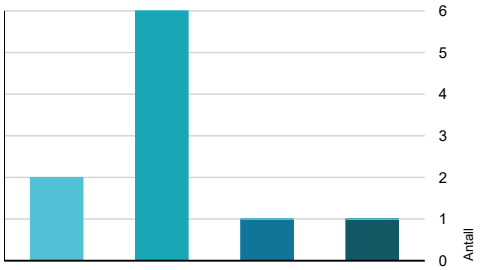
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det bemerkes at tilstandsrapporten kun gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse. Takstingeniøren er ikke ansvarlig for manglende opplysninger, feil/mangler som ikke kunne oppdages etter å ha undersøkt eiendommen som beskrevet ovenfor.
Det er forutsatt at alle opplysninger lagt til grunn i denne rapporten er korrekte, og at all opparbeidelse og bebyggelse på eiendommen er omsøkt og godkjent av bygningsmyndighetene.
Videre at eventuelle pålegg fra offentlige myndigheter er oppfylt, og at der ikke foreligger heftelser, servitutter eller lignende som kan påvirke eiendommens verdi
Rapporten er utarbeidet på grunnlag av opplysninger gitt av eier/fullmektig, samt registrerte forhold på befaring.
Befaringen ble utført med de begrensninger som følger av at boligen var møblert.
Måleinstrument benyttet på besiktigelse: Protimeter MMS3.
Teknisk utstyr slik som varmepumper, hvitevarer o.l. er ikke funksjonstestet. Det bemerkes også at undertegnede ikke har tilstrekkelig fagkompetanes på vvs- og el-anlegg.
Tilstandsvurderinger av dette må eventuelt rekvireres spesielt.

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger Gå til side

Det er ikke montert rekkverk.
Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Utløsende for TG3 er manglende rekkverk på platting mot sør og frostspreng på undersiden av betongdekke på balkong.
Ødelagt bord på balkong ved inngangsparti
Stedvis avflassing av overflatebehandling.
Stedvis rustdannelse på festemidler på balkong med utgang fra stue.
Tresøyle er ført ned under terreng på platting mot sør. Ukjent fundamentering av søyle.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Innvendig > Pipe og ildsted Gå til side

Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet.
Pipevanger er ikke synlige.
Det er påvist andre avvik:
Det registreres avrenning fra sotluke i sokkel
Ildfast stein i vedovner er modne for utskifting
Mindre riss og avskaling av puss på synlige vanger av pipe.
Sotluke er ikke inspiser på grunn av at den er full av sot.
Ildfast plate under ovn er for kort på vedovn i sokkel.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Innvendig > Rom Under Terreng Gå til side

Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer.
Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.
Det er påvist fuktighet i oppforet tregulv i underetg/kjeller, og det er derfor ikke foretatt hulltaking.
Det er påvist synlige fukt/råteskader i treverk i underetg./kjeller, hulltaking er derfor ikke nødvendig
Det er avvik:

Det er påvist fuktopptrekk ved overflatesøk stedvis i hele kjelleren. Høyt fuktinnhold ved hulltaking på soverom og ved piggmåling på kjøkken. Samt råteskader ved hulltaking ved bad og synlig råte på bod. Ut ifra byggeår er det stor sannsynlighet for at det ikke er montert dampsperre under betonggolvet i sokkel. Det medfører at fuktopptrekk fra grunnen og medfører at innforede vegger og tilfaregulv anses som risikokonstruksjoner.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg Gå til side

Sikringsskap med automatsikringer plassert i trappeoppgang mellom 1 etg og loft.
Skjult og åpen installasjon.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Spesialrom > Loft > Toalettrom > Overflater og konstruksjon Gå til side

Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
Det er påvist andre avvik:

Det registreres noe manglende heft til underlaget på belegg ved toalett.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Våtrom > Sokkel > Bad/vaskerom > Generell Gå til side

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
Det registreres vindu som er plassert i våtsonen uten tiltak for fuktbeskytting ved evt. vannsprut.
Svertesopp i fuger
Eier opplyser om golvet ikke har membran.
Manglende tetting rundt mekanisk avtrekk
Stedvis bom i flis
Manglende dokumentasjon på utførelse
Fuktpåkjent skrog på innredning
Vanntilførsel til dusjkabinett er ikke festet.
Kanting på enkelte golv og veggflis.
Sprekk i gulvflis ved dusjkabinett
Eier opplyser om observasjoner av skjeggkre i perioder.
Opprinnelig sluk og rørføringer i golv har nådd en alder på 75 år og har behov for en oppgradering/fornying.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Våtrom > Sokkel > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.
Det er i hulltakingen påvist fukt/råteskader.

Det er påvist råte i panel og bunnsvill og høyt fuktinnhold ved hulltaking.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Kjøkken > Sokkel > Kjøkken > Avtrekk Gå til side

Det er avvik:

Kjøkkenet har ikke avtrekkmuligheter utover åpningsmuligheter på vindu på kjøkken.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking Gå til side

Det er avvik:

Det registreres mosebegroing på taket.

Utvendig > Nedløp og beslag Gå til side

Det er avvik:

Nedløp fra "små tak" er ikke koblet i grunn og kun ført ut på terreng.
Beslag av eldre dato i sokkel er modne for utskifting.

Utvendig > Veggkonstruksjon Gå til side

Det er avvik:

Det registreres spredte råteskader i kledningen mot vest.
Enkelte fasader med oppsprekking og avflassing av overflatebehandling.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Gå til side

Det er avvik:

Sammendrag av boligens tilstand

Det registreres manglende ventilering av kottrom som kan føre til kondensskader.
Manglende sammenføyning/klemming av dampsperre i overgang tak/vegg
Knevegger er kun stedvis isolert.
Fuktskjolder i takkonstruksjonen mot nord, men ingen utslag ved piggmåling på befaringsdagen.
Ingen tilkomst til kott ved soverom mot sørøst.

Utvendig > Vinduer Gå til side

Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

På vinduer av eldre dato registreres det oppsprekking av overflatebehandling.
Harde og korte tettepakninger som medfører til trekk i boligen.
Mindre råteskader i karm på enkelte vinduer i sokkel.
Misfarging på karm og avflassing av overflatebehandling på takvindu på loft. Men ingen utslag ved piggmåling i trevirke på befaringsdagen.

Utvendig > Dører Gå til side

Det er avvik:

Ytterdør i kjeller bærer preg av alderslitasje.

Utvendig > Utvendige trapper Gå til side

Det er avvik:

Avskaling av betong

Utvendig > Andre utvendige forhold Gå til side

Det er avvik:

Gjerde har spredte råteskader og etterslep på overflatevedlikehold

Innvendig > Overflater Gå til side

Det er avvik:

Overflater i kjeller bærer generelt preg av alder og bruksslitasje.
Gulvbelegg buler.
Oppsprekking og avflassing på malte overflater

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn Gå til side

Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Innvendig > Radon Gå til side

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

Innvendig > Innvendige trapper Gå til side

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Innvendig > Innvendige dører Gå til side

Det er avvik:

Dører av eldre dato har generelt vedlikeholdsbehov.
På dører i 1 etg registreres det sprekk i en terskel og noe manglende komplettering mot terskel og manglende deksel ved knappvridere på enkelte dører.

Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Det registreres irrdannelse på eldre kobberrør . Irrdannelse på kobberrør er en form for korrosjon som oppstår når kobber reagerer med fuktighet og oksygen i luften.
Rust og svetting på inntaket ved stoppekrane.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Avløpsrør fra byggeår har nådd en alder på ca 75 år . Det registreres avrenning og korrosjon(rust) på enkelte avløpsrør i sokkel.

Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.

Gjelder eldre varmepumpe.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank Gå til side

Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år
Det er påvist andre avvik:

Bereder er plassert i lukket rom uten muligheter for avrenningsmuligheter ved eventuelle lekkasjer.
Synlig fuktighet på golv ved bereder

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering Gå til side

Ringvegen 43 , 7604 LEVANGER
Gnr 275 - Bnr 228
5037 LEVANGER

Norconsult Norge AS
Moafjæra 6 J
7606 LEVANGER

Sammendrag av boligens tilstand

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
Det er påvist andre avvik:

Levetid gjelder drenering som ikke ble byttet i 2000.
Det registreres at drenering er stedvis avsluttet under terreng og mangler topplist.

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter Gå til side

Det er avvik:

Det registreres rissdannelser, avskaling av puss og saltutslag.

Tomteforhold > Terrengforhold Gå til side

Det er avvik:

Det anbefales på generelt grunnlag å sikre fall på utvendig terreng ut i fra grunnmur med et fallforhold på min. 1:50 i 3 meters bredde, dette for å unngå unødvendig fuktbelastning på grunnmuren. Dette er ikke oppretthold mot sør på grunn av skrående tomt.

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Våtrom > 1 Etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling Gå til side

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

Det registreres hull etter tidligere innfesting i vegg i dusjsone. Hull må tettes tilstrekkelig for å hindre vanninntrenging og skader på bakenforliggende konstruksjon.
Klaffventil har uheldig plassering i våtsonen.
Vannsprut kan potensielt komme inn i gjennomføringen og inn i skjulte konstruksjoner å føre til skade.
Område bak vask er definert som våtsone og det er montert panel uten tilstrekkelig overflatebehandling.
Ingen synlige skader på befaringsdagen, men det anbefales et materialvalg som tåler vannsprut.

Våtrom > 1 Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv Gå til side

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
Det er påvist andre avvik:

Det registreres noe kanting på enkelte flis.
Tilnærmet flatt golv i område fra dør til innredning

Våtrom > 1 Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Det er påvist bruk av klemring, men ikke mulig å kontrollere utførelse av slukmansjett.

Våtrom > 1 Etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning Gå til side

Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.
Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.

Ingen dokumentasjon på valgt løsning for veggheng toalett foreligger.
Sprekk i kumme på vask og seint avrenning

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Våtrom > 1 Etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon Gå til side

Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Kjøkken > Sokkel > Kjøkken > Overflater og innredning Gå til side

Det er avvik:

Det registreres lav høyde på benkteplate, skader og svelling på benkeplate, skader på fronter og generelt høy alder og bruksslitasje.
Ved piggmåling i trevirke under kjøkkenbenk ble det registrert resultat på 28vekt% fuktighet. (fuktig trevirke med stor fare for sopp og råte)
Piggmålinger viser vanninnhold i trevirke og måles i vektprosent.

0 – 17% betegnes som tørt trevirke
17-21% Fare for utvikling av sopp og råte.
21-30% Stor fare for sopp og råte (Trevirket er fibermettet ved 28 %).

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Spesialrom > Sokkel > Toalettrom > Overflater og konstruksjon Gå til side

Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
Det er påvist andre avvik:

Ved overflatesøk på gulvoverflater viser forøyede verdier. Ingen tegn til lekkasjer fra toalett på befaringsdagen.
Toalettet er løst og må festes på nytt.

Sammendrag av boligens tilstand

Norconsult Norge AS
Moafjæra 6 J
7606 LEVANGER

Ringvegen 43 , 7604 LEVANGER
Gnr 275 - Bnr 228
5037 LEVANGER

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1950

Kommentar
Ambita

Anvendelse

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

Vedlikehold
Bygget har noe etterslep på vedlikehold/oppgraderinger i sokkel.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

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

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det registreres mosebegroing på taket.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tiltak for fjerning av mose må påregnes for lengre levetid på taktekking og undertak.



TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag av varierende utførelse og alder.
Eldre beslag i sokkel.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Nedløp fra "små tak" er ikke koblet i grunn og kun ført ut på terreng.
Beslag av eldre dato i sokkel er modne for utskifting.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Alle nedløp anbefales koblet på overvannssystemet for kontrollert bortledning av overflatevann.
Beslag ifm eldre vinduer i sokkel må byttes ilag med vinduene i kjeller.

TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har opprinnelig trekonstruksjon fra byggeår som opplyses og være lektet ut og isolert på inn og utside av nåværende eier. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det registreres spredte råteskader i kledningen mot vest.
Enkelte fasader med oppsprekking og avflassing av overflatebehandling.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Fortløpende vedlikehold og noe oppgradering må påregnes.



Råteskade

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre.
Adkomst til knekott via kottluke på 2 stk soverom.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det registreres manglende ventilering av kottrom som kan føre til kondensskader.
Manglende sammenføyning/klemming av dampsperre i overgang tak/vegg
Knevegger er kun stedvis isolert.
Fuktskjolder i takkonstruksjonen mot nord, men ingen utslag ved piggmåling på befaringsdagen.
Ingen tilkomst til kott ved soverom mot sørøst.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Utbedringer og jevnlig inspeksjon av takkonstruksjon anbefales.
Tilkomst til kottrom på soverom mot sør/øst anbefales etablert. Ved feil utførelse her kan dette føre til skader på lukkede konstruksjoner.

Norconsult Norge AS
Moafjæra 6 J
7606 LEVANGER

Ringvegen 43 , 7604 LEVANGER
Gnr 275 - Bnr 228
5037 LEVANGER

Tilstandsrapport



Piggmåling viser ingen unormale forhold på befaringsdagen.

TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med varierende alder. Vinduer av eldre dato i kjeller er modne for utskifting.

Vurdering av avvik:
• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

På vinduer av eldre dato registreres det oppsprekking av overflatebehandling.
Harde og korte tettepakninger som medfører til trekk i boligen.
Mindre råteskader i karm på enkelte vinduer i sokkel.
Misfarging på karm og avflassing av overflatebehandling på takvindu på loft. Men ingen utslag ved piggmåling i trevirke på befaringsdagen.

Konsekvens/tiltak
• Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Tilstand på takvindu må jevnlig inspiseres.



Vindu i kjeller



Takvindu på loft. Ingen utslag ved piggmåling på befaringsdagen.

TG 2 Dører

Bygningen har tredører med varierende alder og utførelse.
Ytterdør av eldre dato i sokkel.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Ytterdør i kjeller bærer preg av alderslitasje.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Dør i kjeller er moden for utskifting. Kostnader må påregnes.

Tilstandsrapport



TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong ved inngangsparti på ca 5 m2
Oppført med tresøyler og trebjelkelag. Dekke med terrassebord og rekkverk med stående trekledning med spalte.

Platting mot sør på ca 8 m2
Enkel platting oppført med bjelkelag som er overlagt med terrassebord.

Balkong med utgang fra stue på ca 20 m2
Bærende konstruksjoner i tre og betong. Dekke med terrassebord og rekkverk med stående trekledning med spalte.

Takoverbygd platting ved inngangsparti i sokkel på ca 10 m2
Trekonstruksjon anlagt på avrettet grunn. Kledd med metallplater i himling med avledning av overflatevann til takrenne ved drager. Oppholdsvær på befaringsdagen. Slik at eventuelle lekkasjer er ikke kontrollert.

Vurdering av avvik:
- Det er ikke montert rekkverk.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Utløsende for TG3 er manglende rekkverk på platting mot sør og frostspreng på undersiden av betongdekke på balkong.
Ødelagt bord på balkong ved inngangsparti
Stedvis avflassing av overflatebehandling.
Stedvis rustdannelse på festemidler på balkong med utgang fra stue.
Tresøyle er ført ned under terreng på platting mot sør. Ukjent fundamentering av søyle.

Konsekvens/tiltak
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Medtatt i kostnadsestimatet er kun etablering av enkelt rekkverk på platting mot sør og lokal utbedring på frostspreng på underside av balkong.
Utbedringer og kostnader utover dette må påregnes ut ifra påpekte avvik.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



manglende rekkverk



Frostspreng underside balkongdekke.

TG 2 Utvendige trapper

Utvendig betongtrapp

Vurdering av avvik:
- Det er avvik:

Ringvegen 43 , 7604 LEVANGER
Gnr 275 - Bnr 228
5037 LEVANGER

Norconsult Norge AS
Moafjæra 6 J
7606 LEVANGER

Tilstandsrapport

Avskaling av betong

Konsekvens/tiltak
- Tiltak:

Trappa fungerer, men utbedringer anbefales.



TG 2 Andre utvendige forhold

Tregjerde mot nabo.

Vurdering av avvik:
- Det er avvik:

Gjerde har spredte råteskader og etterslep på overflatevedlikehold

Konsekvens/tiltak
- Tiltak:

Enkelte bord må byttes og overflatebehandling må påregnes.



INNVENDIG

TG 2 Overflater

Innvendige overflater:

Sokkel
Gulv: Tregulv, flis og belegg
Vegger: Malte plater, panel, flis, baderomsplater og synlig betong
Himling: Panel og ferdigmalte plater

1 etg
Gulv: Laminat, parkett og flis
Vegger: Malte plater, flis og panel
Himling: Ferdigmalte plater og panel

Loft
Gulv: Tregulv og belegg
Vegger: malte slette overflater, panel, malt tapet og panelplater,
Himling: panel

Overflater med varierende alder. Overflater i sokkel står ovenfor en oppgradering. Overflater i 1 etg og loft registreres det påregnelig bruksslitasje (mindre sår, hakk, striper, tørkesprekker o.l), men ikke å anse utover hva en må forvente tatt alder i betraktning.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Overflater i kjeller bærer generelt preg av alder og bruksslitasje.
Gulvbelegg buler.
Oppsprekking og avflassing på malte overflater

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Fortløpende vedlikehold.
Overflater i kjeller står ovenfor enkelte oppgraderinger.



Avflassing maling i kjeller

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Det er gjennomført en stikkprøvekontroll på planhet med høydelaser i alle etasjer. Høyeste målte avvik var på ca 20 mm. på hele planet på stue i 1 etg. Svanker, bulninger og høydeavvik utover hva som ble avdekket i stikkprøvekontrollen kan ikke utelukkes. Ved ønske om totalt omfang anbefales ytterligere undersøkelser.

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

TG 2 Radon

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

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

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 3 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe.
Vedovn etablert på stue i sokkel og stue i 1 etg.

Eier opplyser i egenerklæringa at det i 1987 ble satt inn rehabrør i pipa.

Vurdering av avvik:
• Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
• Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet.

Norconsult Norge AS
Moafjæra 6 J
7606 LEVANGER

Ringvegen 43 , 7604 LEVANGER
Gnr 275 - Bnr 228
5037 LEVANGER

Tilstandsrapport

• Pipevanger er ikke synlige.
• Det er påvist andre avvik:

Det registreres avrenning fra sotluke i sokkel
Ildfast stein i vedovner er modne for utskifting
Mindre riss og avskaling av puss på synlige vanger av pipe.
Sotluke er ikke inspiser på grunn av at den er full av sot.
Ildfast plate under ovn er for kort på vedovn i sokkel.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
• Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.
• Pipevanger må gjøres tilgjengelig.

Vedlikehold, utbedringer og kostnader må påregnes.
Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Vedovn sokkel



Sotluke kjeller.



Vedovn 1 etg

TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Sokkeletasje er i hovedsak innredet med unntak av bod.
Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt ved/i soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 27%.
Piggmålinger viser vanninnhold i trevirke og måles i vektprosent.

0 – 17% betegnes som tørt trevirke
17-21% Fare for utvikling av sopp og råte.
21-30% Stor fare for sopp og råte (Trevirket er fibermettet ved 28 %).

Vurdering av avvik:
• Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.
• Det er påvist fuktighet i oppforet tregulv i underetg/kjeller, og det er derfor ikke foretatt hulltaking.
• Det er påvist synlige fukt/råteskader i treverk i underetg./kjeller, hulltaking er derfor ikke nødvendig
• Det er avvik:

Det er påvist fuktopptrekk ved overflatesøk stedvis i hele kjelleren. Høyt fuktinnhold ved hulltaking på soverom og ved piggmåling på kjøkken. Samt råteskader ved hulltaking ved bad og synlig råte på bod. Ut ifra byggeår er det stor sannsynlighet for at det ikke er montert dampsperre under betonggolvet i sokkel. Det medfører at fuktopptrekk fra grunnen og medfører at innforede vegger og tilfarergulv anses som risikokonstruksjoner.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
• Det må foretas tiltak for å utbedre årsak til fukt-/råteskadene samt utbedre råteskadene
• Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt årsak og omfanget på eventuelle skader.

Medtatt i estimatet er kun utbedring av påviste råteskader og ytterligere undersøkelser for å kartlegge omfang. Skjulte skader og vesentlige høyere kostnader kan ikke utelukkes hvis omfanget viser seg å være større en det som er påvist.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Hulltaking på soverom. Fibermettet trevirke (28%



Råte og fibermettet trevirke på bod

TG 2 Innvendige trapper

Boligen har tett tretrapp.
Rekkverk med stående spiler mellom kjeller og 1 etg.
Lukket utførelse mellom 1 etg og loft.

Vurdering av avvik:
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak
• Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
• Andre tiltak:

Håndløper må monteres for lukking av avvik og bedre personsikkerhet.





TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte profilerte dører med varierende alder.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Dører av eldre dato har generelt vedlikeholdsbehov.
På dører i 1 etg registreres det sprekk i en terskel og noe manglende komplettering mot terskel og manglende deksel ved knappvridere på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Norconsult Norge AS
Moafjæra 6 J
7606 LEVANGER

Ringvegen 43 , 7604 LEVANGER
Gnr 275 - Bnr 228
5037 LEVANGER

Tilstandsrapport

Dørene fungerer med avvikene, men utbedring anbefales.

VÅTROM

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Bad opplyses å være fra 2000.
Badet har flis på golv med varme, flis og panel på vegg og ferdigmalte plater i himling.
Badet er innredet med badekar med dusjforheng, vegghengt toalett, opplegg for vaskemaskin og innredning med heldekkende servant.
Rommet er er naturlig ventilert med tilluft under dør.



1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser og panel. Taket har ferdigmalte plater.

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

Det registreres hull etter tidligere innfesting i vegg i dusjsone. Hull må tettes tilstrekkelig for å hindre vanninntrenging og skader på bakenforliggende konstruksjon.
Klaffventil har uheldig plassering i våtsonen. Vannsprut kan potensielt komme inn i gjennomføringen og inn i skjulte konstruksjoner å føre til skade.
Område bak vask er definert som våtsone og det er montert panel uten tilstrekkelig overflatebehandling. Ingen synlige skader på befaringsdagen, men det anbefales et materialvalg som tåler vannsprut.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Utbedringer anbefales for lengre levetid på rommet.



Klaffventil og eldre hull for innfesting i våtsonen

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Tilstandsrapport

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 15mm.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
• Det er påvist andre avvik:

Det registreres noe kanting på enkelte flis.
Tilnærmet flatt golv i område fra dør til innredning

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
• Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

Jevnlig rens av sluk må påregnes for å slippe vannspeil på golvet.
Som et forebyggende tiltak for påviste avvik må det vurderes å sette inn tett dusjkabinett for å sikre kontrollert avrenning til sluk.

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Sluk er plassert delvis under badekar.
Eier opplyser om at sluk ble byttet ifm. utførelse av våtrommet i år 2000.

Årstall: 2000 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Det er påvist bruk av klemring, men ikke mulig å kontrollere utførelse av slukmansjett.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Jevnlig rens av sluk for å hindre vannspeil i sluk og unødvendig belastning på slukmansjett.



1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, badekar med forheng og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.
• Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.

Ingen dokumentasjon på valgt løsning for veggheng toalett foreligger.
Sprekk i kumme på vask og seint avrenning

Konsekvens/tiltak
• Ved implementering av innebygget sisterne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

Ringvegen 43 , 7604 LEVANGER
Gnr 275 - Bnr 228
5037 LEVANGER

Norconsult Norge AS
Moafjæra 6 J
7606 LEVANGER

Tilstandsrapport

Bytting av heldekkende servant må påregnes.
Rens av vannlås må påregnes på grunn av sein avrenning

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Sprekk i vask og sein avrenning

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering med tilluft under dør.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak
• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
• Dersom avviket ikke utbedres vil det være fare for dårlig luftskifting og resultere i høy luftfuktighet og utvikling av skader.

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra kjøkken mot dusj.



SOKKEL > BAD/VASKEROM

TG 3 Generell

Badet har flis på golv med varme. Flis, baderomsplater og slette overflater på vegg og ferdigmalte plater i himling.
Badet er innredet med dusjkabinett, innredning med heldekkende servant og opplegg for vaskemaskin.
Rommet er ventilert med mekanisk avtrekk.
Fall fra dør til sluk er målt til 25mm.

Videre bruk av rommet fram til en snarlig oppgradering forutsetter bruk av dusjkabinett og sørge for jevnlig rens av sluk.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Tilstandsrapport

Det registreres vindu som er plassert i våtsonen uten tiltak for fuktbeskytting ved evt. vannsprut.
Svertesopp i fuger
Eier opplyser om golvet ikke har membran.
Manglende tetting rundt mekanisk avtrekk
Stedvis bom i flis
Manglende dokumentasjon på utførelse
Fuktpåkjent skrog på innredning
Vanntilførsel til dusjkabinett er ikke festet.
Kanting på enkelte golv og veggflis.
Sprekk i gulvflis ved dusjkabinett
Eier opplyser om observasjoner av skjeggkre i perioder.
Opprinnelig sluk og rørføringer i golv har nådd en alder på 75 år og har behov for en oppgradering/fornying.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Ut i fra registreringer på befaringsdagen og opplysninger fra eier om manglende membran under golvflis må man påregne totalrenovering av rommet.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



SOKKEL > BAD/VASKEROM

TG 3 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i hulltakingen. Hulltaking er foretatt fra gang mot område bak vask. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 28% Piggmålinger viser vanninnhold i trevirke og måles i vektprosent.

0 – 17% betegnes som tørt trevirke
17-21% Fare for utvikling av sopp og råte.
21-30% Stor fare for sopp og råte (Trevirket er fibermettet ved 28 %).

Vurdering av avvik:
• Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.
• Det er i hulltakingen påvist fukt/råteskader.

Det er påvist råte i panel og bunnsvill og høyt fuktinnhold ved hulltaking.

Konsekvens/tiltak
• Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for ytterligere skadeutvikling.
• Badet/våtsonen står foran utbedring

Medtatt i kostnadsestimat er kun ytterligere undersøkelser for årsak. Estimat for oppgradering av våtrommet er satt i overstående punkt. Ved større omfang av skjulte skader vil det tilkomme høyere kostnader.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Norconsult Norge AS
Moafjæra 6 J
7606 LEVANGER

Ringvegen 43 , 7604 LEVANGER
Gnr 275 - Bnr 228
5037 LEVANGER

Tilstandsrapport



Fibermettet trevirke og råte i panel og bunnsvill

KJØKKEN

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er integrert komfyr og platetopp. Avsatt plass til frittstående kjøl/fryseskap og oppvaskmaskin.

Kjøkkenet framstår med normal bruks og aldersslitasje.



1 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med mekanisk avtrekk.
Enkel funksjonstest med ark viser avtrekk fra vifte.

SOKKEL > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet er av eldre dato og har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Avsatt plass til frittstående komfyr og kjøl/fryseskap.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det registreres lav høyde på benkteplate, skader og svelling på benkeplate, skader på fronter og generelt høy alder og bruksslitasje.
Ved piggmåling i trevirke under kjøkkenbenk ble det registrert resultat på 28vekt% fuktighet. (fuktig trevirke med stor fare for sopp og råte)
Piggmålinger viser vanninnhold i trevirke og måles i vektprosent.

0 – 17% betegnes som tørt trevirke
17-21% Fare for utvikling av sopp og råte.
21-30% Stor fare for sopp og råte (Trevirket er fibermettet ved 28 %).

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilstandsrapport

Det er ikke registrert fuktskader i overflaten på befaringsdagen hvor det er utført piggmåling. Ytterligere undersøkelser for kartlegging av årsak for høyt fuktinnhold må påregnes.
Medtatt i kostnadsestimat er kun ytterligere undersøkelser og utbedring av påviste område under kjøkkenbenk. Ved et evt større omfang av skjult skade og generell oppgradering av kjøkken vil det tilkomme høyere kostnader.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Oversiktsbilde



SOKKEL > KJØKKEN

TG 3 Avtrekk

Kjøkkenet har ikke avtrekk over stekesone.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Kjøkkenet har ikke avtrekkmuligheter utover åpningsmuligheter på vindu på kjøkken.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Mekanisk avtrekk ut til fri anbefales etablert for å sikre at matos og damp sprer seg i boligen og potensielt kan føre til dårlig inneklima og skader.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



SPESIALROM

LOFT > TOALETTROM

TG 3 Overflater og konstruksjon

Toalettrom på loft.
Rommet har belegg på golv, panel og malt tapet på vegg og panel i himling.
Rommet har ingen ventilering.
Rommet er innredet med gulvmontert toalett og enkel servant for håndvask.

Vurdering av avvik:
• Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
• Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
• Det er påvist andre avvik:

Det registreres noe manglende heft til underlaget på belegg ved toalett.

Ringvegen 43 , 7604 LEVANGER
Gnr 275 - Bnr 228
5037 LEVANGER

Norconsult Norge AS
Moafjæra 6 J
7606 LEVANGER

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.
• Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.
• Andre tiltak:

Utbedringer må påregnes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



SOKKEL > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom i sokkel
Rommet har belegg på gulv, panel og malte slette overflater på vegg og panel i himling.
Rommet er innredet med gulvmontert toalett og panelovn montert på vegg.
Rommet er naturlig ventilert med klaffventil på vegg.

Vurdering av avvik:
• Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
• Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
• Det er påvist andre avvik:

Ved overflatesøk på gulvoverflater viser forøyede verdier. Ingen tegn til lekkasjer fra toalett på befaringsdagen.
Toalettet er løst og må festes på nytt.

Konsekvens/tiltak
• Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.
• Andre tiltak:
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Ytterligere undersøkelser må påregnes for å kartlegge årsak og evt. omfang til fuktutslag under belegg.
Skjulte skader med påfølgende kostnader kan ikke utelukkes.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber.
Varierende alder på vannledninger.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Det registreres irrdannelse på eldre kobberrør . Irrdannelse på kobberrør er en form for korrosjon som oppstår når kobber reagerer med fuktighet og oksygen i luften.
Rust og svetting på inntaket ved stoppekrane.

Konsekvens/tiltak
• Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.
• Andre tiltak:

Fortløpende vedlikehold, oppgraderinger og kostnader må påregnes.



Irr



Rust på stoppekrane

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av støpejern og plast.
Varierende alder på avløpsrør.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Avløpsrør fra byggeår har nådd en alder på ca 75 år . Det registreres avrenning og korrosjon(rust) på enkelte avløpsrør i sokkel.

Konsekvens/tiltak
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
• Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.
• Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

Fortløpende oppgradering/vedlikehold og kostnader må påregnes.



TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon. Klaffventiler og spalte i vinduer.

TG 2 Andre VVS-installasjoner

Varmpumpe luft/luft i sokkel fra 2017 jamfør samsvarserklæring fra entreprenør. Innedel plassert på stue i sokkel

Ringvegen 43 , 7604 LEVANGER
Gnr 275 - Bnr 228
5037 LEVANGER

Norconsult Norge AS
Moafjæra 6 J
7606 LEVANGER

Tilstandsrapport

Varmpumpe luft/luft i 1 etg 2010 jamfør dato på varmepumpa. Innedel plassert på stue i 1 etg.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.

Gjelder eldre varmepumpe.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Service på begge varmepumpene anbefales. Ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre VVS-installasjoner.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter og plassert i eget rom på bad i sokkel.

Årstall: 2000 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år
• Det er påvist andre avvik:

Bereder er plassert i lukket rom uten muligheter for avrenningsmuligheter ved eventuelle lekkasjer.
Synlig fuktighet på golv ved bereder

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
• Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.
• Dersom avvik ikke utbedres er det fare for videre skadeutvikling.

Løsning på plassering og tilkobling av bereder må påregnes.
Ingen synlige lekkasjerfra bereder på befaringsdagen, men årsak for fuktighet på golv ved bereder må kartlegges. Skjulte skader i tilstøtende rom kan ikke utelukkes. Kostnader må påregnes.

TG 3 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.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Sikringsskap med automatsikringer plassert i trappeoppgang mellom 1 etg og loft.
Skjult og åpen installasjon.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
   Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2000 Større oppgraderinger ble gjennomført i ca år 2000 ifm. oppgradering av 1 etg og loft.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja i følge opplysninger av eier.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

Tilstandsrapport

Det mangler noe dokumentasjon på arbeid med 1 etg og loft.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Ja

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja På grunn av alder og ingen nylige kjente elkontroller anbefales det en utvidet elkontroll for korrekte tilstand på anlegget.
    Skapet mangler tilstrekkelig med avdekking under enkelte kurser. Medtatt i kostnadsestimat er kun en elkontroll og nødvendig avdekking i skap. Utbedringer av eventuelle punkter fra en elkontroll vil medføre høyere kostnader.

Kostnadsestimat: Under 10 000



TG 1 Elektrisk anlegg - sokkel

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Sikringsskap med automatsikringer plassert i trappoppgang
Åpen installasjon.

Det foreligger dokumentasjon på utbedring etter elkontroll datert 16.9.2021.

Norconsult Norge AS
Moafjæra 6 J
7606 LEVANGER

Ringvegen 43 , 7604 LEVANGER
Gnr 275 - Bnr 228
5037 LEVANGER

Tilstandsrapport

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
   Ja

2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

3. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
   Nei



TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Boligen har brannslukningsaparat og røykvarslere montert.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei Minstekravet er fulgt. Men det bemerkes at enkelte røykvarslere er demontert. Disse må remonteres.

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei Ikke funksjonstestet.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er byttet på fasade sør og øst i 2000 jamfør egenerklæring.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
• Det er påvist andre avvik:

Levetid gjelder drenering som ikke ble byttet i 2000.
Det registreres at drenering er stedvis avsluttet under terreng og mangler topplist.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjøres lokale tiltak.
• Andre tiltak:

Punktet må ses i sammenheng med påpekte avvik under rom under terreng.
Knotteplast anbefales ført over terrengnivå og avsluttes med tilhørende topplist for å hindre at vann trenger bak plasten og fører til unødvendig belastning på grunnmuren og potensiell fuktvandring gjennom grunnmuren.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har sparesteinsmur som er utvendig og innvendig pusset.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det registreres rissdannelser, avskaling av puss og saltutslag.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

På grunn av alder og påpekte avvik må det påregnes fortløpende vedlikehold.



TG 2 Terrengforhold

Skrående terrengforhold rundt boligen med flate partier.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det anbefales på generelt grunnlag å sikre fall på utvendig terreng ut i fra grunnmur med et fallforhold på min. 1:50 i 3 meters bredde, dette for å unngå unødvendig fuktbelastning på grunnmuren. Dette er ikke oppretthold mot sør på grunn av skrående tomt.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ved registreringer av vannansamling mot grunnmur må det påregnes drenerende tiltak for å lede overflatevann bort fra boligen.

Norconsult Norge AS
Moafjæra 6 J
7606 LEVANGER

Ringvegen 43 , 7604 LEVANGER
Gnr 275 - Bnr 228
5037 LEVANGER

Tilstandsrapport



TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Det er offentlig avløp via private stikkledninger Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Det er ikke foretatt kamerakontroll eller lignende av ledningsanlegg under bolig eller utvendig ledningsanlegg. Slik at materialbruk og tilstand er derfor ikke kjent. Eier opplyser i egenerklæringa om at vannledning, avløpsledning og overvannsledning ble byttet i 2000.
Ingen opplysninger om utfordringer vedrørende utvendige vann og avløpsledninger.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

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

Andre tomteforhold

Høy støttemur mot nord.
Muren opplyses og stå på kommunal grunn og er ikke tilstandsvurdert. Men det anbefales en dialog med kommunen at det må etableres rekkverk på muren for bedre personsikkerhet.



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

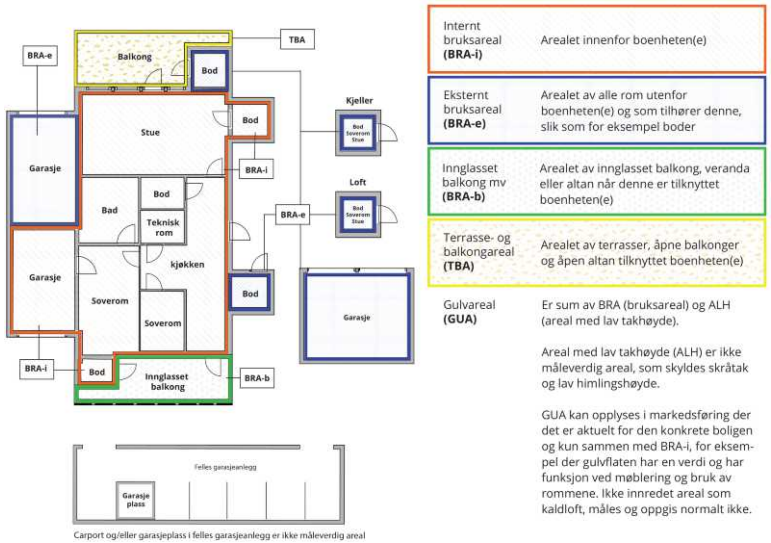
Hva er måleverdig areal?

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 ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Ringvegen 43 , 7604 LEVANGER
Gnr 275 - Bnr 228
5037 LEVANGER

Norconsult Norge AS
Moafjæra 6 J
7606 LEVANGER

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
Loft	48			48		30	78
1 Etasje	85			85	33		85
Sokkel	76			76	10		76
SUM	**209**				**43**	**30**	**239**
SUM BRA	**209**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Soverom 4, Loftstue, Toalettrom		
1 Etasje	Stue, Kjøkken, Bad/vaskerom, Soverom, Entré, Gang		
Sokkel	Gang, Gang 2, Gang 3, Bad/vaskerom, Bod, Soverom, Kjøkken, Stue, Toalettrom		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Sokkel
Opprinnelig fyrrom og mat bod er endret til stor bod
Vegg mellom gang og entre er fjernet.
Det er etablert en gang utenfor kjøkken.

1 etg
Mindre endringer på veggplassering
Balkong med utgang fra stue har endret utførelse mot nord
Balkong ved inngangsparti har endret utførelse

Loft
Opprinnelig stort soverom av avdelt i 2 mindre soverom.

Ferdigattest foreligger ikke. Eier opplyser om at han er i dialog med kommunen angående dette. Avklaringer rundt dette må påregnes.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
Etasje		20		20		2	22
Kjeller		15		15			15
SUM		**35**				**2**	**37**
SUM BRA	**35**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Bod, Bod 2	
Kjeller		Garasje	

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	198	11
Garasje	0	35

Ringvegen 43 , 7604 LEVANGER
Gnr 275 - Bnr 228
5037 LEVANGER

Norconsult Norge AS
Moafjæra 6 J
7606 LEVANGER

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
19.5.2025	Magnus Ulvin Rønning	Takstingeniør
	Rune Gundersen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5037 LEVANGER	275	228		0	889.1 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Ringvegen 43

Hjemmelshaver
Gundersen Rune

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Sentralt beliggende enebolig med gangavstand til Levanger sentrum.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
800 000	2006	Annet

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår
1984

Kommentar
Usikkert byggeår.

Standard
Garasje med overliggende boder på totalt 35 m2
Garasjedelen har støpt betonggolv, yttervegger av leca og synlig bjelkelagskonstruksjon i himling. Adkomst via vippeport i tre.
1 etg er innredet med 2 boder. Rommene har tregulv, plater på vegg og synlig takkonstruksjon i himling. Adkomst via tredør mot vest.

Bygningen forøvrig er utvendig kledd med liggende trepanel.
Pulttakonstruksjon som er tekket med metallplater.

Vedlikehold
Garasjen er ikke en del av oppdraget og er derfor ikke tilstandsvurdert. De fleste bygningsdeler har en gjennomsnittlig levetid på 15-40 år.
Fortløpende vedlikehold og oppgraderinger må påregnes.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	09.05.2025		Fremvist		Nei
Plantegninger	09.05.2025		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	19.05.2025		Gjennomgått		Nei
Fra Infoland	19.05.2025		Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	22.05.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Ringvegen 43 , 7604 LEVANGER
Gnr 275 - Bnr 228
5037 LEVANGER

Norconsult Norge AS
Moafjæra 6 J
7606 LEVANGER

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 gjeldende versjon av NS 3600 (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 ved TG 2 og TG 3 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. Tilleggsbygninger, for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse og blir ikke tilstandsvurdert. Tilstandsvurdering av tilleggsbygninger kan bestilles som en tilleggstjeneste.

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.

Befaring begrenses 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 er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

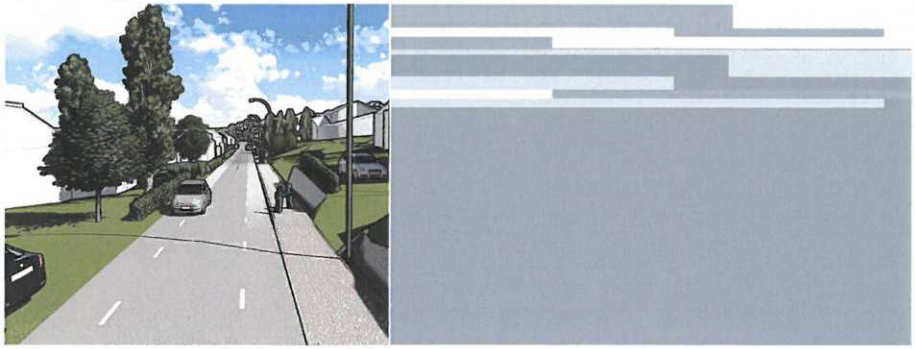
Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester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

Levanger kommune

Planbestemmelser

Detaljregulering for Gamle Kongeveg og Ringvegen

2014-06-06 Oppdragsnr.: 5132840



Norconsult

Rev.	Dato:	Beskrivelse	Utarbeidet	Fagkontroll	Godkjent
1	06.06.2014	Planbestemmelser detaljregulering Gamle Kongeveg og Ringvegen	KjPre	ArRam	HaBro
A	26.01.2015	Endring etter uttalelser fra Fylkeskommunen og Statens Vegvesen	KjPre	ArRam	HaBro

Dette dokumentet er utarbeidet av Norconsult AS som del av det oppdraget som dokumentet omhandler. Opphavsretten tilhører Norconsult. Dokumentet må bare benyttes til det formål som oppdragsavtalen beskriver, og må ikke kopieres eller gjøres tilgjengelig på annen måte eller i større utstrekning enn formålet tilsier.

Norconsult AS | Okkenhaugvegen 4, NO-7600 Levanger

Detaljregulering for «Gamle Kongeveg og Ringvegen»

Reguleringsbestemmelser

Reguleringsplanen er datert:	06.06.2014
Siste revisjon av bestemmelsene:	26.01.2015
Vedtatt av Levanger kommunestyre	25.02.2015, sak 7/15

Ordfører

LEVANGER KOMMUNE
ORDFØRER

§1 PLANOMRÅDET

Planområdet er vist med reguleringsgrense på plankartet.

Reguleringsplankartet består av tegningen A003,A004 og A005.

§2 REGULERINGSFORMÅL

Innenfor planområdet er arealene regulert til følgende formål, jfr. PBL §12-5.

Bebyggelse og anlegg

- Boligbebyggelse

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- Kjøreveg
- Fortau
- Gang- og sykkelveg

Levanger kommune

Planbestemmelser

Detaljregulering for Gamle Kongeveg og Ringvegen

2014-06-06 Oppdragsnr.: 5132840



Norconsult

Rev.	Dato:	Beskrivelse	Utarbeidet	Fagkontroll	Godkjent
1	06.06.2014	Planbestemmelser detaljregulering Gamle Kongeveg og Ringvegen	KjPre	ArRam	HaBro
A	26.01.2015	Endring etter uttalelser fra Fylkeskommunen og Statens Vegvesen	KjPre	ArRam	HaBro

Dette dokumentet er utarbeidet av Norconsult AS som del av det oppdraget som dokumentet omhandler. Opphavsretten tilhører Norconsult. Dokumentet må bare benyttes til det formål som oppdragsavtalen beskriver, og må ikke kopieres eller gjøres tilgjengelig på annen måte eller i større utstrekning enn formålet tilsier.

Norconsult
Planbestemmelser | Detaljregulering for Gamle Kongeveg og Ringvegen
Oppdragsnr.: 5132840
Dokument nr.: 1
Revisjon: 1

Detaljregulering for «Gamle Kongeveg og Ringvegen»

Reguleringsbestemmelser

Reguleringsplanen er datert: 06.06.2014

Siste revisjon av bestemmelsene: 26.01.2015

Vedtatt av Levanger kommunestyre 25.02.2015, sak 7/15

Ordfører

LEVANGER KOMMUNE ORDFØRER

§1 PLANOMRÅDET

Planområdet er vist med reguleringsgrense på plankartet.

Reguleringsplankartet består av tegningen A003,A004 og A005.

§2 REGULERINGSFORMÅL

Innenfor planområdet er arealene regulert til følgende formål, jfr. PBL §12-5.

Bebyggelse og anlegg

- Boligbebyggelse

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- Kjøreveg
- Fortau
- Gang- og sykkelveg

- Annen veggrunn, grøntanlegg
- Parkering

Grønnstruktur

- Grønnstruktur

Følgende hensynssoner er regulert inn:

- **Anlegg- og riggområde**
  - Areal som brukes midlertidig i anleggsperioden

§3 BEBYGGELSE OG ANLEGG

- Områdene er boligbebyggelse

Områdene kan brukes under anlegget og skal tilbakeføres til sin opprinnelige tilstand etter at veganlegget er ferdig

§4 SAMFERDSELSANLEGG

De regulerte trafikkområdene skal anvendes som fortau, gang- og sykkelveger, kjøreveger, parkering og vegskråninger som vist på plankartene.

Terrenginngrep i forbindelse med veganlegget skal skje mest mulig skånsomt.

Veggrunn som ikke nyttes til kjøreveg eller av gående- og syklende, skal opparbeides og ferdigstilles samtidig med selve veganlegget.

Frisikt skal ivaretas i alle kryss og avkjørsler.

§5 GRØNNSTRUKTUR

Områdene er grønnstruktur.

Norconsult
Planbestemmelser | Detaljregulering for Gamle Kongeveg og Ringvegen
Oppdragsnr.: 5132840
Dokument nr.: 1
Revisjon: 1

Områdene kan brukes under anlegget og skal tilbakeføres til sin opprinnelige tilstand etter at veganlegget er ferdig

§6 HENSYNSSONER

Anlegg- og riggområder

Områder som brukes under anlegget og tilbakeføres til opprinnelig areal etter anlegget.

§7 FELLESBESTEMMELSER

§7.1 Støy

Miljøverndepartementets retningslinjer for støy i arealplanlegging (rundskriv T-1442) legges til grunn for eventuelle nødvendige støytiltak ved gjennomføringen av reguleringsplanen.

For anleggsstøy skal gjeldende retningslinjer gitt av Miljøverndepartementet overholdes.

§7.2 Automatisk fredete kulturminner

Dersom det ved arbeider i marken blir påtruffet automatisk fredede kulturminner jfr. Kulturminnelovens §3, må arbeidene straks stanses i den utstrekning de kan berøre kulturminnene. Tiltakshaver står ansvarlig for at Kulturminnemyndighetene i Nord-Trøndelag fylkeskommune varsles umiddelbart, jfr. Lov om kulturminner §8, 2. ledd. Kulturminnemyndighetene avgjør snarest mulig- og senest innen 3 uker- om arbeidene kan fortsette og vilkårene for dette. Fristen kan under gitte forhold forlenges.

§7.3 Geotekniske vurderinger

Før gjennomføring av tiltaket skal geotekniske vurderinger gjennomføres.

§8 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

Gang- og sykkelvegbrua over Levangerelva kan først bygges/tas i bruk samtidig med et videreført gangvegsystem på vestsiden av elva som ivaretar kryssing av jernbanen.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1956/164/67
Uthentet 2025-05-12 12:28

Skjema nr. N. T. — 41

Veganlegg i Nord-Trøndelag

487

164

Grunneiererklæring

Undertegnede grunneiere avstår herved nødvendig grunn, vegbyggingsmaterialer og gjerdehold til veganlegget.

Ringvegen, fra Gamle Kongeveg til og med Kvelldskvila

Avståelsen, som blir å tinglyse, omfatter:

1. Grunn og vegbyggingsmaterialer m. v. til anlegget i henhold til veglovens § 22. Dessuten grunn til gjerde i 1,00 m. bredde utenfor skjæringskant og fyllingsfot i henhold til veglovens paragraf 34. Minste bredde fra vegkant 2,75 m.

Erstatning for:

2. All jordskade og ulempe som skyldes anleggsarbeidet, bl. a. ved kjøring, spregning, gjerdeflytning m. v.
3. Oppførelse og vedlikehold av gjerder etter veglovens § 34 og 35.
4. Ulempe ved at kanten av veg, fortau, holdeplass eller opplagsplass kommer bygning eller del av samme nærmere enn 7,5 meter (veglovens § 36).

5. Flytning av*)

Avståelsen forutsetter at:

1. Grunneieren kan få linjen påvist i marken på forhånd. Linjen skal etter påvisningen kunne flyttes i noen grad, hvis vegvesenet finner dette nødvendig, og eiendommen ikke derved påføres nevneverdig større skade eller verdigforringelse enn etter den opprinnelige påviste linje.
2. Private vannledninger, kloakkledninger, drensgrøfter og elektriske ledninger, som må omlegges på grunn av vegarbeidet, vedlikeholdes av vedkommende eier eller bruker. Det samme gjelder de av veganlegget byggede private avkjørsler.
3. Veganlegget utføres forøvrig i samsvar med de til enhver tid gjeldenende bestemmelser for statens vegarbeidsdrift.

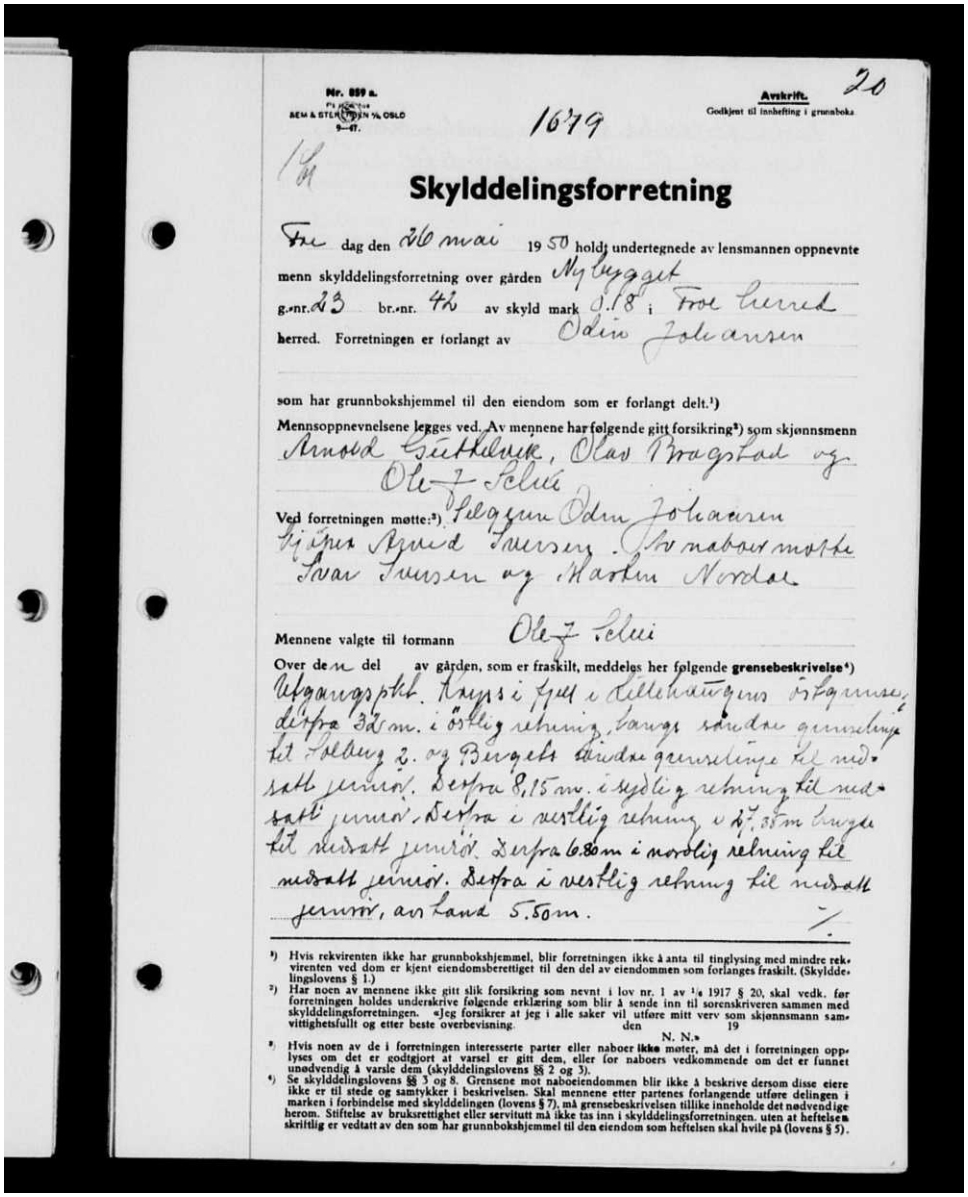
*) Her omhandles nærmere flytning av hus, brønner, o. l. etter veglovens § 23.

Side 2 av 2
Attestert kopi av dok.nr. 1956/164/67
Uthentet 2025-05-12 12:28
Kartverket

Eiendommens Navn	G.-nr.	Br.nr.	Verdien av de avståtte rettigheter settes til kr.	Grunneierens underskrift	Det bekreftes herved at grunneieren har underskrevet i vårt nærvær og at han er over 21 år
Solberg	23	228 229	Etter takst	[illegible] Iversen	1. Ole D. Dennerud 2. Ole J. Selvi
Berglien 1.	23	181 44	Etter takst	Sven Falkenberg Pedersen	1. Ole D. Dennerud 2. Ole J. Selvi
Kvelastvika	23	37	"	Ole J. Selvi	1. Ole D. Dennerud 2.
Berget	23	33	"	For Kathrine Pedersen Ivar Iversen	1. Ole D. Dennerud 2. Otto Eikvalt
Lillehaugen	23	181	"	E. R. Johansen	1. Ole D. Dennerud 2.
Bergsli	23	40	"	S. S. Slegg.	1. D. Dennerud 2. [illegible]
					1. 2.

Hr. 365, 28 fol. 480 II.

AUSTAD'S TRYKKERI 12-49 - 500



Nr. 889 a.
ÆM & STENERSEN A/S OSLO
9—47.

Avskrift.
Godkjent til innhefting i grunnboka

20

1679

Skylddelingsforretning

Fre dag den 26 mai 19 50 holdt undertegnede av lensmannen oppnevnte menn skylddelingsforretning over gården Nybygget g.nr. 23 br.nr. 42 av skyld mark 3.18 i Frol herred. Forretningen er forlangt av Odin Johansen

som har grunnbokshjemmel til den eiendom som er forlangt delt.[1])

Mennsoppnevnelsene legges ved. Av mennene har følgende gitt forsikring[2]) som skjønnsmenn Arnold Gjetkleiv, Olav Bragstad og Ole J. Selvi

Ved forretningen møtte:[3]) Selveier Odin Johansen tiltrådte Sigurd Iversen. Som naboer møtte Ivar Iversen og Martin Nordal.

Mennene valgte til formann Ole J. Selvi

Over den del av gården, som er fraskilt, meddeles her følgende **grensebeskrivelse**[4])

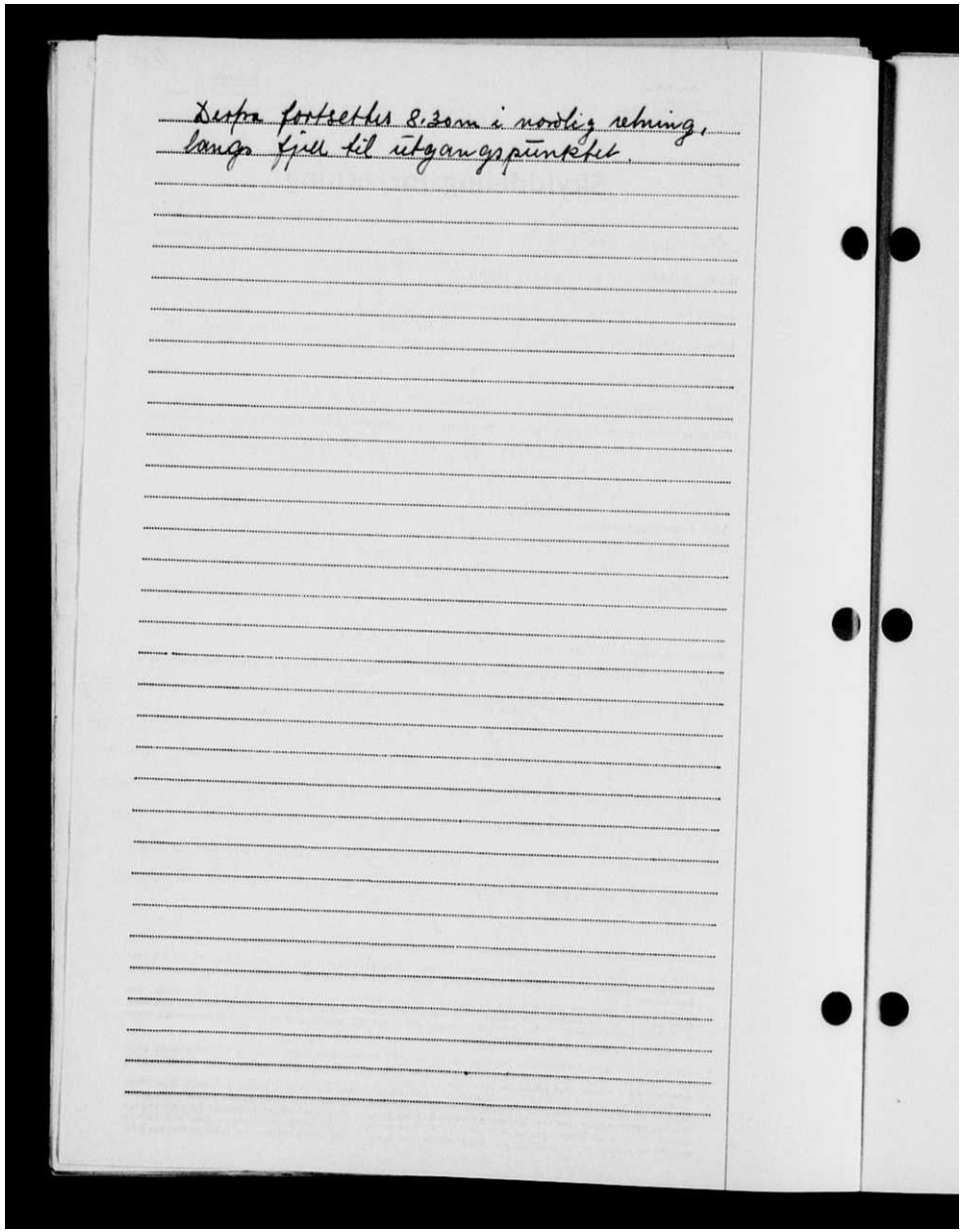
Utgangspkt. Kryss i fjell i Lillehaugens østgrense, derfra 32 m. i østlig retning langs nordre grenselinje til Solberg 2. og Bergets nordre grenselinje til nedsatt jernrør. Derfra 8,15 m. i sydlig retning til nedsatt jernrør. Derfra i vestlig retning i 47,35 m lengde til nedsatt jernrør. Derfra 6.80 m i nordlig retning til nedsatt jernrør. Derfra i vestlig retning til nedsatt jernrør, av Lava 5.50 m.

[1]) Hvis rekvirenten ikke har grunnbokshjemmel, blir forretningen ikke å anta til tinglysing med mindre rekvirenten ved dom er kjent eiendomsberettiget til den del av eiendommen som forlanges fraskilt. (Skylddelingslovens § 1.)

[2]) Har noen av mennene ikke gitt slik forsikring som nevnt i lov nr. 1 av 1/6 1917 § 20, skal vedk. før forretningen holdes underskrive følgende erklæring som blir å sende inn til sorenskriveren sammen med skylddelingsforretningen. «Jeg forsikrer at jeg i alle saker vil utføre mitt verv som skjønnsmann samvittighetsfullt og etter beste overbevisning. den 19 N. N.»

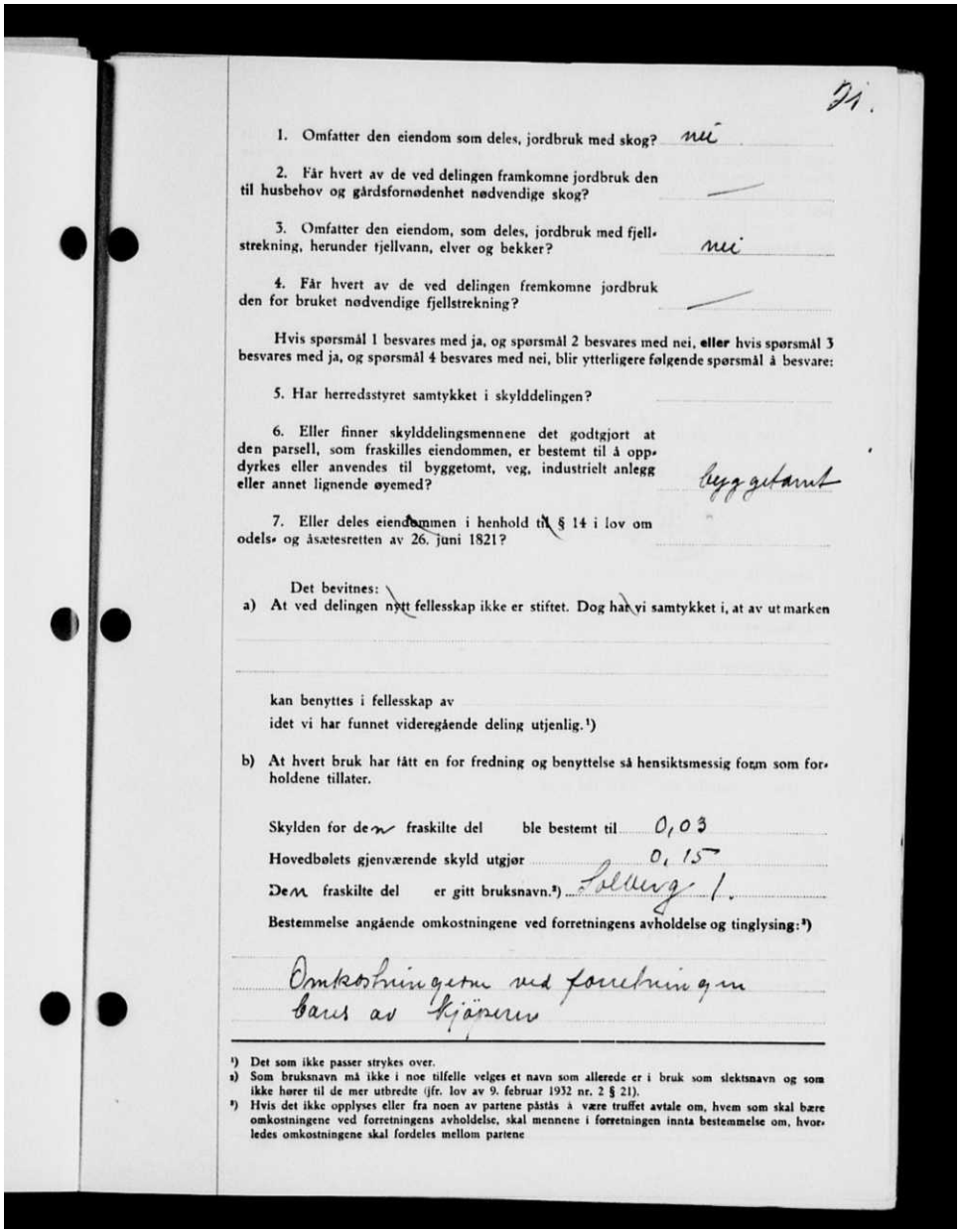
[3]) Hvis noen av de i forretningen interesserte parter eller naboer ikke møter, må det i forretningen opplyses om det er godtgjort at varsel er gitt dem, eller for naboers vedkommende om det er funnet unødvendig å varsle dem (skylddelingslovens §§ 2 og 3).

[4]) Se skylddelingslovens §§ 3 og 8. Grensene mot naboeiendommen blir ikke å beskrive dersom disse eiere ikke er til stede og samtykker i beskrivelsen. Skal mennene etter partenes forlangende utføre delingen i marken i forbindelse med skylddelingen (lovens § 7), må grensebeskrivelsen tillike inneholde det nødvendige herom. Stiftelse av bruksrettighet eller servitutt må ikke tas inn i skylddelingsforretningen, uten at heftelsen skriftlig er vedtatt av den som har grunnbokshjemmel til den eiendom som heftelsen skal hvile på (lovens § 5).



Dette fortsettes 8.3om i nordlig retning, langs gjerde til utgangspunktet.

Arkivverket
Nord-Trøndelag fylke, Stjør- og Verdal, Pantebok nr. 89 (1950-1950), Pantebokside, Side 21



21.

1. Omfatter den eiendom som deles, jordbruk med skog? nei

2. Får hvert av de ved delingen framkomne jordbruk den til husbehov og gårdsfornødenhet nødvendige skog? —

3. Omfatter den eiendom, som deles, jordbruk med fjellstrekning, herunder tjellvann, elver og bekker? nei

4. Får hvert av de ved delingen fremkomne jordbruk den for bruket nødvendige fjellstrekning? —

Hvis spørsmål 1 besvares med ja, og spørsmål 2 besvares med nei, **eller** hvis spørsmål 3 besvares med ja, og spørsmål 4 besvares med nei, blir ytterligere følgende spørsmål å besvare:

5. Har herredsstyret samtykket i skylddelingen?

6. Eller finner skylddelingsmennene det godtgjort at den parsell, som fraskilles eiendommen, er bestemt til å oppdyrkes eller anvendes til byggetomt, veg, industrielt anlegg eller annet lignende øyemed? bygg gitarut

7. Eller deles eiendommen i henhold til § 14 i lov om odels- og åsætesretten av 26. juni 1821?

Det bevitnes:

a) At ved delingen nytt fellesskap ikke er stiftet. Dog har vi samtykket i, at av utmarken

kan benyttes i fellesskap av

idet vi har funnet videregående deling utjenlig.[1])

b) At hvert bruk har fått en for fredning og benyttelse så hensiktsmessig form som forholdene tillater.

Skylden for den fraskilte del ble bestemt til 0,03

Hovedbølets gjenværende skyld utgjør 0,15

Den fraskilte del er gitt bruksnavn.[2]) Tellung 1.

Bestemmelse angående omkostningene ved forretningens avholdelse og tinglysing:[3])

Omkostningene ved forretningen bæres av kjøperen

[1]) Det som ikke passer strykes over.
[2]) Som bruksnavn må ikke i noe tilfelle velges et navn som allerede er i bruk som slektsnavn og som ikke hører til de mer utbredte (jfr. lov av 9. februar 1932 nr. 2 § 21).
[3]) Hvis det ikke opplyses eller fra noen av partene påstås å være truffet avtale om, hvem som skal bære omkostningene ved forretningens avholdelse, skal mennene i forretningen innta bestemmelse om, hvorledes omkostningene skal fordeles mellom partene

Partene ble gjort kjent med at forretningen kan påankes til overskjønn, for så vidt angår skyldansettelsen og den i marken foretatte deling, og at begjæring herom må være framsatt til sorenskriveren innen 3 måneder fra forretningens tinglysing.

Vi erklærer at vi har utført forretningen etter beste skjønn og overbevisning i henhold til gitt forsikring.

Vi har bestemt at Ole I. Felli skal besørge forretningen levert (sendt) til tinglysing.

Ole I. Felli Arnold Gittelmoen
Olav Bragstad

Antatt til tinglysing 30. mai 1950

Stjør og Verdal Sorenskriverembete Levanger

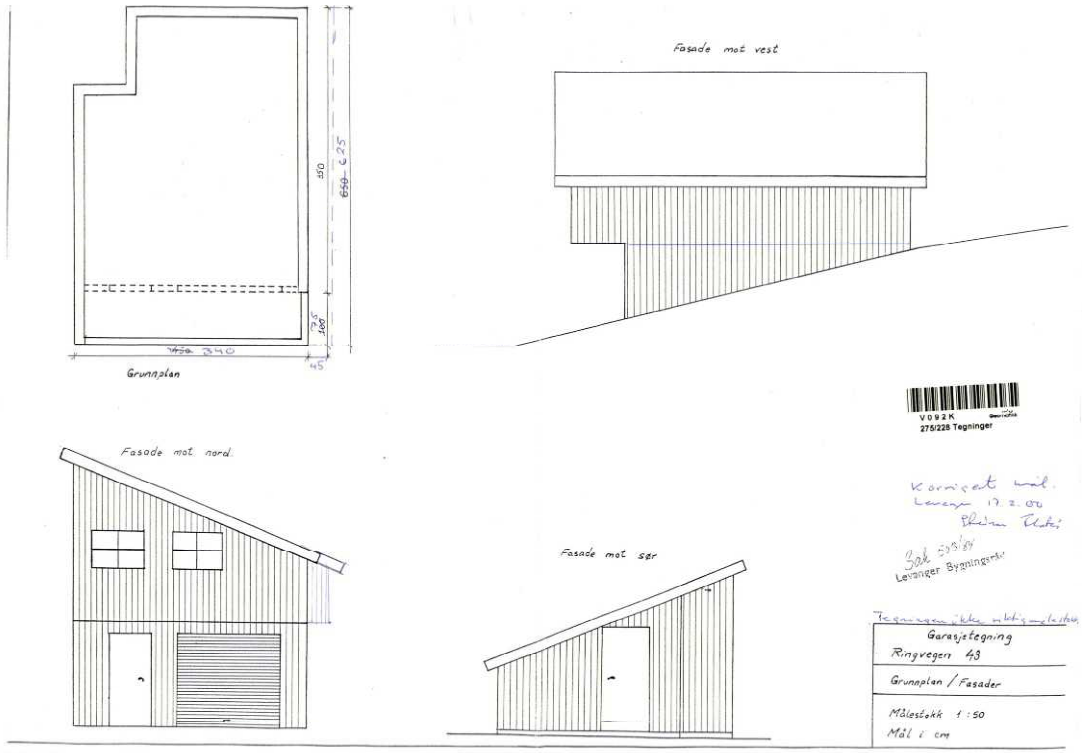
Pettaye-Brunn
dgn.

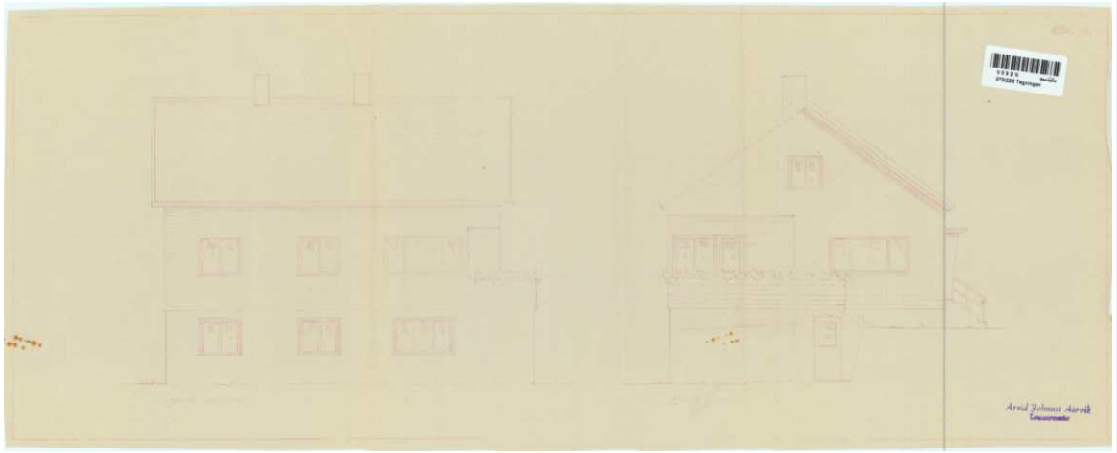
Tinglyst ved

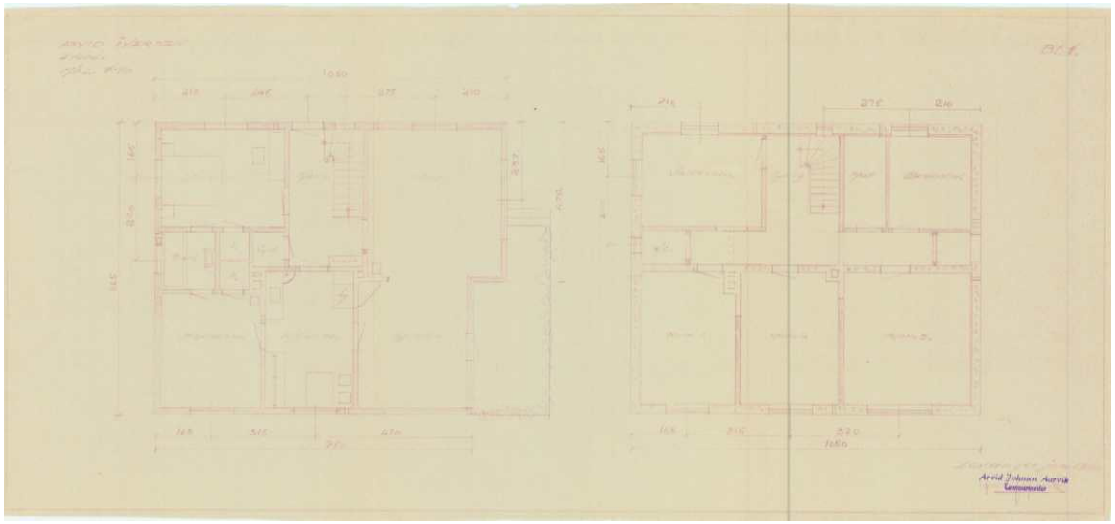
De fraskilte del har fått gr.nr. br.nr.

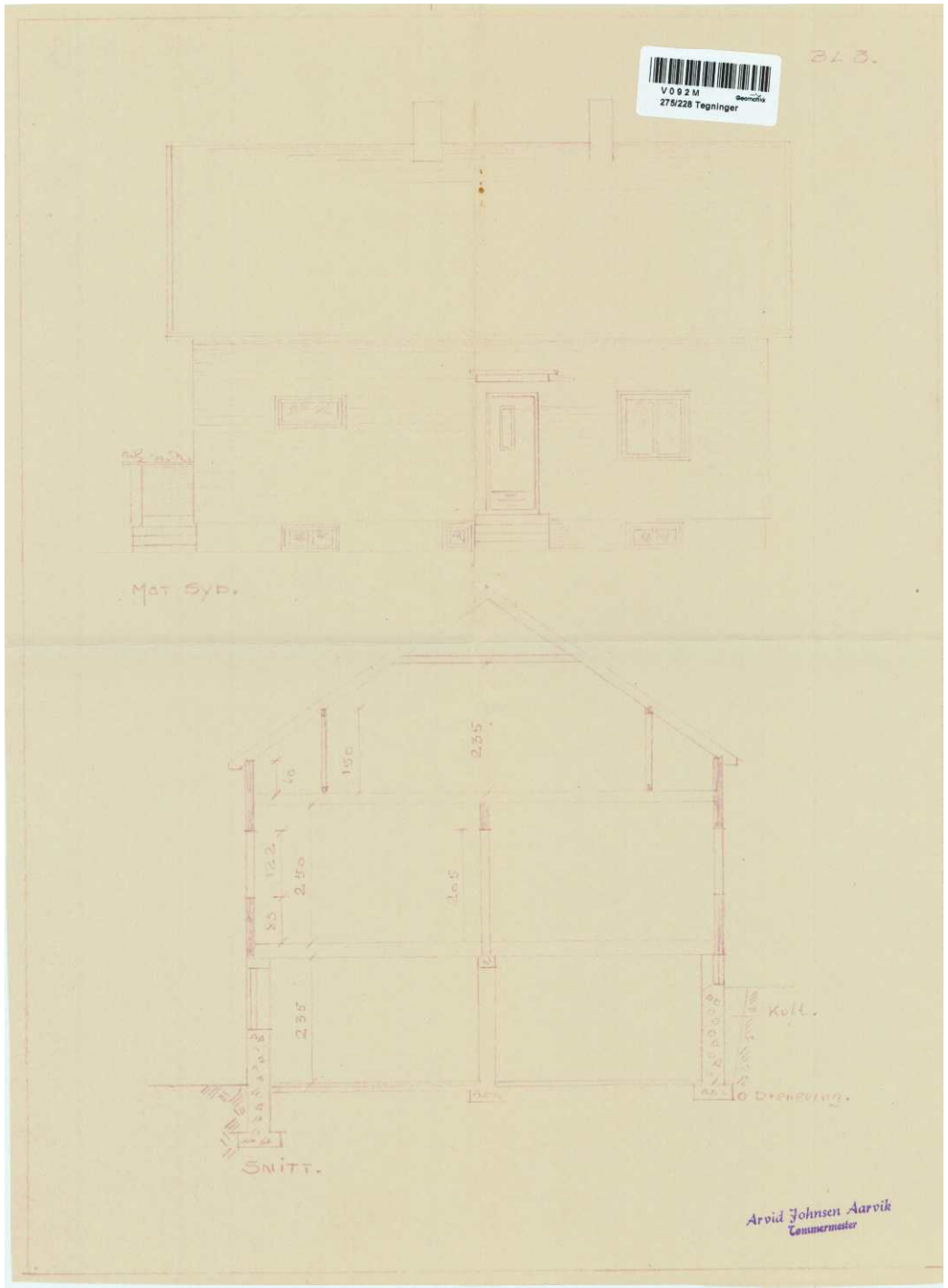
1680.

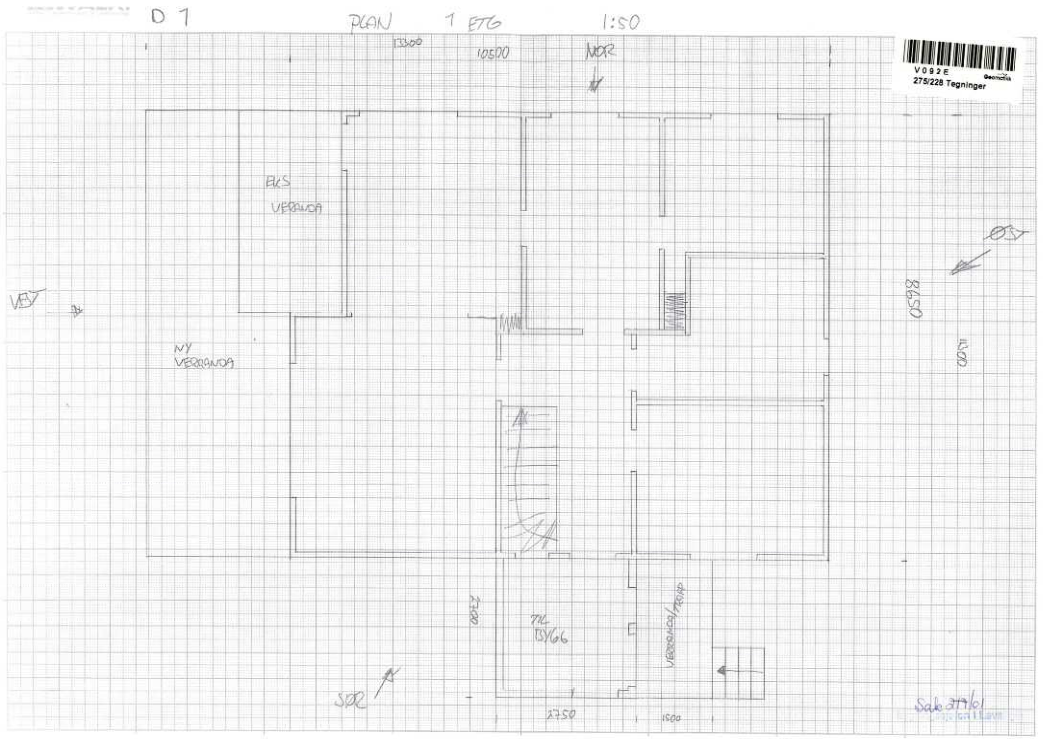
Avlyst utpanting av 23/9 1948 hos Oswald Olsen for skyldig krigsskadeavgift 47/48- kr. 274,50, i 1 bytte på leid grunn av Skei. gnr. 86, br.nr. 2 i Skogen, iflg. sådan kvittering: Sendes herr sorenskriveren i Stjørdal og Verdal idet vedheftede utpantingsforr. kvitteres til avlysing. - Nord-Trøndelag xxxxxxx skattefogedkontor, Steinkjer, den 27. mai 1950. - Asbjørn Ittreland.

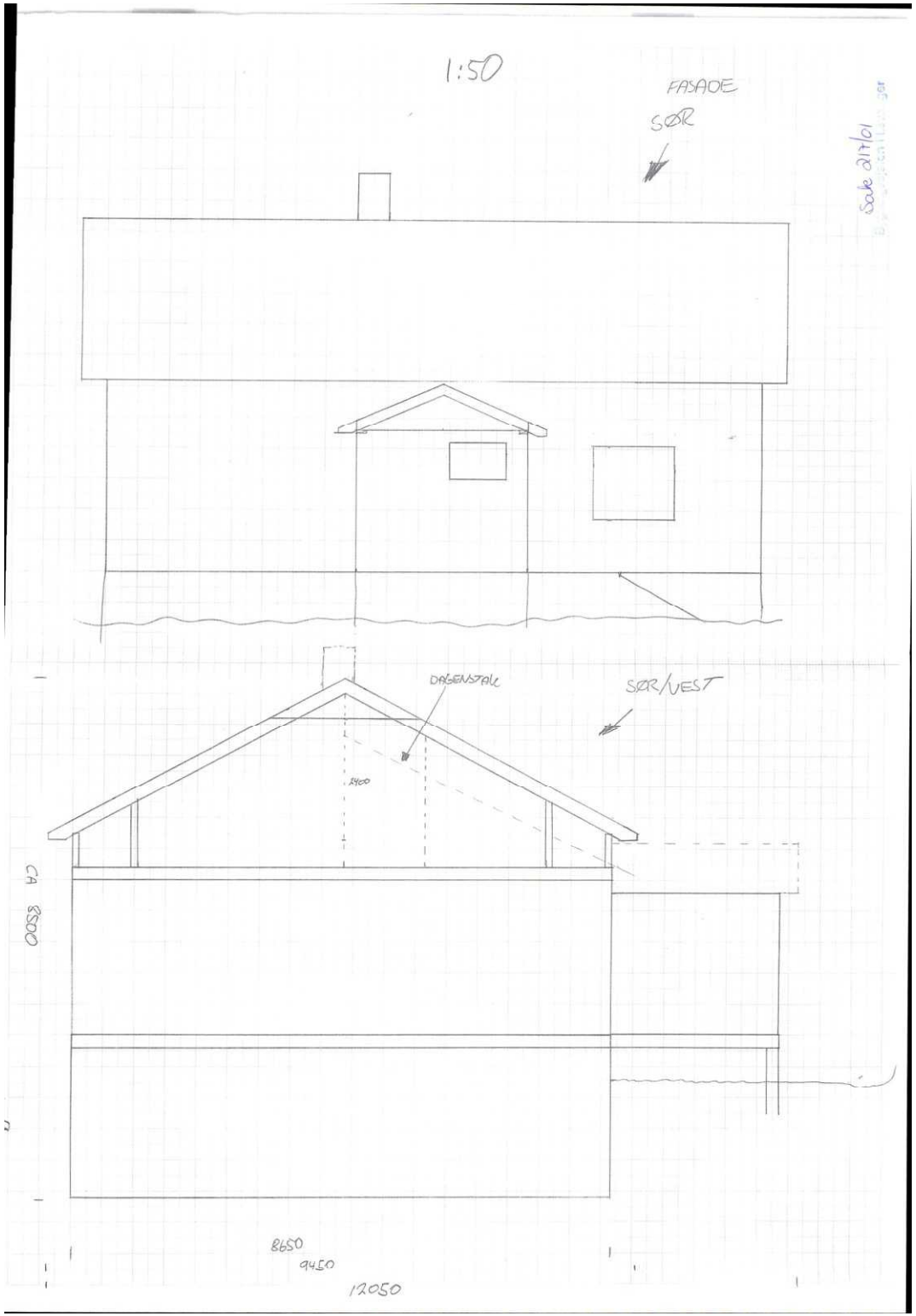


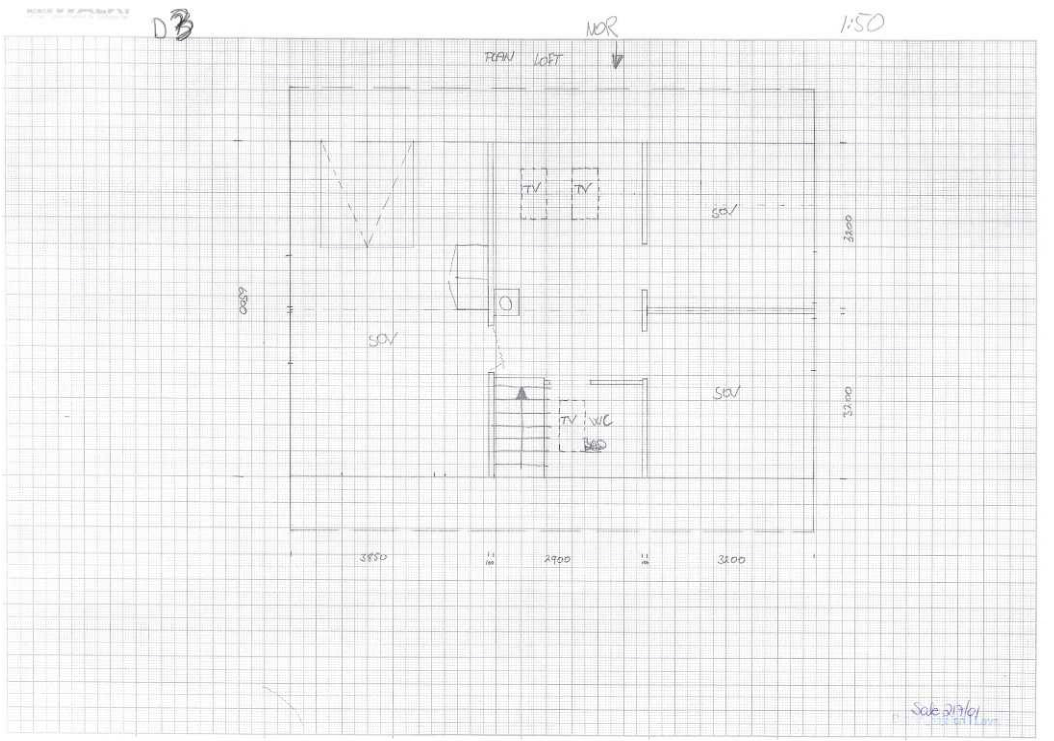


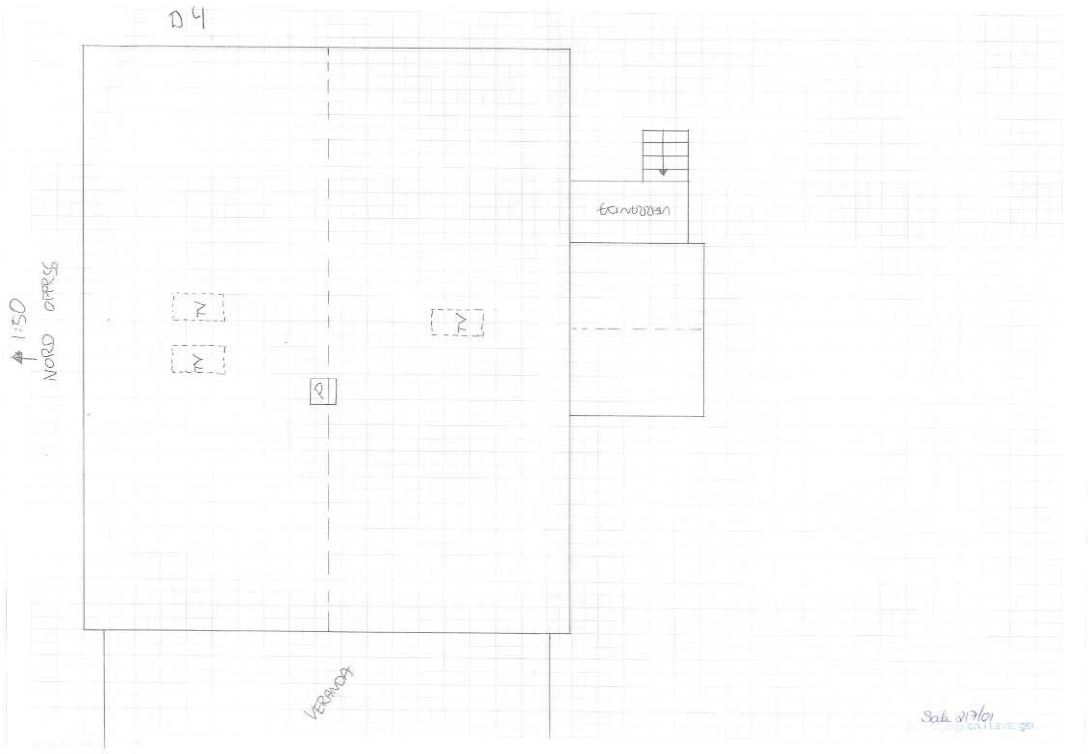



V092M
275/228 Tegninger
MOT SYD.
SNITT.
Kult.
Drenering.
Arvid Johnsen Aarvik
Tømmermester


D 1
PLAN 1 ETG 1:50
V092E
275/228 Tegninger
EKS VERANDA
NY VERANDA
NØR
SØR
8650
VERANDA/TRAPP


1:50
FASADE
SØR
Sole 21/01
DAGENSTAL
SØR/VEST
1400
CA 8500
8650
9450
12050


D3
NØR
1:50
RÅH LOFT
TV
TV
SOV
SOV
SOV
TV
WC
3850
2900
3100
Sole 21/01



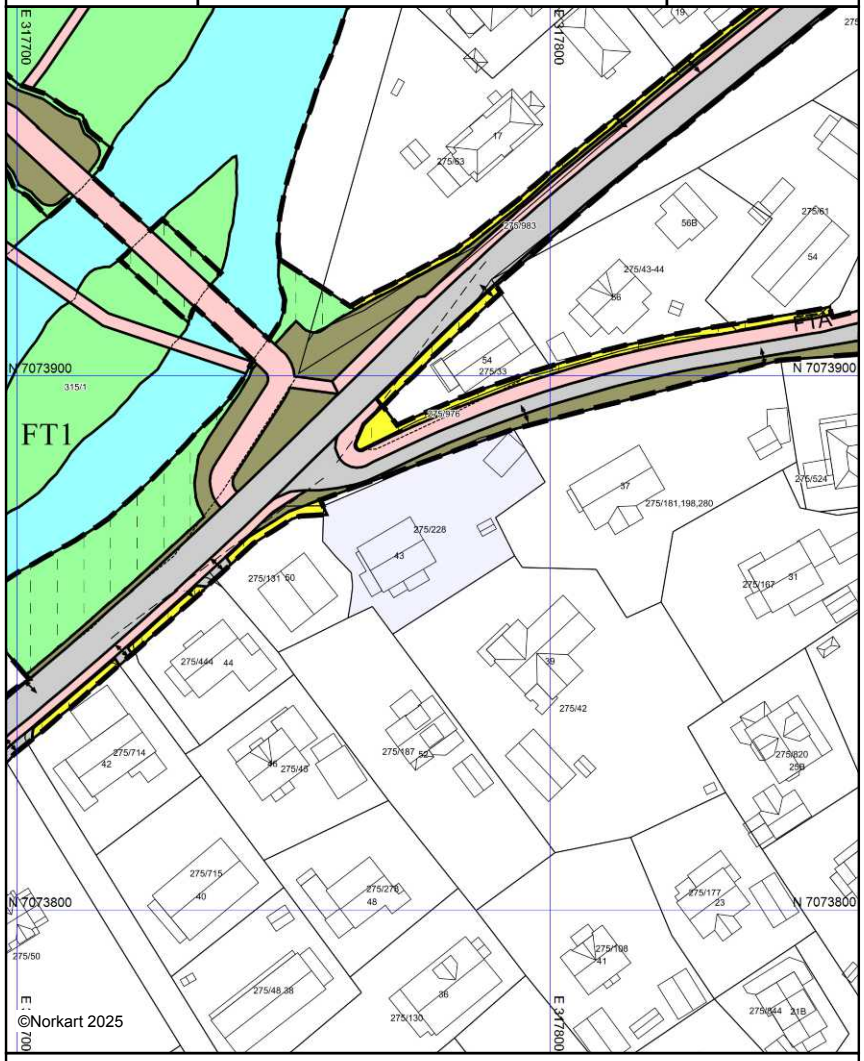
Reguleringsplankart

Levanger kommune

Eiendom: 275/228
Adresse: Ringvegen 43
Dato: 09.05.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-33



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan PBL 2008

- Bestemmelsegrense
- Boligbebyggelse
- Kjøreveg
- Fortau
- Gang/sykkelveg
- Annen veggrunn - grøntareal
- Trase for jernbane
- Annen banegrunn - grøntareal
- Grønnstruktur
- Friområde
- Friluftsområde i sjø og vassdrag
- Bestemmelseområde-Anlegg- og riggområde
- Bestemmelseområde

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Frisiktslinje
- Avkjørsel
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

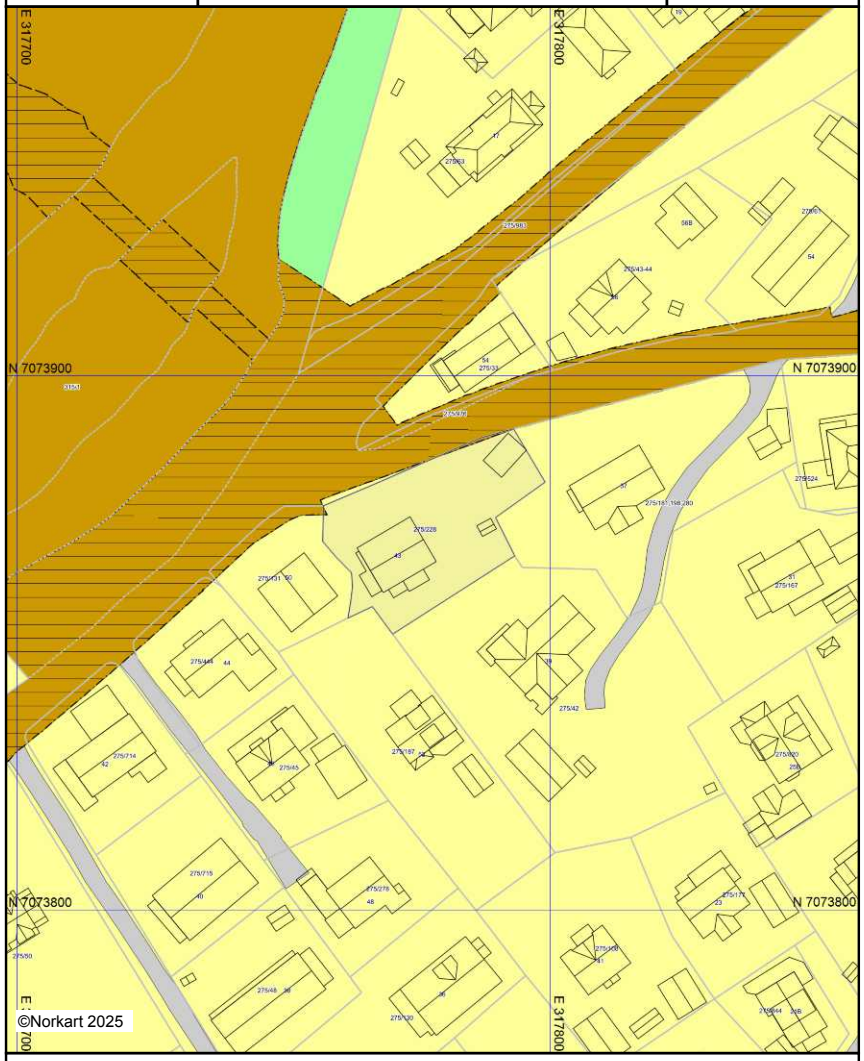
Levanger kommune

Kommuneplan

Eiendom: 275/228
Adresse: Ringvegen 43
Dato: 09.05.2025
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

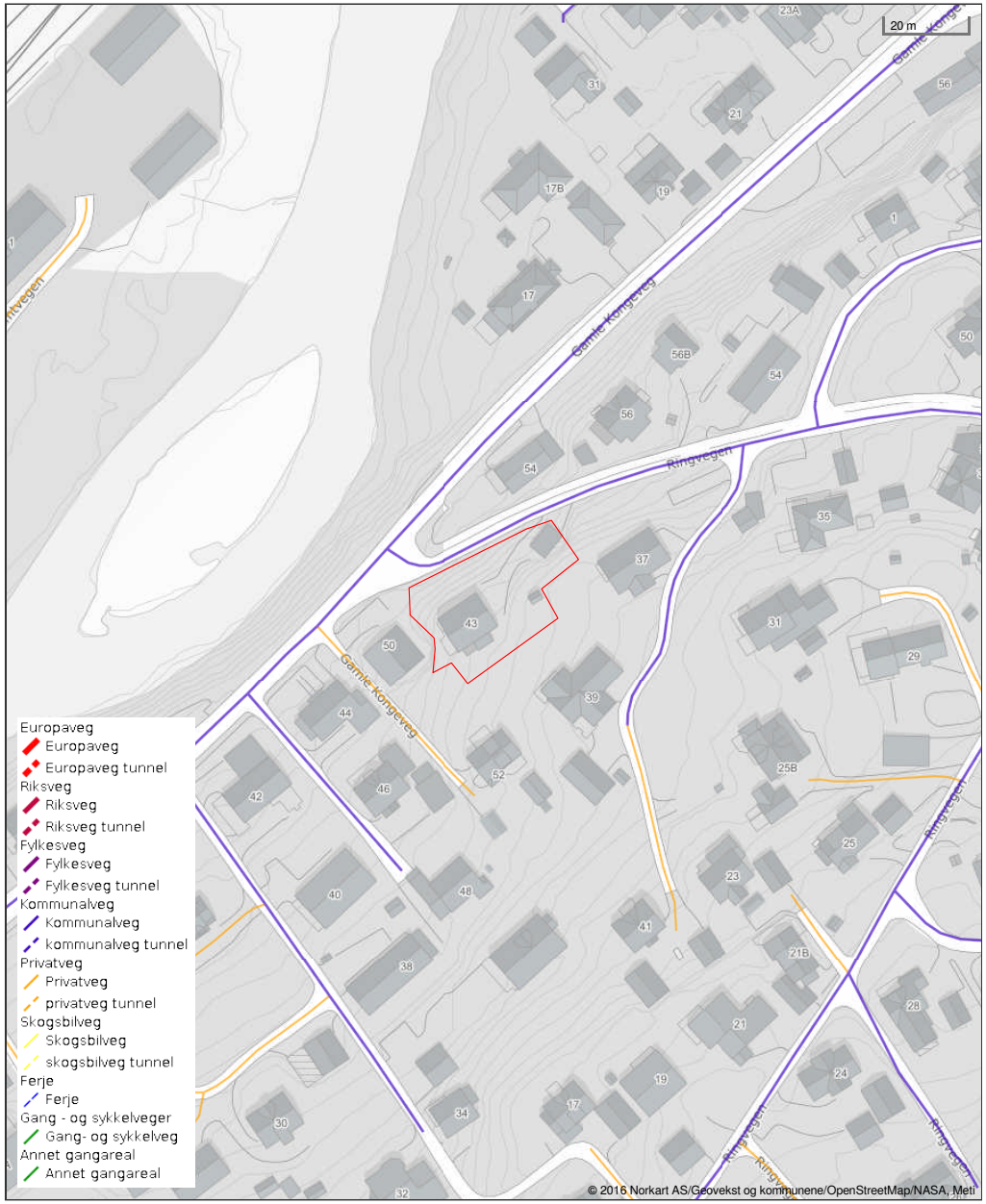
- Detaljeringgrense
- Detaljeringsone-Reguleringsplan skal fortsatt
- Bestemmelsegrense
- Boligbebyggelse - nåværende
- Sentrumsformål - nåværende
- Veg - nåværende
- Naturområde - nåværende
- Friområde - nåværende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

- Planområde
- Grense for arealformål

Utskriftsdato: 09.05.2025

Vegstatuskart for eiendom 5037 - 275/228//



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.

RINGVEGEN 43

Nabolaget Elberg/Elverhøy/Bruborg nordre - vurdert av 26 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre

OFFENTLIG TRANSPORT

Domus	Linje 604, 635, 680, 741	7 min / 0.6 km
Levanger stasjon	Linje F7, R70	9 min / 0.8 km
Trondheim Værnes		48 min

SKOLER

Frol barneskole (1-7 kl.)	513 elever, 47 klasser	9 min / 0.8 km
Nesheim skole (1-7 kl.)	385 elever, 24 klasser	5 min / 2.8 km
Levanger ungdomsskole (8-10 kl.)	437 elever, 30 klasser	15 min / 1.4 km
Levanger videregående skole	1000 elever, 60 klasser	14 min / 1.3 km
Verdal videregående skole	550 elever	18 min / 12.9 km

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 91/100

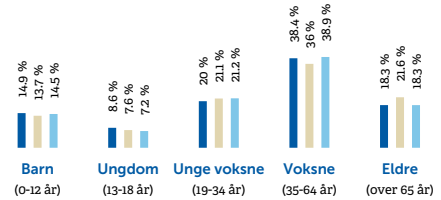
KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 83/100

NABOSKAPET

Godt vennskap 79/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Elberg/Elverhøy/Bruborg n...	843	421
Levanger	10 384	5 388
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Frol barnehage (1-5 år)	98 barn	9 min / 0.8 km
Casa Musica barnehage (1-5 år)	76 barn	14 min / 1.3 km
Abra Cadabra barnehage (1-5 år)	40 barn	18 min / 1.6 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Sentrum Levanger	Post i butikk	7 min / 0.7 km
Coop Extra Kirkegata Levanger		12 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 2025

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Sykkel

STØYNIVÅET

Lite støynivå 91/100

KVALITET PÅ BARNEHAGENE

Veldig bra 84/100

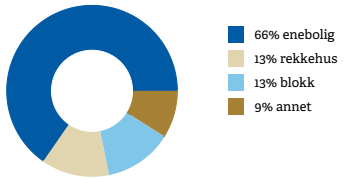
VEDLIKEHOLD HAGER

Godt velholdt 84/100

SPORT

11er kunstgressbane Elberg stadion	Fotball	4 min / 0.3 km
Eldberg stadion	Fotball	4 min / 0.3 km
Care Treningssenter Levanger		7 min
EVO Levanger		7 min

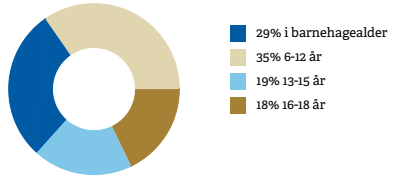
BOLIGMASSE



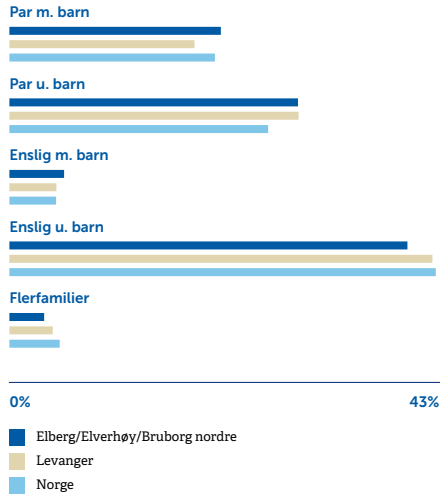
VARER/TJENESTER

Magneten	5 min
Vitusapotek Levanger	8 min

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



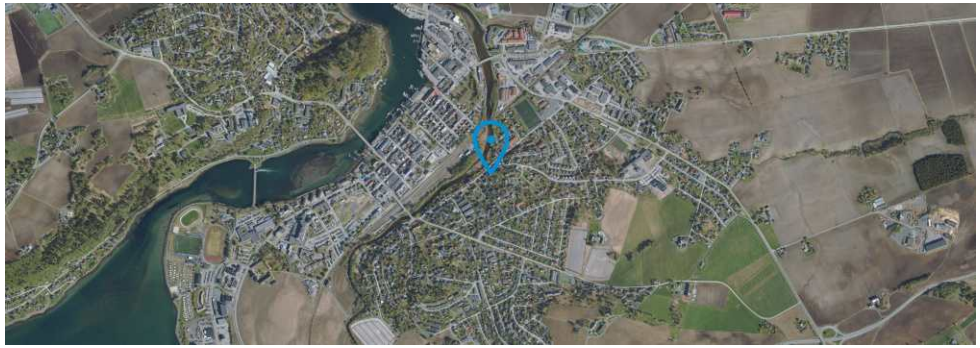
FAMILIESAMMENSETNING

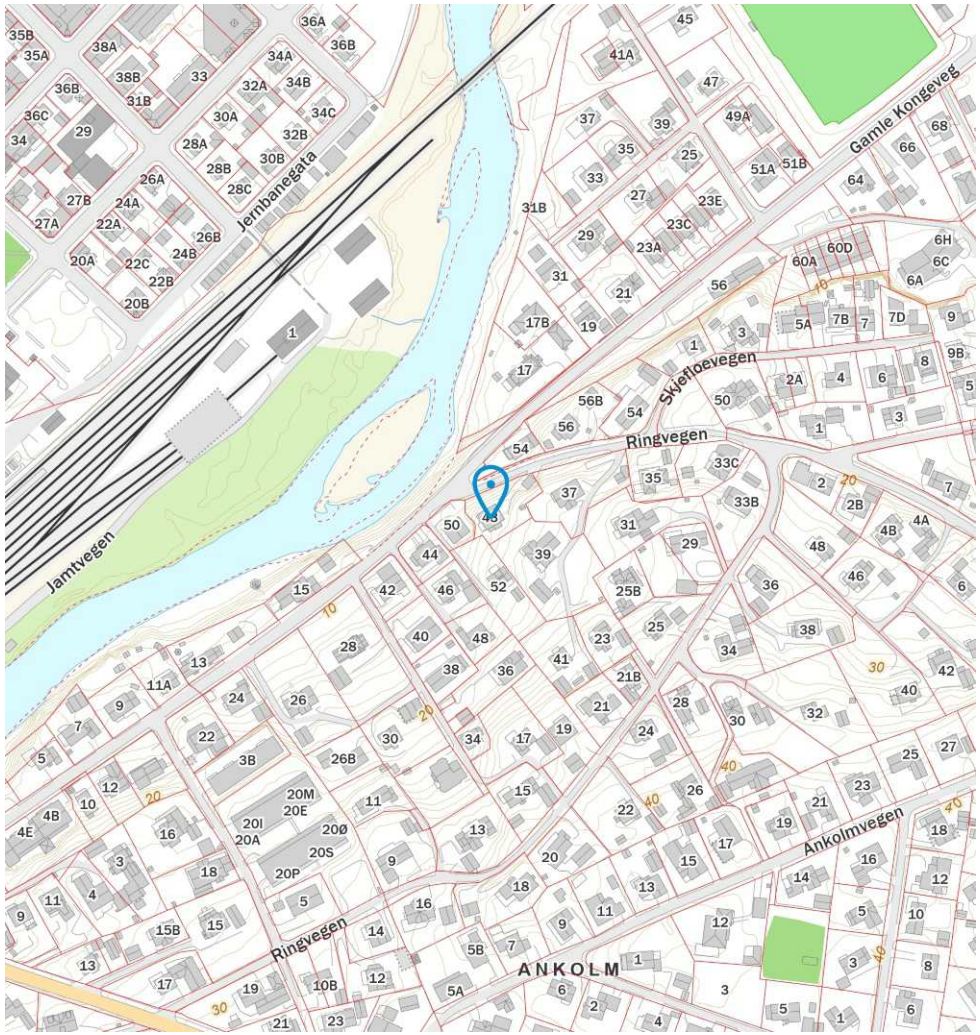


SIVILSTAND

		Norge
Gift	30%	33%
Ikke gift	55%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025





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 2025

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.

Boligkjøperforsikring

Andelsbolig/aksjeleilighet:	**Kr 6 900**
Selveierleilighet/rekkehus:	**Kr 10 500**
Ene-/tomannsbolig, tomt:	**Kr 15 500**

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUSS dekker også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUSS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUSS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig.

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. PLUSSdekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 3 800/4 500/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

Vi unner ingen å stå alene

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

HELP

Rett skal være rett. For alle.

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



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 6,04 %. Eff. rente 6,29 %. 2 mill o/25 år. Kostnad kr 1.899.344. Totalt kr 3.899.344.

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. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften. Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6–3 og § 6–4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbruker myndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning. Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgiving

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

3. Et bud bør inneholde eiendommens Adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansierings plan, 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 for beholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

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

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

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

EiendomsMegler 1

Budskjema Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 51250131 / Gaute Gravaune Heimdal, tlf. 913 75 182
Ringvegen 43, 7604 Levanger.
Gnr. 275, Bnr. 228, 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 15 500,- 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: 51250131
Salgsoppgaven er sist oppdatert 10.06.2025

EiendomsMegler 1

Gaute Gravaune Heimdal
Salgsleder / Eiendomsmegler

913 75 182
gaute.heimdal@em1.no

EiendomsMegler 1 Levanger
Moafjæra 6 I, 7606 Levanger

eiendomsmegler1.no