

Velkommen til

Gjemblevegen 10, 7602 Levanger

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Gjemblevegen 10
7602 Levanger

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	4 000 000,-
Omkostninger	kr	101 090,-
Totalpris inkl. omk.	kr	4 101 090,-

Boligtype	Enebolig
Eierform	Eier
Byggeår	1976
BRA/BRA-i	228 / 197 m²
Soverom	4

Energimerke 

Velkommen til Gjemblevegen 10!

Innholdsrik enebolig beliggende fint til på Gjemble, like utenfor Levanger sentrum. Området er svært ettertraktet på grunn av korte avstandene til dagligvare, barneskole og barnehage. Fra boligen har man flott utsikt mot omkringliggende bebyggelse og Trondheimsfjorden. Boligen har en romslig hage og gode solforhold med kveldssol.

Av kvaliteter vi ønsker å fremheve:
- Utleiedel i sokkel med egen inngang
- Flere innendørs boder som egner seg godt til lagring
- Gode sol og utsiktsforhold
- Praktisk og arealeffektiv planløsning
- Mye naturlig lysinnslipp
- To bad og separat vaskerom

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
Gjemblevegen 10, 7602 Levanger

Registerbetegnelse
Gnr. 3, Bnr. 103, Levanger kommune.

Pris

Prisantydning	kr	4 000 000,-
Omkostninger	kr	101 090,-
Totalpris inkl. omk.	kr	4 101 090,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	4 119 390,-

Omkostninger
Tinglysing skjøte kr 545,-
Tinglysing pantedokument kr 545,-
2,5% dokumentavgift kr 100 000,-

Valgfri omkostninger:
Help Boligkjøperforsikring kr 15 500,-
Help Boligkjøperforsikring - PLUSS kr 2 800,-

Sum omkostninger kr 101 090,- 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 2024):
- Feiegebyr kr 925,- (stipulert for 2025)
- Vannavgift kr 3 420,45 ,-
- Avløp kr 4 984,98,-
- Eiendomsskatt kr 7 811,- (Stipulert for 2025)

Totalt kr 17 141,43,- pr. år, fakturert over 3 terminer

Oppgitte avgifter kan være avhengig av bruk.

Andre faste kostnader
Renovasjon: kr 6 782.5,- pr. 2025
Innherred Renovasjon. Faktureres over fire terminer.

Areal
BRA - i: 197 m²
BRA - e: 31 m²
BRA totalt: 228 m²
TBA: 51 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.

Det er ikke samsvar mellom byggegodkjente tegninger mottatt fra kommunen og dagens utnyttelse av eiendommen. Dette gjelder bl.a. 1.etasje: Byggemeldte sportsbod er dagens entre. Trappen er flyttet til stuen, badet er nå større enn på byggemeldte tegninger. 1.etasje fremstår ellers som byggemeldt.
Sokkel: Byggemeldte stue i utleiedelen er mindre enn på
tegninger, dette for å gjøre plass til trappen som ble flyttet.
Rom "klær" ved vindfanget er i dag en gang. De byggemeldte rommene klær, gang/trapp, bod og vask er endret. Det er i dag fjernet trapp og etablert tre boder samt et kjølerom. Byggemeldte vaskerom er i dag to-delt i bod (armatur på vegg og sluk i gulv) og badstue. Dagens vaskerom i utleiedelen er benevnt som "støp på kult" i kommunale arkiv.
Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel er søknadspliktig tiltak, tiltaket er ikke omsøkt og det gis ingen garanti for at evt. søknad vil bli godkjent. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette/ulovligheten, kfr. oppdragsansvarlig.

Antall soverom
4
Se for øvrig informasjon under punkt "Areal", og ev. kommentarer under "Innhold" eller "Andre relevante opplysninger".

Eierform
Eier

Boligtype
Enebolig

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

Tomt
Tomtestørrelse er 887 m² på eiet tomt.
Skrående tomt beplantet med plen.
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
1976 ifølge takstmann.

Innhold
BRA-i: Gang, bad utleie, vaskerom utleie, kjøkken utleie, entré, trapperom/kontor, stue utleie, bod, gang 2, kjølerom, bod 2, bod 3, bod 4, badstue, soverom, bod 5, gang 3

1.Etasje: Entre/gang, bad, toalettrom, soverom, soverom 2, soverom 3, stue, spisestue, kjøkken, entré

BRA-e: Garasje, bod

Standard
Innvendig er det gulv av laminat og belegg. Veggene har trepanel og malte plater. Innvendige tak har trepanel og himlingsplater.

Vaskerom utleie
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Rommet fra byggeår har malt betonggulv og malt /pusset mur kombinert med palt panel på vegger. Det er skyllekum og opplegg for vaskemaskin. Rommet har naturlig avtrekk. Ved enkel nivellering registreres det 23 mm fall mot plastsluken. Vaskerommet er ikke oppført som våtrom og det er ikke membran i våtsoner. Det er avflassing og saltutslag på vegger. Hulltaking er ikke foretatt da tilstøtende vegg til våtsoner ikke er tilgjengelig.

Bad utleie
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Badet ble renovert i ca 2005. Veggene har fliser. Taket har panel. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 7 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av

membranen ved dørterskelen er 7 mm. Det er ingen synlig membran ført opp bak sokkelflis under dørterskel. Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran. Rommet har servant, toalett og dusjhjørne. Det er mekanisk avtrekk. Det er foretatt fuktsøk med hammerelektrode fra tilstøtende bod. Det er synlig bunnsville på en liten del av veggen, hulltaking ble derfor ikke foretatt. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8,6.

Bad
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Det flislagte badet ble renovert i ca 1993. Det er utstyrt med servantskap, dusjkabinett, opplegg for vaskemaskin, mekanisk avtrekk og badekar. Ved enkel nivellering registreres det ca 40 mm fall til sluk ved badekaret. Rommet har lekkasje fra sluk ved badekar. Badet må renoveres. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt på soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8,8.

KJØKKEN
Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, platetopp og stekeovn. Kjøkkenskrog og frontene er fra 1993. Benkeplate, vask, stekeovn, platetopp og gulv er nytt 2023. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er oppvaskmaskin og bereder i benkeskap. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut

Badstue fra byggeår med betonggulv og panel på vegger. Toalettrom med laminatgulv og panelplater på vegger. Det er servant og wc. Rommet har naturlig avtrekk uten tilluft. Kjølerom fra byggeår med belegg på gulv og panel på vegger. Rommet benyttes i dag som en bod. Kjøleaggregat ble ikke funksjonstestet på befaringsdagen.

Beliggenhet
Fra boligen er det flott utsikt mot omkringliggende bebyggelse og Trondheimsfjorden. Beliggenheten er ettertraktet på grunn av de rolige omgivelsene og nærheten til idrettsanlegg, barnehager, barneskole, tur- og rekreasjonsmuligheter. Gang- og sykkelavstand til dagligvarene Bunnpris og Coop Prix, og Levanger sentrum med bl.a. Levanger ungdomsskole, Levanger vgs., Sykehuset Levanger, Nord universitet, Trønderhallen, Magneten kjøpesenter og de aller fleste servicefasiliteter.

Anses som et populært og ettertraktet boområde!

Adkomst
For veibeskrivelse henvises det til vedlagte kart i salgsoppgaven. Det vil bli skiltet med EiendomsMegler 1-skilt ved fellesvisning.

Byggemåte
Enebolig
Eneboligen med utleie er oppført i én etasje over sokkel. Grunnmur er oppført i lettklinkerblokker. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk og er utvendig kledd med stående panel, det er liggende panel i gavler. Taket er et saltak tekket med pappshingel. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 2-lags glass.

Garasje
Garasjen er oppført i én etasje. Bygningen er oppført på støpt plate på mark, det er ringmurer i støpt betong og lettklinkerblokker. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk og er utvendig kledd med stående panel, det er liggende panel i gavler. Taket er et saltak tekket med pappshingel. Det er en vippeport i metall.

Dette iht vedlagte tilstandsrapport utarbeidet av takstmann.

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 er utstedt ferdigattest den 07.06.1977

Oppvarming
Varmepumpe og vedfyring.

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

Informasjon om Norgespris:

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

Energimerking
Energiattesten er bekreftet og offisiell. Energiattesten i sin helhet er lagt ved i den nedlastbare salgsoppgaven.

Internett- og tv-leverandør
Altibox.

Adgang til utleie
Utleiedel i boligen er godkjent av kommunen for utleie/beboelse.

Eiendommen er pt. utleid for kr 9.000,- og overdras med utleieforholdet. På generelt grunnlag gjøres oppmerksom på at en overdragelse av eiendommen ikke medfører noen endring i løpende leieforhold utover at kjøper trer inn i utleierposisjonen med de rettigheter og plikter som gjelder i leieforholdet fra før. Leieforholdet er tidsubestemt med oppsigelsestid 3 måneder. Kopi av leieavtalen følger vedlagt. Oppsigelse fra utleier må være "saklig begrunnet", jf. Husleieloven § 9-5 som lyder;
En tidsubestemt leieavtale om bolig kan bare sies opp av utleieren dersom:
a) husrommet skal brukes som bolig av utleieren selv eller noen som hører til
b) rivinghusstanden, eller ombygging av eiendommen gjør at husrommet må fravikes,
c) leieren har misligholdt leieavtalen, eller
d) det foreligger en annen saklig grunn til å si opp leieavtalen.
Kjøper overtar ansvar og risiko knyttet til det løpende leieforholdet.

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

Alle boliger/leiligheter som leies ut og som ligger i 3. etasje eller lavere, er pålagt radonmåling. Eier har ikke gjennomført målingen av boligen. Se http://www.nrpa.no for info. Radonmåling må gjennomføres over en periode på minst 2 måneder i tidsrommet 15.10. - 15.04 hvert år. Kjøper overtar ansvaret/risikoen av for høyt radonnivå (tiltaksgrense er p.t 100 Bq) fra overtakelsen, samt for ev. utbedringstiltak som må igangsettes. Kjøper er gjort kjent med at for høye verdier kan være oppsigelsesgrunn for leietaker.

Leiekontrakt er vedlagt i salgsoppgaven.

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

Utsnitt av kommunedel plan med bestemmelser ligger vedlagt i salgsoppgaven. For kopi av hele reguleringsplanen og 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 970 911,- for 2023 (Verdien gjelder som primærbolig)
Sekundærverdi kr 3 883 644,-.

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
Rolf Morten Dybdahl

Heftelser og servitutter
Registrering av grunn
Dagboknr.: 8852
Dato: 22.09.1975
Registrering av grunn

Rettigheter iflg. skjøte
Dagboknr.: 3020
Dato: 24.03.1976
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.

Bestemmelse om bebyggelse
Dagboknr.: 14196
Dato: 12.12.1977
Byggetillatelse på nærmere angitt avstand.
Ovenstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper. Kommunen har

panterett som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Selger bærer risikoen for at kjøper kan overta boligen uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen. Gjennomføring av handelen er betinget av at det ikke er heftelser som ikke lar seg innfri.

Meglers vederlag
Prosentprovisjon med 1,25 % av kjøpesum (inkl. mva).
Oppgjørshonorar kr 5 900,- (inkl. mva).
Honorar diverse registersøk pr bruksnummer kr 1 750,- (inkl. mva).
Tilretteleggings- og AHV-honorar kr 17 500,- (inkl. mva).
Visningshonorar kr 2 500,- (inkl. mva).
Markedspakke standard kr 17 900,- (inkl. mva).
Dersom eiendommen ikke blir solgt er følgende avtalt: Oppdragsgiver betaler markedsføringspakke, tilretteleggingshonorar, visninger samt honorar for utført salgsarbeid med kr 10.000,-. Ved salg/ikke salg betaler oppdragsgiver direkte utlegg.

Meglers rett til å kreve dekning av utlegg:
Tinglysing av sikr.obl/hj.erkl m.v kr. 545,- pr. stk.
Kommunal informasjon kr. 5 593,-
Fotograf kr. 4 400,-
Tilstandsrapport kr. 20 000,-
Ev. innhenting av tinglyste erklæringer kr. 285,- pr. stk.
Ev. gebyr for restansesjekk legalpant ca kr. 700,-

EiendomsMegler 1 Midt-Norge AS har tilknytning til følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

•Fremtind forsikring
•HELP Forsikring
•Vend Marketplaces (Finn.no)
•Visma by Broker
•SpareBank 1 SMN og SpareBank 1 Nordmøre

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

Tilstandsrapport/takst
Utført 01-11-2025 av Espen Wæren i Takst-Forum Midt-Norge.
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:
- Innvendig - Pipe og ildsted
- Tekniske installasjoner - Branntekniske forhold

- Våtrom - Sokkel - Vaskerom utleie - Generell
- Våtrom - 1.etasje - Bad - Generell
- Våtrom - 1.etasje - Bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom
TG2:
- Utvendig - Taktekking
- Utvendig - Nedløp og beslag
- Utvendig - Veggkonstruksjon
- Utvendig - Takkonstruksjon/Loft
- Utvendig - Vinduer
- Utvendig - Balkonger, terrasser og rom under balkonger
- Innvendig - Etasjeskille/gulv mot grunn
- Innvendig - Radon
- Innvendig - Rom Under Terreng
- Innvendig - Innvendige trapper
- Tekniske installasjoner - Vannledninger
- Tekniske installasjoner - Avløpsrør
- Tekniske installasjoner - Varmesentral
- Tekniske installasjoner - Varmtvannstank - 2
- Tekniske installasjoner - Elektrisk anlegg
- Tomteforhold - Fuktsikring og drenering
- Tomteforhold - Grunnmur og fundamenter
- Tomteforhold - Utvendige vann- og avløpsledninger
- Våtrom - Sokkel - Bad utleie - Overflater Gulv
- Våtrom - Sokkel - Bad utleie - Sluk, membran og tettesjikt
- Våtrom - Sokkel - Bad utleie - Sanitærutstyr og innredning
- Våtrom - Sokkel - Bad utleie - Ventilasjon
- Våtrom - Sokkel - Vaskerom utleie - Tilliggende konstruksjoner våtrom
- Spesialrom - Sokkel - Kjølerom - Overflater og konstruksjon
- Spesialrom - Sokkel - Badstue - Overflater og konstruksjon
- Spesialrom - 1.etasje - 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 08.10.2025
- Tilstandsrapport datert 01.11.2025
- Ferdigattest datert 07.06.1977
- Registrering av grunn tinglyst 22.09.1975
- Rettigheter iflg. skjøte tinglyst 24.03.1976
- Bestemmelse om bebyggelse tinglyst 12.12.1977
- Energiattest
- Utleiekontrakt
- Byggegodkjente tegninger datert 1976
- Planskisse
- Reguleringsplankart
- Kommuneplankart- Vegstatuskart

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

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

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

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

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














































LEVITY


Avril Lavigne

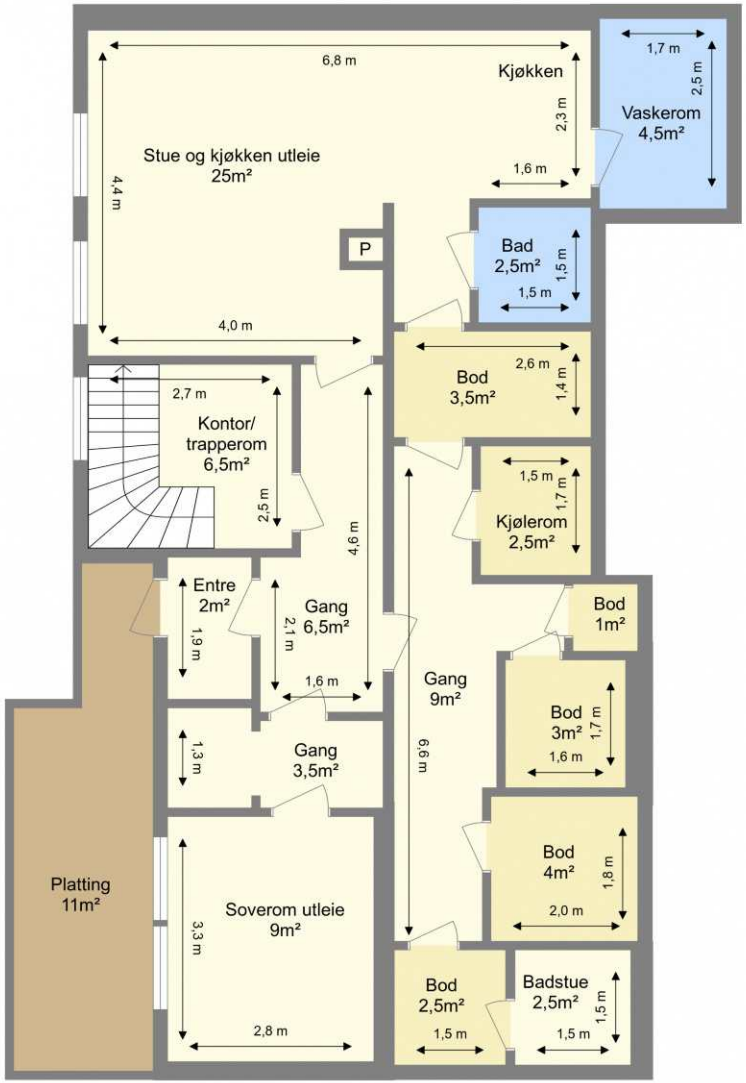






Gjemblevegen 10

Sokkel



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

Gjemblevegen 10

1. Etasje



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

bankID SIGNERT 08.10.2025
Dybdahl, Rolf Morten

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

Rolf Morten Dybdahl

Boligen

- Boligen ble kjøpt 1977
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Gjemblevegen 10
7602 Levanger

5037-3/103/0/0

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?:** 1994
   Firmanavn: Olav krogstad vvs
   Beskrivelse av arbeidet: Skiftet og la nytt rørsystem på bad
   .

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 1994
   Beskrivelse av arbeidet: Støpte golv la flis på golv og vegger.

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

• **Ja**

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

Membran i hjørner og rundt sluk

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**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 1977
   Beskrivelse av arbeidet: La ny shingel på tak

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**

Skiftet 2 vinduer og balkongdør som var punktert

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2010
   Firmanavn: Dugnad
   Beskrivelse av arbeidet: Skiftet på dugnad.

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2010
   Beskrivelse av arbeidet: Skiftet på dugnad

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger av enten deg eller tidligere eiere?
• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2010
   Beskrivelse av arbeidet: Skiftet noe bordkledning i spisser.

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

Drenering, fukt og lekkasje

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

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

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

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

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

Tekniske installasjoner

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

Avløpsrør glei i fra i skråning så det vart fiksa av Sørheim maskin.

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

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2017
   Firmanavn: Sørheim maskin
   Beskrivelse av arbeidet: Grov opp og fiksa røret.

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

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

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

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

19. Vet du om det er eller har vært feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det er eller har vært feil eller skader på det elektriske anlegget?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2010
   Firmanavn: Jeg er selv elektriker så jeg har gjort alt av d.
   Beskrivelse av arbeidet: Diverse arbei i alle år.

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?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Det er sokkelleilighet i bygget.

Er utleiedelen godkjent for utleie av kommunen?

• **Ja**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

• **Ja**

Er alle boenhetene godkjent av kommunen?

• **Ja**

Sokkelleilighet er godkjent av kommunen

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
Gjemblevegen 10 , 7602 LEVANGER
LEVANGER kommune
gnr. 3, bnr. 103

Sum areal alle bygg: BRA: 228 m² BRA-i: 197 m²



Befaringsdato: 28.10.2025 **Rapportdato:** 01.11.2025 **Oppdragsnr.:** 14248-1204 **Referansenummer:** VD4523

Autorisert foretak: Takst-Forum Trøndelag AS

TAKST-FORUM TRØNDELAG

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

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

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

Rapportansvarlig

Espen Wæren
Uavhengig Takstingeniør
espen.waeren@tft.no
922 51 556

Takst-Forum Trøndelag AS
Vestre Rosten 69
7072 HEIMDAL

Gjemblevegen 10 , 7602 LEVANGER
Gnr 3 - Bnr 103
5037 LEVANGER

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, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

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

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

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

Takst-Forum Trøndelag AS
Vestre Rosten 69
7072 HEIMDAL

Gjemblevegen 10 , 7602 LEVANGER
Gnr 3 - Bnr 103
5037 LEVANGER

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig - Byggeår: 1976

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen er av pappshingel. Taket er besiktiget fra bakkenivå.
Renner og nedløp i metall.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har stående bordkledning. Det er liggende kledning i gavlene og under stuevinduene i 1.etasje.

Vestveggen har kledning fra ca 2007. Den liggende kledningen i gavlene ble skiftet for 3 og 4 år siden.

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre. Det er luke med nedfellbar stige.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass hovedsakelig fra byggeåret.
Det er skiftet glass i vindu på kjøkkenet i 1.etasje. Det er vindu datert 1992 på vestveggen og 2007 i entreen i 1.etasje.
1.etasje har malte tredører med 2-lags glass.
Det er en ytterdør fra byggeår i sokkelen.
Det er terrasse foran inngangspartiet i 1.etasje. Trekonstruksjonen opplyses å være fra ca 2018.
Det er terrasse mot nord med utgang fra stuen i 1.etasje, trekonstruksjonen er fra ca 2000.
Det er en luftebalkong fra byggeår med utgang fra soverom i 1.etasje.
Det er en platting foran soverommet i sokkelen.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av laminat og belegg. Veggene har trepanel og malte plater. Innvendige tak har trepanel og himlingsplater.
Etasjeskille er et trebjelkelag.
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Boligen har elementpipe. Det er vedovn på stuen i 1.etasje. Ovnen er en Wiking fra starten av 2000-tallet.
Det er sotluke på stuen i sokkelen.
Gulvet har belegg og er av betong. Veggene har plater og betong/mur. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.
Hulltaking er foretatt ved/i bod. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8,5.
Boligen har malt tretrapp.
Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM Gå til side

Vaskerom utleie
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Rommet fra byggeår har malt betonggulv og malt /pusset mur kombinert med palt panel på vegger.
Det er skyllekum og opplegg for vaskemaskin. Rommet har naturlig avtrekk.

Ved enkel nivellering registreres det 23 mm fall mot plastsluken.

Vaskerommet er ikke oppført som våtrom og det er ikke membran i våtsoner.

Det er avflassing og saltutslag på vegger.
Hulltaking er ikke foretatt da tilstøtende vegg til våtsoner ikke er tilgjengelig.

Bad utleie
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Badet ble renovert i ca 2005.
Veggene har fliser. Taket har panel.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 7 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 7 mm. Det er ingen synlig membran ført opp bak sokkelflis under dørterskel.
Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.
Rommet har servant, toalett og dusjhjørne.
Det er mekanisk avtrekk.
Det er foretatt fuktsøk med hammerelektrode fra tilstøtende bod.
Det er synlig bunnsville på en liten del av veggen, hulltaking ble derfor ikke foretatt. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8,6.

Bad
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Det flislagte badet ble renovert i ca 1993.
Det er utstyrt med servantskap, dusjkabinett, opplegg for vaskemaskin, mekanisk avtrekk og badekar.

Ved enkel nivellering registreres det ca 40 mm fall til sluk ved badekaret.

Rommet har lekkasje fra sluk ved badekar.
Badet må renoveres.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt på soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8,8.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, platetopp og stekeovn.
Kjøkkenskrog og frontene er fra 1993.
Benkeplate, vask, stekeovn, platetopp og gulv er nytt 2023.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.
Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er oppvaskmaskin og bereder i benkeskap.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM Gå til side

Badstue fra byggeår med betonggulv og panel på vegger.
Toalettrom med laminatgulv og panelplater på vegger. Det er servant og wc. Rommet har naturlig avtrekk uten tilluft.
Kjølerom fra byggeår med belegg på gulv og panel på vegger.

Rommet benyttes i dag som en bod. Kjøleaggregat ble ikke funksjonstestet på befaringsdagen.

Beskrivelse av eiendommen

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobber. Det ble lagt opp nye kobberrør ifm renoveringen av badet i 1.etasje i ca 1993, vannrørene i bygget er ellers fra byggeåret.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Det er installert varmepumpe.
Varmtvannstanken for hoveddelen er på 194 liter.
Varmtvannstanken for utleiedelen er på 107 liter.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er byggegrunn av leire og fjell.
Dreneringen er fra 1976.
Det er doble teglrør i grunnen og pusset/slammet murer utvendig.
Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker. Det opplyses å være støpte banketter under murene.
Forstøtningsmurer er av betong.
Boligen ligger i svakt skrående terreng.
Utvendige avløpsrør er av plast Utvendige vannledninger er av plast (PEL) Det er offentlig avløp via private stikkledninger Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

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

Boligen avviker fra tegninger i kommunale arkiv. Følgende avviker registreres.

1.etasje: Byggemeldte sportsbod er dagens entre. Trappen er flyttet til stuen, badet er nå større enn på byggemeldte tegninger. 1.etasje fremstår ellers som byggemeldt.

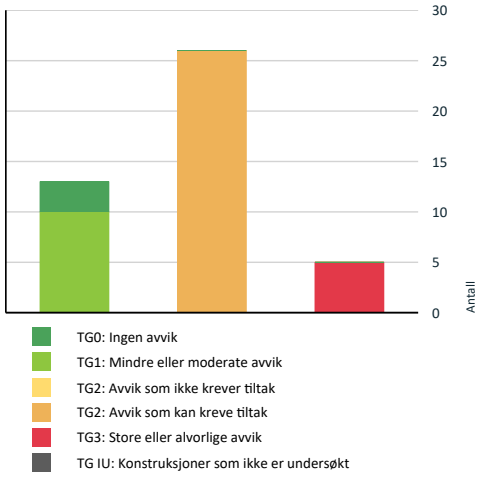
Sokkel: Byggemeldte stue i utleiedelen er mindre enn på tegninger, dette for å gjøre plass til trappen som ble flyttet.
Rom "klær" ved vindfanget er i dag en gang.
De byggemeldte rommene klær, gang/trapp, bod og vask er endret. Det er i dag fjernet trapp og etablert tre boder samt et kjølerom. Byggemeldte vaskerom er i dag to-delt i bod (armatur på vegg og sluk i gulv) og badstue.
Dagens vaskerom i utleiedelen er benevnt som "støp på kult" i kommunale arkiv.

Takst-Forum Trøndelag AS
Vestre Rosten 69
7072 HEIMDAL

Gjemblevegen 10 , 7602 LEVANGER
Gnr 3 - Bnr 103
5037 LEVANGER

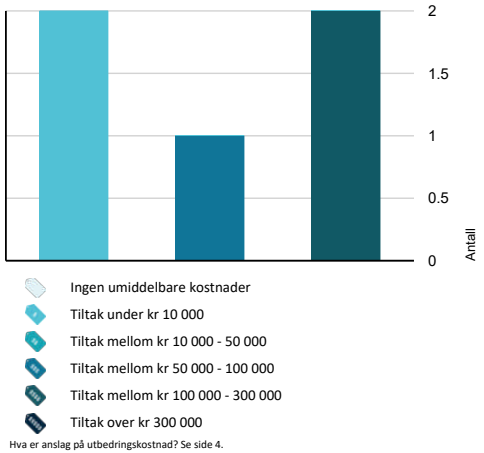
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Innvendig > Pipe og ildsted** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold** Gå til side
- **Våtrom > Sokkel > Vaskerom utleie > Generell** Gå til side
- **Våtrom > 1.etasje > Bad > Generell** Gå til side
- **Våtrom > 1.etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Taktekking** Gå til side
- **Utvendig > Nedløp og beslag** Gå til side
- **Utvendig > Veggkonstruksjon** Gå til side
- **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** Gå til side
- **Utvendig > Vinduer** Gå til side
- **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** Gå til side
- **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** Gå til side
- **Innvendig > Radon** Gå til side
- **Innvendig > Rom Under Terreng** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige trapper** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmesentral** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank - 2** Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

- **Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg** Gå til side
- **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** Gå til side
- **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** Gå til side
- **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** Gå til side
- **Våtrom > Sokkel > Bad utleie > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > Sokkel > Bad utleie > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Våtrom > Sokkel > Bad utleie > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side
- **Våtrom > Sokkel > Bad utleie > Ventilasjon** Gå til side
- **Våtrom > Sokkel > Vaskerom utleie > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side
- **Spesialrom > Sokkel > Kjølerom > Overflater og konstruksjon** Gå til side
- **Spesialrom > Sokkel > Badstue > Overflater og konstruksjon** Gå til side
- **Spesialrom > 1.etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon** Gå til side

Takst-Forum Trøndelag AS
Vestre Rosten 69
7072 HEIMDAL

Gjemblevegen 10 , 7602 LEVANGER
Gnr 3 - Bnr 103
5037 LEVANGER

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1976

Kommentar

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av pappshingel. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Årstall: 1997 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Konsekvens/tiltak
- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.

TG 2 Nedløp og beslag

Renner og nedløp i metall.

Årstall: 1997 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Det er ikke godkjent takstige.
Takstiger som er festet med bøyle over mønet eller i kjetting rundt pipe er ikke godkjent.

Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:

Godkjent takstige må monteres.



Det er ikke godkjent takstige.

TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning. Det er liggende kledning i gavlene og under stuevinduene i 1.etasje.

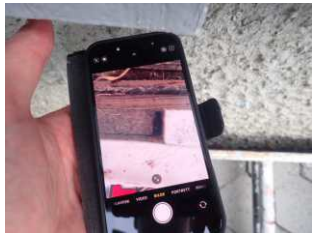
Vestveggen har kledning fra ca 2007. Den liggende kledningen i gavlene ble skiftet for 3 og 4 år siden.

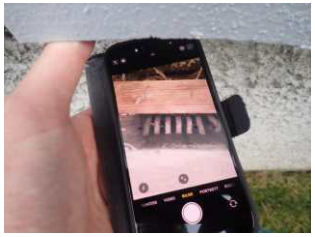
Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Det er benyttet klosser som musesperre bak kledningen fra byggeår. Dette har medført stedvis redusert lufting.
Det er musebånd på vestveggen.

Konsekvens/tiltak
• Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.


Kledning fra byggeår med klosser.


Kledning på vestvegg.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre. Det er luke med nedfellbar stige.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det ble registrert misfarging i undertak, noe som er et symptom på utilstrekkelig lufting.
Det er fuktmerker på papp over isolasjon.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Jevnlig tilsyn anbefales.


Det ble ikke registrert skadelige fuktverdier.


Det er fuktmerker på papp over isolasjon.

TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass hovedsakelig fra byggeåret.
Det er skiftet glass i vindu på kjøkkenet i 1.etasje. Det er vindu datert 1992 på vestveggen og 2007 i entreen i 1.etasje.

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

Det er avflassing på enkelte vindu.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas lokal utbedring.

Takst-Forum Trøndelag AS
Vestre Rosten 69
7072 HEIMDAL

Gjemblevegen 10 , 7602 LEVANGER
Gnr 3 - Bnr 103
5037 LEVANGER

Tilstandsrapport

Slitte vindu bør skrapes og overflatebehendles.

TG 1 Dører

1.etasje har malte tredører med 2-lags glass.
Det er en ytterdør fra byggeår i sokkelen.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er terrasse foran inngangspartiet i 1.etasje. Trekonstruksjonen opplyses å være fra ca 2018.
Det er terrasse mot nord med utgang fra stuen i 1.etasje, trekonstruksjonen er fra ca 2000.
Det er en luftebalkong fra byggeår med utgang fra soverom i 1.etasje.
Det er en platting foran soverommet i sokkelen.

Vurdering av avvik:
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
• Konstruksjonene har skjevheter.

Rekkverk på balkongen har en høyde på 88 cm.
Rekkverk på terrassen har en høyde like under 80 cm.
Det er store skjevheter i platting foran sokkelen, det måles ca 60 mm sig i front. Det er 20 mm skjevhet i bjelkelag på terrassen mot øst.
Det er fuktmerker i panel under luftebalkongen.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring må utføres.


Høyde rekkverk balkong.


Det er skjevheter i bjelkelag mot øst.


Det er fuktmerker i himling under balkongen.


Rekkverk på terrassen mot øst har en høyde like under 80 cm.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av laminat og belegg. Veggene har trepanel og malte plater. Innvendige tak har trepanel og himlingsplater.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Tilstandsrapport

Etasjeskille er et trebjelkelag.

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.

Ved enkel nivellering registreres det 16 mm høydeforskjell på stuen i 1.etasje.

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

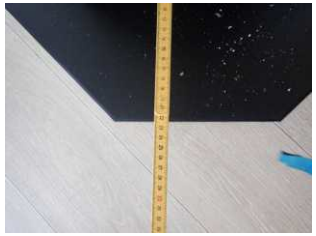
Boligen har elementpipe. Det er vedovn på stuen i 1.etasje. Ovnen er en Wiking fra starten av 2000-tallet.
Det er sotluke på stuen i sokkelen.

Vurdering av avvik:
• Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten.
• Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.
• Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Ubrennbar plate på gulv har for lite utstikk foran ovnen. Avstandskravet er 30cm foran ilegget på ovn.

Konsekvens/tiltak
• Større avstand til brennbart materiale må lages.
• Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

Kostnadsestimat: Under 10 000


Ubrennbar plate på gulv har for lite utstikk foran ovnen, kravet er 30 cm.


Sotluken står for nære brennbart materiale.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet har belegg og er av betong. Veggene har plater og betong/mur. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i bod. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8,5.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
• Det er avvik:

Takst-Forum Trøndelag AS
Vestre Rosten 69
7072 HEIMDAL

Gjemblevegen 10 , 7602 LEVANGER
Gnr 3 - Bnr 103
5037 LEVANGER

Tilstandsrapport

Påforede vegger mot terreng har feil byggemåte med bruk av plastfolie som dampsperre. Dette øker risikoen for magasinering av fukt inne i konstruksjonen med påfølgende fare for en utvikling av skader.

Konsekvens/tiltak
• Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.


Det er saltutslag i nedre del av murvegger.


Det er forhøyede fuktindikasjoner i gulv og nedre del av vegger.


Fuktmåling i utforet vegg på bod.

TG 2 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp.

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

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

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM

SOKKEL > BAD UTLEIE

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Badet ble renovert i ca 2005.

Årstall: 2005 **Kilde:** Eier

SOKKEL > BAD UTLEIE

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har panel.

Årstall: 2005 **Kilde:** Eier

SOKKEL > BAD UTLEIE

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 7 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 7 mm. Det er ingen synlig membran ført opp bak sokkelflis under dørterskel.

Vurdering av avvik:
- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det blir stående vann på gulvet i dusjsonen etter bruk.
Det er slitte og enkelte manglende fuger i gulv rundt sluk.

Konsekvens/tiltak
- Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.
- 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.

Det anbefales innsetting av dusjkabinett med kontrollert avrenning til sluk.

SOKKEL > BAD UTLEIE

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Årstall: 2005 **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.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak
- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.
- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.



SOKKEL > BAD UTLEIE

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har servant, toalett og dusjhjørne.

Årstall: 2005 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
- Det er avvik:

Takst-Forum Trøndelag AS
Vestre Rosten 69
7072 HEIMDAL

Gjemblevegen 10 , 7602 LEVANGER
Gnr 3 - Bnr 103
5037 LEVANGER

Tilstandsrapport

Det er sen avrenning fra servant.

Konsekvens/tiltak
- Tiltak:

Avløp under servant bør rengjøres.

SOKKEL > BAD UTLEIE

TG 2 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

Årstall: 2005 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak
- Det bør etableres tilluft til våtrommet.

SOKKEL > BAD UTLEIE

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er foretatt fuktsøk med hammerelektrode fra tilstøtende bod. Det er synlig bunnsville på en liten del av veggen, hulltaking ble derfor ikke foretatt. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8,6.



SOKKEL > VASKEROM UTLEIE

TG 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Rommet fra byggeår har malt betonggulv og malt /pusset mur kombinert med palt panel på vegger.
Det er skyllekum og opplegg for vaskemaskin. Rommet har naturlig avtrekk.

Ved enkel nivellering registreres det 23 mm fall mot plastsluken.

Vaskerommet er ikke oppført som våtrom og det er ikke membran i våtsoner.

Det er avflassing og saltutslag på vegger.

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

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

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



SOKKEL > VASKEROM UTLEIE

TG 2 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Hulltaking er ikke foretatt da tilstøtende vegg til våtsoner ikke er tilgjengelig.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er foretatt fuktsøk og visuelle observasjoner på overflater på vaskerommet.
Det registreres saltutslag og avflassing på murvegger. Dette er forhold som bekrefter en fukttransport.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Jevn temperatur og god luftutskifting anbefales som forebyggende tiltak.





1.ETASJE > BAD

TG 3 **Generell**

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Det flislagte badet ble renovert i ca 1993.
Det er utstyrt med servantskap, dusjkabinett, opplegg for vaskemaskin, mekanisk avtrekk og badekar.

Ved enkel nivellering registreres det ca 40 mm fall til sluk ved badekaret.

Rommet har lekkasje fra sluk ved badekar.
Badet må renoveres.

Årstall: 1993 **Kilde:** Eier

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

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Det er store sprekker i silikonfuger.



Det er store sprekker i silikonfuger.

1.ETASJE > BAD

TG 3 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt på soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8,8.

Vurdering av avvik:
• Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det påvist indikasjoner på fuktskader.

Det er fuktmerker i underliggende himling. Det er skadelige fuktverdier i himlingsplaten.

Konsekvens/tiltak
• Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for at eventuelle skader i veggen ikke avdekkes.

En åpning av konstruksjonen må foretas for å få full visshet om tilstanden.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Fuktmåling fra tilstøtende rom i 1.etasje.



Det er fuktig plate i himling under badet. Det er synlig fuktavvik på himlingsplaten.

KJØKKEN

SOKKEL > KJØKKEN UTLEIE

TG 1 **Overflater og innredning**

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er oppvaskmaskin og bereder i benkeskap.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

SOKKEL > KJØKKEN UTLEIE

TG 1 **Avtrekk**

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

1.ETASJE > KJØKKEN

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, platetopp og stekeovn.
Kjøkkenskrog og frontene er fra 1993.
Benkeplate, vask, stekeovn, platetopp og gulv er nytt 2023.

Årstall: 1993 **Kilde:** Eier

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 0 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

SPESIALROM

SOKKEL > KJØLEROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Kjølerom fra byggeår med belegg på gulv og panel på vegger.

Rommet benyttes i dag som en bod. Kjøleaggregat ble ikke funksjonstestet på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist feil utførelse av konstruksjoner, men ikke avdekket skade.

Rommet er ikke synlig oppført som "rom i rommet".

Konsekvens/tiltak
• Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

SOKKEL > BADSTUE

TG 2 Overflater og konstruksjon

Badstue fra byggeår med betonggulv og panel på vegger.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke tilfredsstillende ventilering fra rommet.
• Konstruksjonen har indikasjoner på feil konstruksjon og bør undersøkes ytterligere eller det må innhentes dokumentasjon på valgt løsning.
• Det er avvik:

Rommet er ikke synlig oppført som "rom i rommet".

Konsekvens/tiltak
• Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

1.ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med laminatgulv og panelplater på vegger. Det er servant og wc. Rommet har naturlig avtrekk uten tilluft.

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.

Konsekvens/tiltak
• Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.
• Det bør etableres tilluft til toalettrom.

Takst-Forum Trøndelag AS
Vestre Rosten 69
7072 HEIMDAL

Gjemblevegen 10 , 7602 LEVANGER
Gnr 3 - Bnr 103
5037 LEVANGER

Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber. Det ble lagt opp nye kobberrør ifm renoveringen av badet i 1.etasje i ca 1993, vannrørene i bygget er ellers fra byggeåret.

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

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

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

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

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

TG 2 Varmesentral

Det er installert varmepumpe.

Årstall: 2010 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

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

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken for hoveddelen er på 194 liter.

Årstall: 2018 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 2 Varmtvannstank - 2

Varmtvannstanken for utleiedelen er på 107 liter.

Årstall: 2018 **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.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.
- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

TG 2 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.

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.
   1976
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja Eier er utdannet elektriker er og har gjort arbeidet i boligen sin selv.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei
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?
    Nei
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 Det foreligger ingen dokumentasjon på det elektriske anlegget.
    Det anbefales en utvidet el-kontroll.

Takst-Forum Trøndelag AS
Vestre Rosten 69
7072 HEIMDAL

Gjemblevegen 10 , 7602 LEVANGER
Gnr 3 - Bnr 103
5037 LEVANGER

Tilstandsrapport

TG 3 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.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Ja Det er ikke brannslukker i utleiedelen.
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
4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Kostnadsestimat: Under 10 000

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av leire og fjell.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er fra 1976.
Det er doble teglrør i grunnen og pusset/slammet murer utvendig.

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

Det er saltutslag og avflassing på murvegger, dette er forhold som bekrefter en fukttransport.

Konsekvens/tiltak
- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- Det må foretas nærmere undersøkelser, det kan ikke utelukkes behov for tiltak.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker. Det opplyses å være støpte banketter under murene.

Vurdering av avvik:
- Det er registrert horisontalriss som er symptom på jordtrykk.

Det er riss i pusslag på boder i sokkelen.

Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:

Jevnlig tilsyn anbefales.

Tilstandsrapport

TG 1 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer er av betong.

TG 0 Terrengforhold

Boligen ligger i svakt skrående terreng.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast Utvendige vannledninger er av plast (PEL) Det er offentlig avløp via private stikkledninger Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

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.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

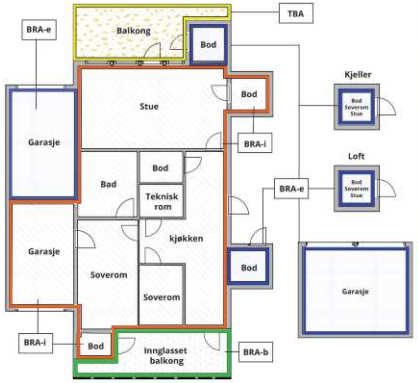
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Sokkel	94			94	11
1.etasje	103			103	40
SUM	**197**				**51**
SUM BRA	**197**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Sokkel	Gang, bad utleie, vaskerom utleie, kjøkken utleie, entré, trapperom/kontor, stue utleie, bod, gang 2, kjølerom, bod 2, bod 3, bod 4, badstue, soverom, bod 5, gang 3		
1.etasje	Entre/gang, bad, toalettrom, soverom, soverom 2, soverom 3, stue, spisestue, kjøkken, entré		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Boligen avviker fra tegninger i kommunale arkiv. Følgende avviker registreres.

1.etasje: Byggemeldte sportsbod er dagens entre. Trappen er flyttet til stuen, badet er nå større enn på byggemeldte tegninger. 1.etasje fremstår ellers som byggemeldt.

Sokkel: Byggemeldte stue i utleiedelen er mindre enn på tegninger, dette for å gjøre plass til trappen som ble flyttet. Rom "klær" ved vindfanget er i dag en gang.
De byggemeldte rommene klær, gang/trapp, bod og vask er endret. Det er i dag fjernet trapp og etablert tre boder samt et kjølerom. Byggemeldte vaskerom er i dag to-delt i bod(armatur på vegg og sluk i gulv) og badstue.
Dagens vaskerom i utleiedelen er benevnt som "støp på kult" i kommunale arkiv.

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

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1.etasje		31		31	
SUM		**31**			
SUM BRA	**31**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1.etasje		Garasje, bod	

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	178	19
Garasje	0	31

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	**Til stede**	**Rolle**
28.10.2025	Espen Wæren	Takstingeniør
	Rolf Morten Dybdahl	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	**gnr.**	**bnr.**	**fnr.**	**snr.**	**Areal**	**Kilde**	**Eieforhold**
5037 LEVANGER	3	103		0	887.1 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Gjemblevegen 10

Hjemmelshaver
Dybdahl Rolf Morten

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår **Kommentar**

Standard

Vedlikehold

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	30.10.2025		Fremvist		Nei
Plantegninger	30.10.2025		Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	27.10.2025		Gjennomgått		Nei
Fra Infoland	27.10.2025		Innhentet		Nei
Areal og standard	30.10.2025		Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	01.11.2025	
2	03.11.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Gjemblevegen 10 , 7602 LEVANGER
Gnr 3 - Bnr 103
5037 LEVANGER

Takst-Forum Trøndelag AS
Vestre Rosten 69
7072 HEIMDAL

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.

Kommunalforvaltningen

FERDIGATTEST

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.
Jfr. § 99 nr. 1.

S03PT Geomatikk
3/103 Ferdigattest

Byggeplass (adresse)	Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
Gjemblevegen nr. 10, Gjemble, Levanger		3	103	

Arbeidets art	Byggets art	Søknadens dato	Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak
Nybygg	Bolighus	3.3.1976	dato 8.4.1976 sak 121/1976

Byggherrens navn	Adresse	Telefon
Rolf M. Dybdahl	Levanger	

Anmelderens navn	Adresse	Telefon
Rolf M. Dybdahl	Levanger	

Ansvarshavendes navn	Adresse	Telefon
Reidar Kjesbu		

Arbeidet er besiktiget i samsvar med bygningslovens § 99.
Det er ikke funnet forhold som er i strid med vilkårene for byggetillatelsen og gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Huset er tatt i bruk som helårsbolig.

Levanger den 7.6.1977

bygningssjefen

Sendes:

- ☐ byggherren
- ☐ anmelderen
- ☐ ansvarshavende
- ☐ byggeløyvemyndighet
- ☐
- ☐

Uten særskilt godkjenning må bygningen eller del av den ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i byggetillatelsen, jfr. § 93.

KFS-blankett 5-013-05.74 (formularbeskyttet)
Nr. 2129 Enerett: Sam & Stenersen A/S, Oslo

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1976/3020/67
Attesteringstidspunkt 2025-09-18 13:24

3020 215

Gjenpartens riktighet bekreftes
p.p. FORRETNINGSBANKEN A/S

Skjøte

Undertegnede A/S Levanger tomteselskap født (Datum og årstall)

skjøter og overdrar herved til Rolf M. Dybdahl født 5/2 1950 (Datum og årstall)

min/vår eiendom Gjemblevegen nr. 10, boligfelt Gjemble

g.nr. 3 br.nr. 103 av skyld mk 0,02 i Levanger herred[1])

matr.nr. til gate/vei i [1])

for en kjøpesum stor kr. 8.872,- kroneråttetusenåttehundresyttito -

som er avgjort på omforenet måte.

Særlige bestemmelser: Det tas forbehold om rett for kommunen til å ha liggende, og å foreta nødvendig tilsyn, vedlikehold og reparasjon av tekniske anlegg som eventuelt måtte gå over tomta.

Levanger den 19

Einar Fostad Per Boje Skogen
(Utstederens underskrift)

Vi/Jeg bekrefter herved at Einar Fostad og Per Boje Skogen
har underskrevet/godkjent underskriften — i vårt/mitt nærvær, og at underskriveren er over 20 år.

den 19

Fødselsdato 26.06.46 Fødselsdato 11.04.43
Adresse 7600 Levanger Adresse 7600 Levanger

(Underskrives av notarius publicus, lensmann, lensmannsbetjent, namsmann, namsmannsfullmektig godtatt av Namsretten, forliksmann, advokat, autorisert advokatfullmektig, statsautorisert eller registrert revisor, autorisert eiendomsmegler eller av to vitterlighetsvitner. Vitnenes alder og adresse skal oppgis.)

Jeg samtykker herved i skjøtingen.

den 19

Vi/Jeg bekrefter herved at
har underskrevet/godkjent underskriften — i vårt/mitt nærvær, og at underskriveren er over 20 år.

Fødselsdato Fødselsdato
Adresse Adresse

(Underskrives av notarius publicus, lensmann, lensmannsbetjent, namsmann, namsmannsfullmektig godtatt av Namsretten, forliksmann, advokat, autorisert advokatfullmektig, statsautorisert eller registrert revisor, autorisert eiendomsmegler eller av to vitterlighetsvitner. Vitnenes alder og adresse skal oppgis.)

[1]) Det som ikke passer strykes.
NB. Skjøte eller kjøpekontrakt må, for å unngå dobbelt stempelgebyr, være stemplet innen 30 dager etter kontraktens opprettelse.

Dokumentavgift er betalt med kr. 100.-
...r- og Verdal sorenskriverembete
Levanger, den 24/3 1976

154/75.

Prt.koll side 330
J. nr.
L. nr.

8852

....Levanger..... kommune

MÅLEBREV

utstedt av oppmålingssjefen i henhold til kart- og oppmålingsforretning og skylddelingsforretning

over

Parsell av Gjemblefelt nr. 7 (eiend. navn), gr. nr. 3 br. nr. 45

Parsellen er gitt br. nr. ..... (fylles ut av tinglysningsdommeren)

Parsellen er også betegnet Gjemblevegen nr. gate/vei nr. 10
(fylles evt. ut av oppmålingssjefen)

År 1975 den 11. sept. ble det i medhold av kapittel VIII i Bygningslov av 18. juni 1965 og forskrifter for kart- og oppmålingsforretninger, holdt kart- og oppmålingsforretning over

parsell av Gjemblefelt nr. 7 gnr. 3, bnr. 45.

Forretningen er forlangt av A/S Levanger Tomteselskap

som har grunnbokshjemmel til eiendommen.

Forretningen ble administrert av Ingolf Dillan

i nærvær av kartvitne Per Arne Kolberg

Bl. 540 b. 6000. ANDVORD - 1045/75.

Ved forretningen møtte: [1])

Delingen ble holdt i samsvar med reg.plan Nedre del av Gjemble, stadfestet 1.8.1973.

Grensebeskrivelse:
Se målebrevskart.
Koordinatsystem: Landsnettet.

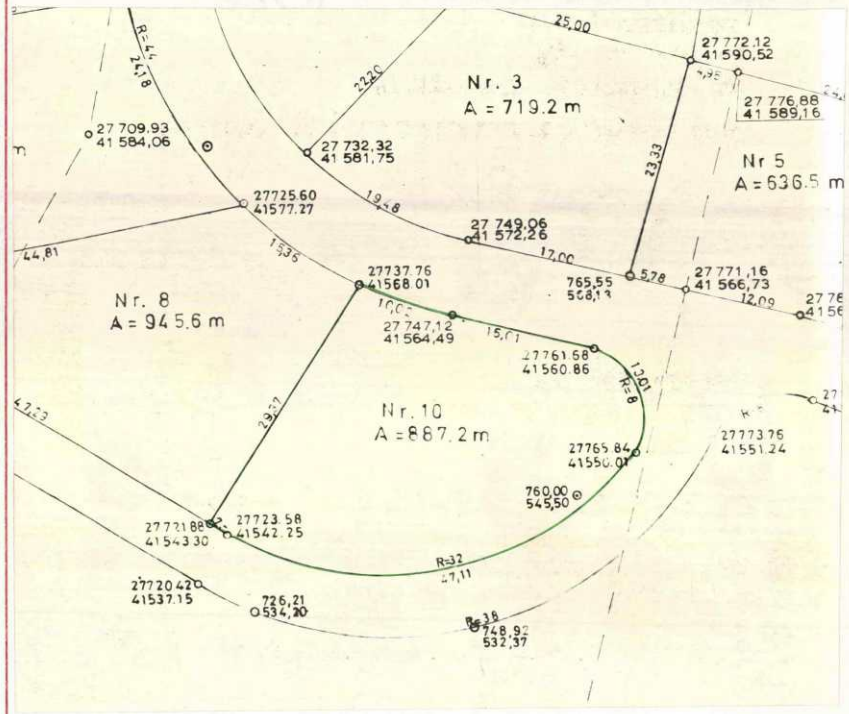
Grensene er i størst mulig grad merket med jern.

Areal: 887,2 m^2.

[1]) Her føres navn og matrikkelbetegnelse vedr. alle parter og naboer som møter, dessuten opplyses hvem som er forskriftsmessig innkalt, men ikke møter. Teksten videre redigeres av administrator. En bør omtale: Grensebefaring, hvem som har påvist eller anvist grensene, hvilke dokumenter det er henvist til e.l. Videre kommer selve grensebeskrivelsen med arealoppgave. Tilslutt eventuelle generelle tilføyelser

331

For inntegning eller innliming av kart.



I samsvar med «Lov om skylddeling av 20. august 1909» ble det også holdt

SKYLDDELINGSFORRETNING [1])

for å fastsette skylden for parsellen.

Grensene er som beskrevet foran.

Parsellen skal anvendes til **byggetomt**

Skylden for den fraskilte del ble bestemt til [2]) **0,02**

Hovedbølets gjenværende skyld utgjør

Den fraskilte del er gitt bruksnavnet **Gjemblevegen nr. 10**

Vi erklærer at vi har utført forretningen etter beste skjønn og overbevisning, for de 2 skylddelingsmenns vedkommende i henhold til gitt forsikring.

Administrator — **Kartvitne**

Skylddelingsmann — **Skylddelingsmann**

Påtegninger: [3])

[1]) Hvis den utskilte del ikke inngår i stadfestet reg.plan, skal fradelingen godkjennes av landbruksstyret.
[2]) Forretningen kan påankes til overskjønn forsåvidt angår skyldansettelsen. Krav om dette må være sendt tinglysningsdommeren innen 3 måneder fra forretningens tinglysning.
[3]) F.eks. bygningsrådets godkjennelse av delingen, om adkomst e.l. Videre tinglysning. Her føres også rettelser og ajourføringer.

STJØR- OG VERDAL
SORENSKRIVERIET
13.12.77 14 96
BOK SIDE

6

E R K L Æ R I N G

I samsvar med bestemmelsene i bygningsloven, § 70, pkt. 2, samtykker undertegnede som eier av. Gjemblevegen 10
gnr. 3 bnr. 103 i at eieren av Gjemblevegen 8
gnr. 3 bnr. 108 får føre opp ~~garasje som tilbygg til~~ (bolighus) nærmere den felles grense enn angitt i loven. Ved eventuell bygging på egen eiendom vil bebyggelsen bli plassert slik at den lovlige avstand mellom husene er sikret. Denne erklæring tinglyses og utgiftene til dette dekkes av eieren av Gjemblevegen 8, Gnr. 3, bnr. 108.

Levanger 6/12 1977.

Rolf R. Dybdahl

154/75.

Prt.koll
J. nr.
L. nr.
8852

side 330

....Levanger..... kommune

MÅLEBREV

utstedt av oppmålingssjefen i henhold til kart- og oppmålingsforretning og skylddelingsforretning

over

Parsell av Gjemblefelt nr. 7 (eiend. navn), gr. nr. 3 br. nr. 45

Parsellen er gitt br. nr. ..... (fylles ut av tinglysningsdommeren)

Parsellen er også betegnet Gjemblevegen nr. gate/vei nr. 10
(fylles evt. ut av oppmålingssjefen)

År 1975 den 11. sept. ble det i medhold av kapittel VIII i Bygningslov av 18. juni 1965 og forskrifter for kart- og oppmålingsforretninger, holdt kart- og oppmålingsforretning over

parsell av Gjemblefelt nr. 7 gnr. 3, bnr. 45.

Forretningen er forlangt av A/S Levanger Tomteselskap

som har grunnbokshjemmel til eiendommen.

Forretningen ble administrert av Ingolf Dillan

i nærvær av kartvitne Per Arne Kolberg

Bl. 540 b. 6000. ANDVORD - 1045/75.

Ved forretningen møtte: [1])

Delingen ble holdt i samsvar med reg.plan Nedre del av Gjemble, stadfestet 1.8.1973.

Grensebeskrivelse:
Se målebrevskart.
Koordinatsystem: Landsnettet.

Grensene er i størst mulig grad merket med jern.

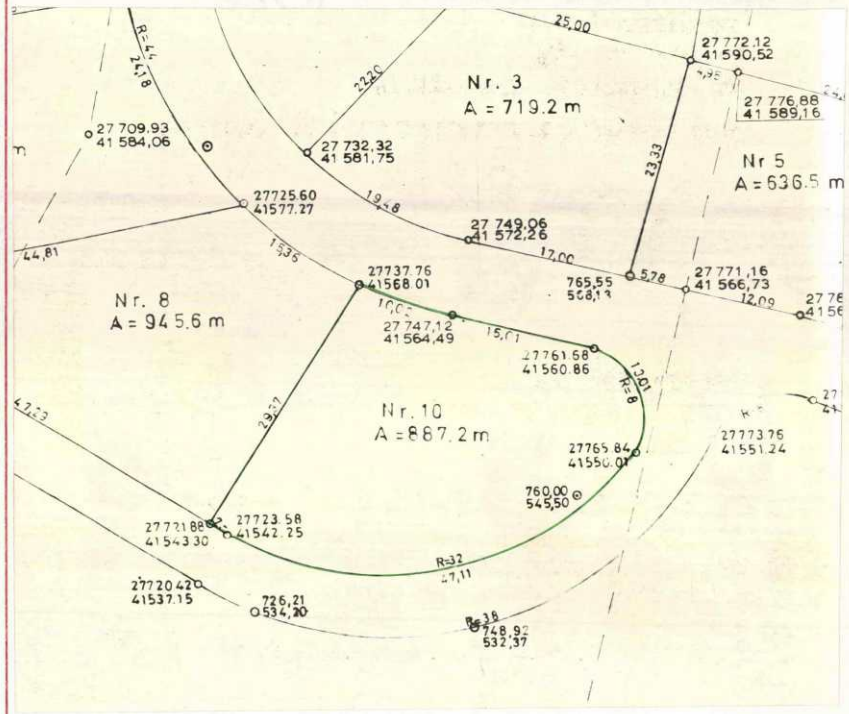
Areal: 887,2 m^2.

---

[1]) Her føres navn og matrikkelbetegnelse vedr. alle parter og naboer som møter, dessuten opplyses hvem som er forskriftsmessig innkalt, men ikke møter. Teksten videre redigeres av administrator. En bør omtale: Grensebefaring, hvem som har påvist eller anvist grensene, hvilke dokumenter det er henvist til e.l. Videre kommer selve grensebeskrivelsen med arealoppgave. Tilslutt eventuelle generelle tilføyelser

331

For inntegning eller innliming av kart.



I samsvar med «Lov om skylddeling av 20. august 1909» ble det også holdt

SKYLDDELINGSFORRETNING [1]

for å fastsette skylden for parsellen.

Grensene er som beskrevet foran.

Parsellen skal anvendes til **byggetomt**

Skylden for den fraskilte del ble bestemt til [2] **0,02**

Hovedbølets gjenværende skyld utgjør

Den fraskilte del er gitt bruksnavnet **Gjemblevegen nr. 10**

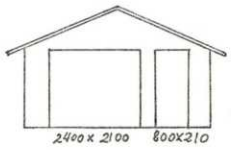
Vi erklærer at vi har utført forretningen etter beste skjønn og overbevisning, for de 2 skylddelingsmenns vedkommende i henhold til gitt forsikring.

Ingvald Dille — Per Arne Kolberg
Administrator — **Kartvitne**
Ingvald Dille — Sigurd Pedersen
Skylddelingsmann — **Skylddelingsmann**

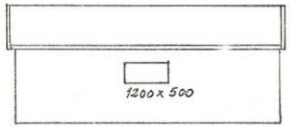
Påtegninger: [3]

[1]) Hvis den utskilte del ikke inngår i stadfestet reg.plan, skal fradelingen godkjennes av landbruksstyret.
[2]) Forretningen kan påankes til overskjønn forsåvidt angår skyldansettelsen. Krav om dette må være sendt tinglysningsdommeren innen 3 måneder fra forretningens tinglysning.
[3]) F.eks. bygningsrådets godkjennelse av delingen, om adkomst e.l. Videre tinglysning. Her føres også rettelser og ajourføringer.

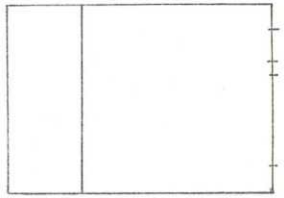
S03PR
Geomatikk
3/103 Tegninger



Fasade vest



Fasade sør



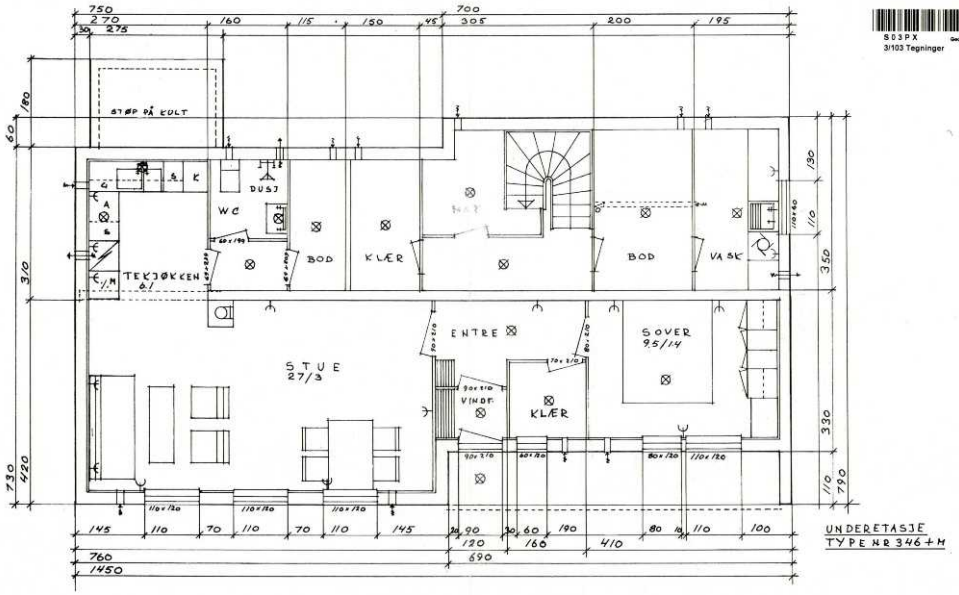
Sak 211/80
Levanger Bygningsråd

GJEMBLEVEGEN 10

Garasje M = 1:100

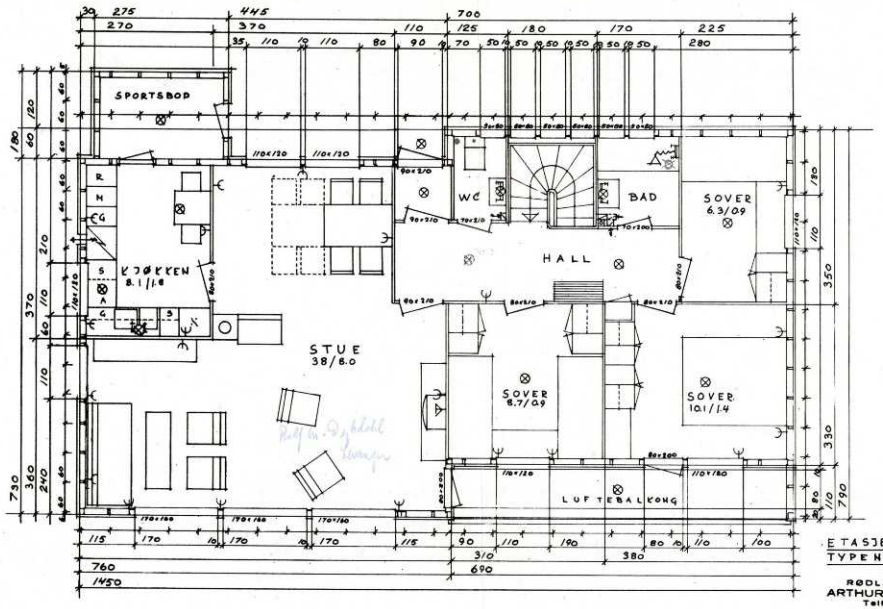
L x b = 7000 x 5000

S03PX
Geomatikk
3/103 Tegninger



RØDLANDHUS
ARTHUR RØDLAND
Telf. 214391
Strandgt. 11, 4 etg.
5000 BERGEN

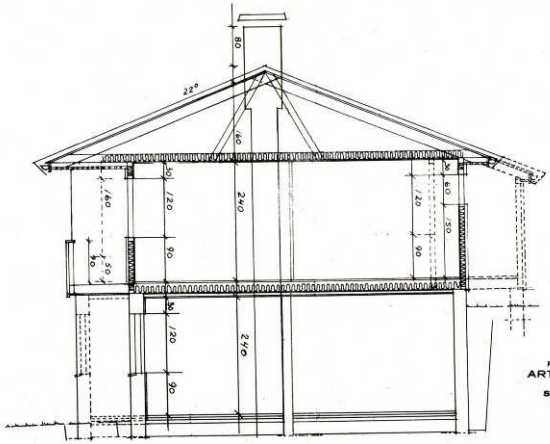
Sak 121/76
Levanger Bygningsråd



ETASJEPLAN
TYPE NR 346+M

RØDLANDHUS
ARTHUR RØDLAND
Telf. 214391
Strandgt. 11, 4 etg.
5000 BERGEN

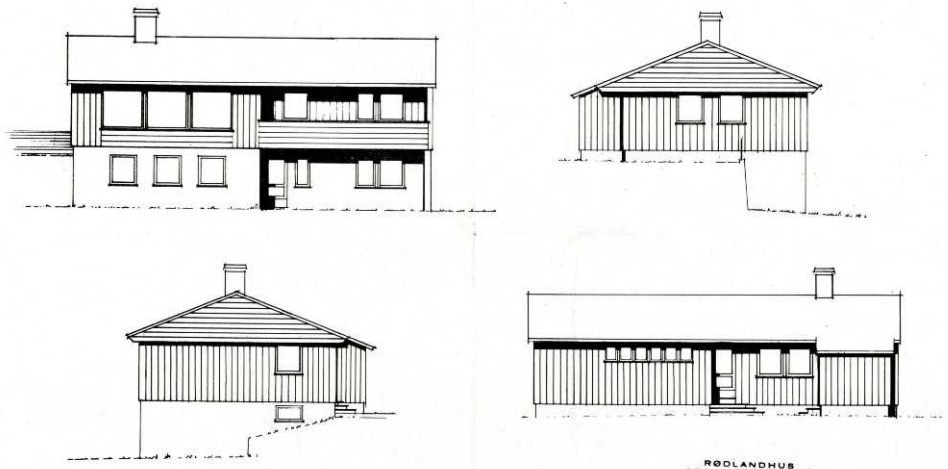
Sak 121/76
Levanger Byggingsråd



SNITT TYPE NR. 346 LEILIGHET UNDERETG

RØDLANDHUS
ARTHUR RØDLAND
Telf. 214391
Strandgt. 11, 4 etg.
5000 BERGEN

Sak 121/76
Levanger Byggingsråd



RØDLANDHUS
ARTHUR RØDLAND
Telf. 214391
Strandgt. 11, 4 etg.
5000 BERGEN

Saks 121/76
Levanger Bygningsråd

S03PY Geomatikk
3/103 Kart, skisser og foto



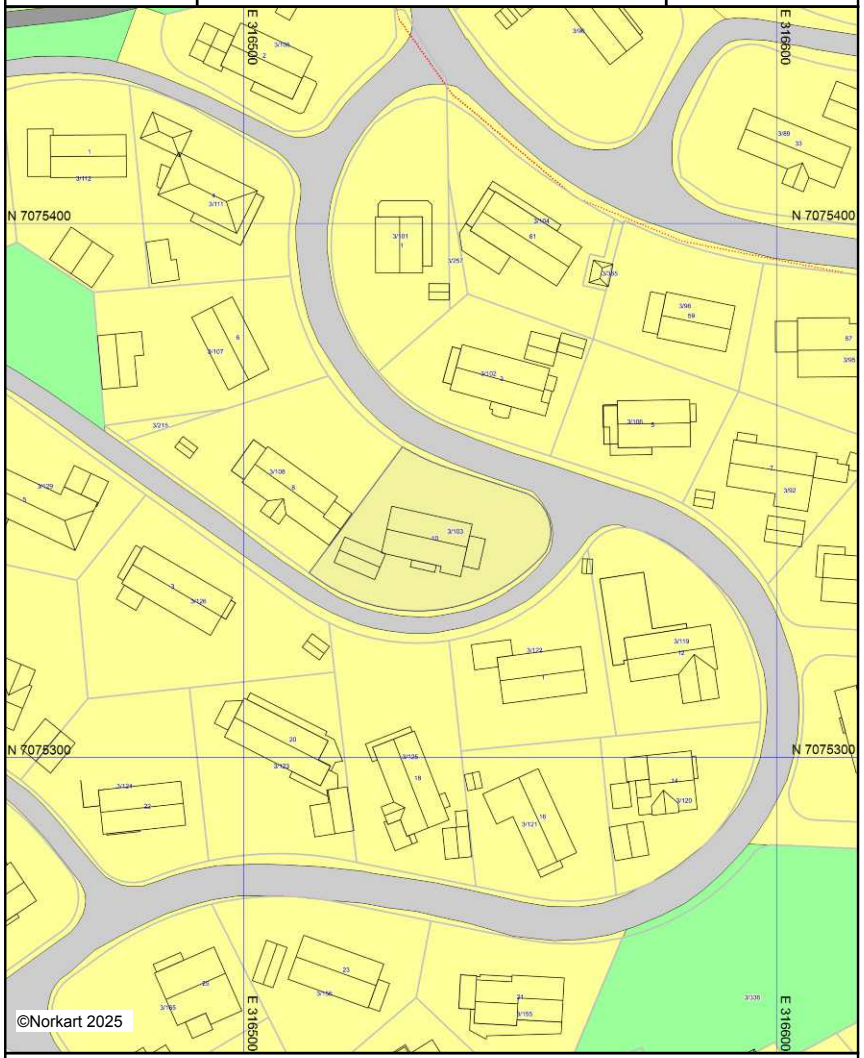
Levanger kommune

Kommuneplan

Eiendom: 3/103
Adresse: Gjemblevegen 10
Dato: 18.09.2025
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 2008

- Detaljeringgrense
- Boligbebyggelse - nåværende
- Veg - nåværende
- Veg - framtidig
- Friområde - nåværende
- LNFR-areal - nåværende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

- Planområde
- Planens begrensning
- Grense for arealformål
- Grense for arealformål
- Gang-/sykkelveg - framtidig
- Farled - nåværende
- Abc Påskrift områdenavn

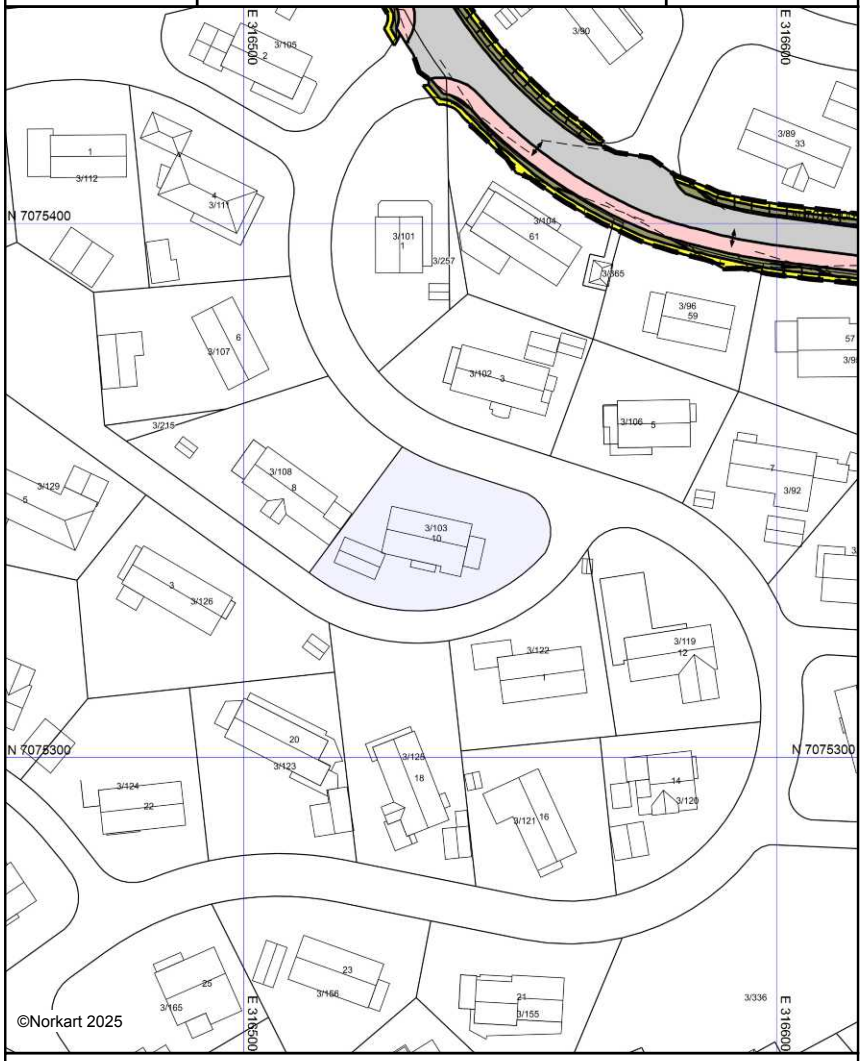
Levanger kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 3/103
Adresse: Gjemblevegen 10
Dato: 18.09.2025
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

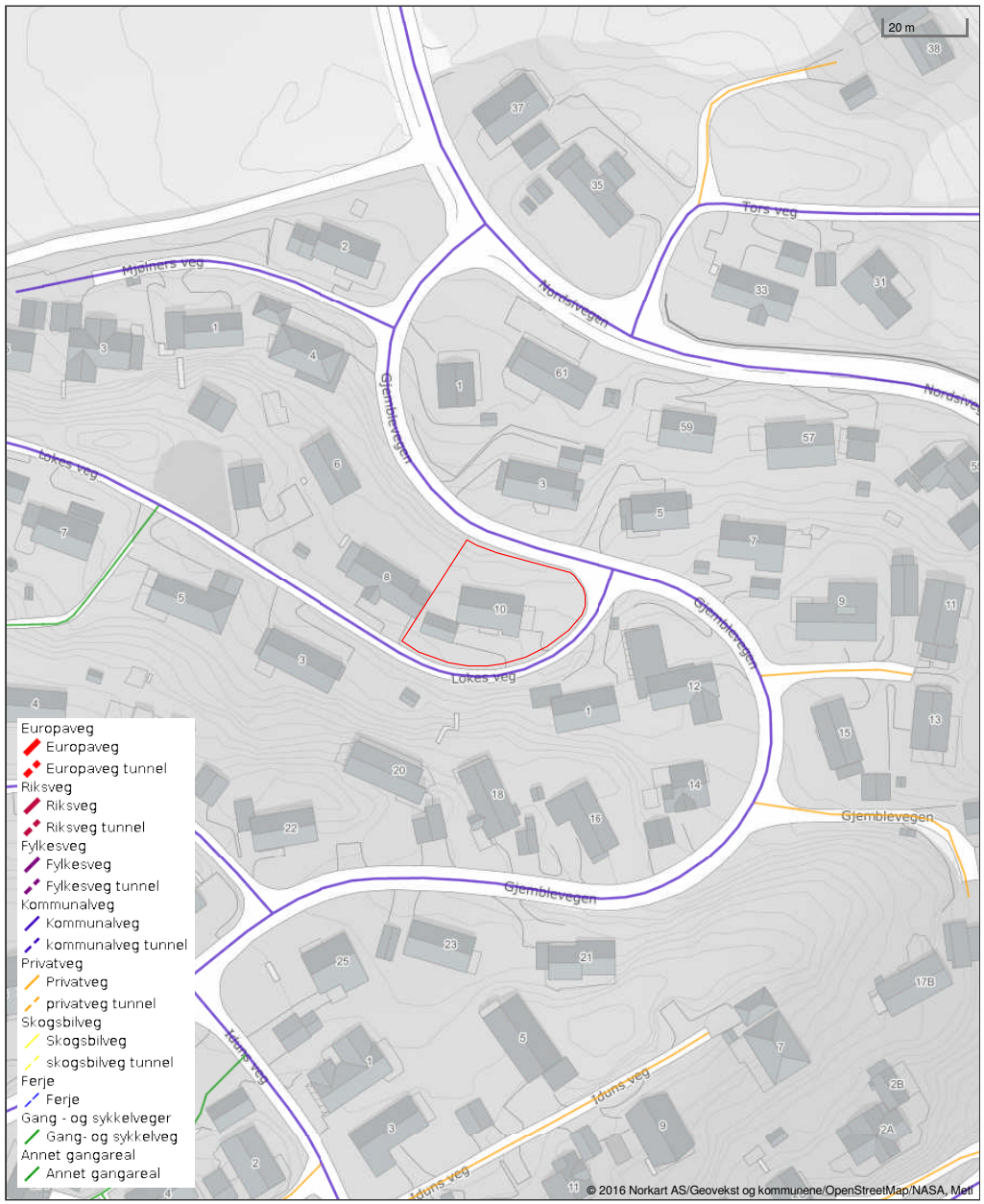
- Sikringsonegrense
- Bestemmelsegrense
- Boligbebyggelse
- Kjøreveg
- Fortau
- Annen veggrunn - grøntareal
- Sikringsone - Frisikt
- Bestemmelseområde-Anlegg- og riggområde

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Frisiktslinje
- Regulert støttemur
- Avkjørsel

Utskriftsdato: 18.09.2025

Vegstatuskart for eiendom 5037 - 3/103//



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.

GJEMBLEVEGEN 10

Nabolaget Gjemle - vurdert av 45 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

OFFENTLIG TRANSPORT

Domus	Linje 604, 635, 680, 741	5 min 2.4 km
Levanger stasjon	Linje F7, R70	5 min 2.5 km
Trondheim Værnes		48 min

SKOLER

Nesheim skole (1-7 kl.)	385 elever, 24 klasser	17 min 1.6 km
Levanger ungdomsskole (8-10 kl.)	437 elever, 30 klasser	7 min 3.1 km
Levanger videregående skole	1000 elever, 60 klasser	6 min 2.8 km
Verdal videregående skole	550 elever	23 min 15.6 km

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 92/100

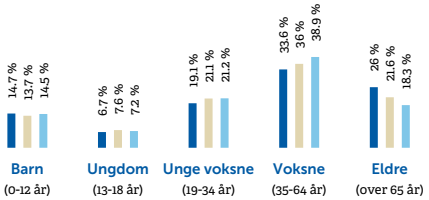
KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 77/100

NABOSKAPET

Godt vennskap 74/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Gjemle	1 160	586
Levanger	10 384	5 388
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Espira Gjemble barnehage (1-5 år)	88 barn	5 min 0.4 km
Nesset Solkollen barnehage (0-5 år)	98 barn	11 min 0.9 km
Staup barnehage (0-5 år)	44 barn	4 min 1.9 km

DAGLIGVARE

Bunnpris Levangernesset		17 min
Coop Prix Levangernesset	PostNord	19 min 1.7 km

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Sykkel

STØYNIVÅET

Lite støynivå 95/100

TRAFIKK

Lite trafikk 92/100

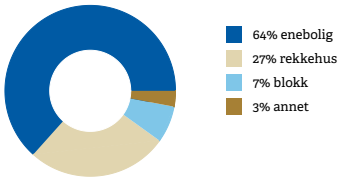
KVALITET PÅ BARNEHAGENE

Veldig bra 84/100

SPORT

Gjemble friområde-balløkke grus Ballspill	7 min 0.6 km
Kjønstadmarka Ballspill	12 min 1.1 km
EVO Levanger	5 min
Care Treningssenter Levanger	5 min

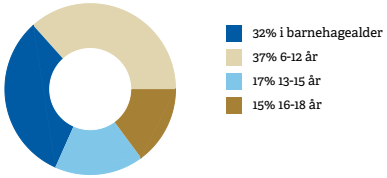
BOLIGMASSE



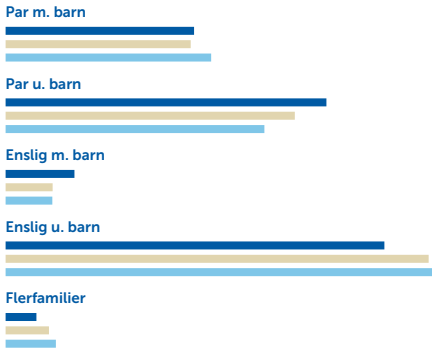
VARER/TJENESTER

Magneten	8 min
Vitusapotek Levanger	5 min

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



FAMILIESAMMENSETNING

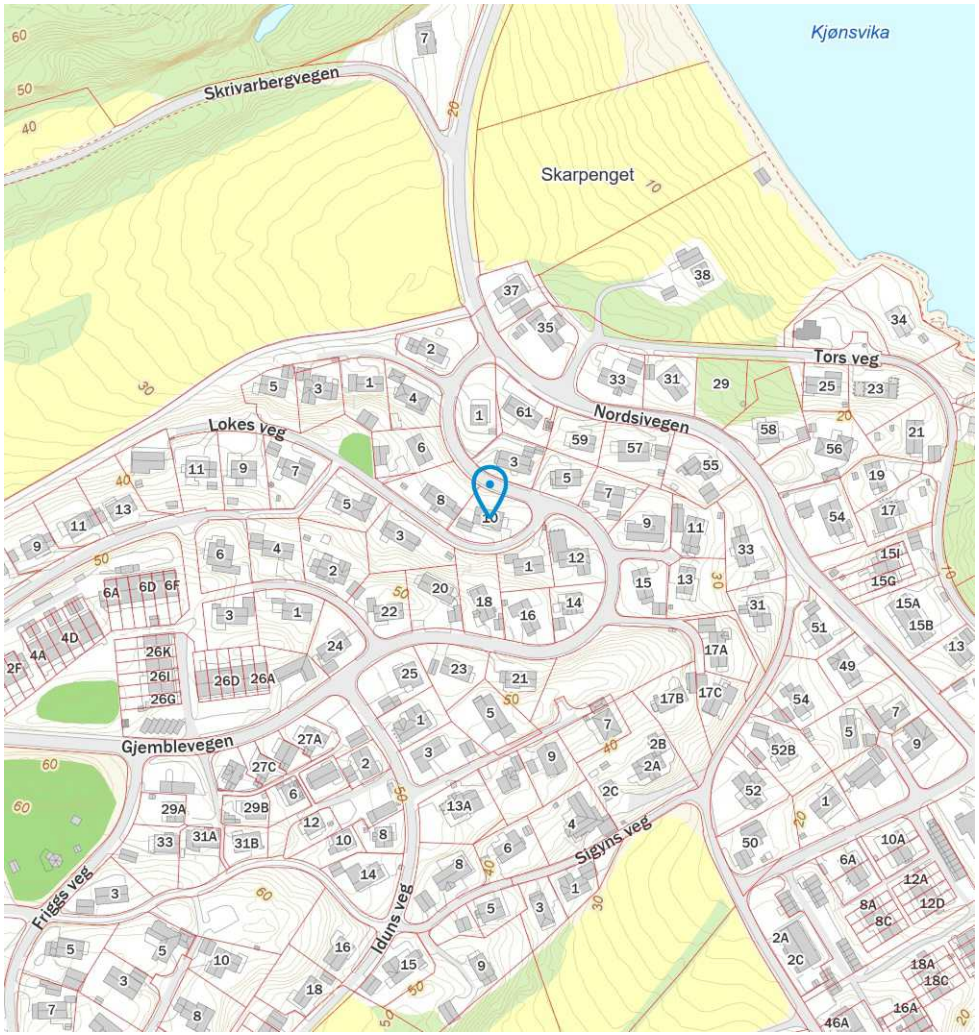


SIVILSTAND

		Norge
Gift	32%	33%
Ikke gift	58%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	2%	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

HUSLEIEKONTRAKT

Standard husleiekontrakt for bolig

1. PARTENE I AVTALEN

Utleier:
Navn: Rolf Morten Dybdahl
Adresse: Gjemblevegen 10
Postnr./sted: 7602 Levanger
E-post: Rolf.Morten.Dybdahl@[redacted]

Leietaker(e):
Navn: Victor Nicolai Bye Lerfald
Adresse: Gjemblevegen 10
Postnr./sted: 7602 Levanger
E-post: vicnicz@outlook.com

Navn: ..... Fødselsdato: .....
Adresse: .....
Postnr./sted: .....
E-post: ..... Tlf.nr.: .....

ℹ *Dersom det er flere enn to leietakere, bruk eget ark. Leietakerne er solidarisk ansvarlige overfor utleier, og alle må signere kontrakten.*

2. BOLIGEN

Eiendommen:
Adresse: Gjemblevegen 10
Gårdsnr.: 3 Bruksnr.: 103 Seksjonsnr.: ..... Leilighetsnr.: .....
Kommune: Levanger

Leieavtalen gjelder:
ℹ *Husleieloven har særregler for enkelte leieforhold*

Antall rom: 3 + ☒ bad ☒ kjøkken
☒ bod(er) ☒ parkeringsplass(er)

Kryss av for den type leieobjekt som avtalen gjelder:

☒ Hus eller leilighet

☒ Lofts- eller sokkelbolig i enebolig eller bolig i tomannsbolig, der utleier bor i samme hus

Eiendomsrett.no

☒ Ett beboelsesrom der leieren har adgang til en annens bolig (hybel)
Leietakeren har færre rettigheter, bl.a. innskrenket oppsigelsesvern. Se husleieloven §§ 9-5 tredje ledd, 9-6 annet ledd, første pkt., 9-7 fjerde ledd, 9-8 tredje ledd.

☐ Bolig som utleier selv har brukt som egen bolig, og som han leier ut som følge av midlertidig fravær på inntil fem år
Det gjelder særlige regler for slik utleie, se husleieloven § 11-4.

☐ Boligen leies ut som den står

ℹ *Når det er tatt et forbehold om at boligen leies ut «som den står», vil leietaker overta risikoen for eventuelle skjulte mangler. Dersom leietaker oppdager feil med boligen etter overtagelse, vil disse normalt ikke utgjøre noen mangel, med mindre utleier har gitt feil eller manglende opplysninger eller dersom boligen er i vesentlig dårligere stand enn det leier med rimelighet hadde grunn til å regne med etter husleiens størrelse og forholdene ellers. Se husleieloven § 2-5. Leietaker oppfordres til å undersøke boligen.*

3. LEIEFORHOLDETS VARIGHET

Kryss av ett av alternativene:

☒ **Tidsubestemt leieforhold:**
ℹ *Leieforholdet løper til det blir sagt opp av én av partene.*

Leieforholdet starter (dato): 1/11 2023
Oppsigelsesfristen regnes fra første dag i påfølgende måned,
og er på (antall måneder): 3

☐ **Tidsbestemt leieforhold:**
ℹ *Et tidsbestemt leieforhold kan ikke være kortere enn 3 år, jf. husleieloven. Dersom leieavtalen gjelder lofts- eller sokkelbolig i enebolig eller bolig i tomannsbolig, hvor utleier bor i samme hus, kan leieforholdet ikke være kortere enn 1 år. Husleielovens regler om minstetid gjelder ikke for avtaler som gjelder utleie av bolig som utleier selv har brukt som egen bolig, og som han leier ut ved midlertidig fravær på inntil fem år.*

Leieforholdet starter (dato): .....
Leieforholdet opphører uten oppsigelse (dato): .....

☒ Kryss av her dersom partene har gjensidig oppsigelsesrett. Oppsigelsesfristen regnes fra første dag i påfølgende måned, og er på (antall måneder): 3

☐ Kryss av her dersom leieforholdet ikke kan sies opp av noen av partene i leieperioden.

☐ **Tidsbestemt leieforhold med kortere leietid:**

ℹ *Partene kan avtale kortere leietid enn 3 eller 1 år, dersom:*

☐ Husrommet skal brukes som bolig av utleieren selv eller noen som hører til hans husstand

☐ Utleier har en annen saklig grunn for tidsavgrensningen
Spesifiser her: .....

4. HUSLEIEN

Leiesummen:

ℹ *Det er ikke tillatt å kreve betaling utover avtalt husleie, med unntak for strøm/oppvarming og/eller vann/avløp.*

Husleie per måned er kr.: ..... 8000,- økt til 9000,- fra sept. 24
Husleie betales forskuddsvis hver måned, innen (dato): ..... 5 .....
Husleie betales til (kontonummer): .. [redacted] .....

Strøm og oppvarming:

☒ Inkludert i husleien

☐ Betales i tillegg til husleien. Det beregnes et forskudd hver måned. Forskuddene avregnes minst én gang i året. Utleier dokumenterer de faktiske kostnadene.
Forskudd hver måned er (kroner): .....

☐ Ikke inkludert i husleien. Leietaker har egen måler og må tegne eget abonnement fra (dato): .....

Vann- og avløpsavgifter:

☒ Inkludert i husleien

☐ Betales i tillegg til husleien. Beregnes etter målt forbruk. Det beregnes et forskudd hver måned. Forskuddene avregnes minst én gang i året. Utleier dokumenterer de faktiske utgiftene.
Forskudd hver måned er (kroner): .....

Regulering av husleie:
Partene kan, med én måneds skriftlig varsel, kreve at husleien blir regulert i takt med endringene i konsumprisindeksen i tiden etter siste leiefastsetting, se husleieloven § 4-2. Reguleringen kan tidligst settes i verk ett år etter at siste leiefastsetting ble satt i verk.

Dersom leieforholdet har vart i minst to år og seks måneder uten annen regulering av husleien enn etter konsumprisindeksen, kan begge parter uten oppsigelse fremsette krav om at leien blir satt til *gjengs leie*, dvs. leien for liknende husrom på liknende avtalevilkår på det aktuelle tidspunktet, se husleieloven § 4-3.

5. SIKKERHET

ℹ *Depositum/garanti kan maksimalt tilsvare 6 måneders husleie. Utleier skal dekke omkostninger til opprettelse av depositumskonto.*

☒ Leietaker betaler depositum på (kroner): ..... 16000,- .....
til (kontonummer): .....

☐ Leietaker stiller garanti på (kroner): .....
Garantierklæring (vedlagt) utstedt av: .....

6. FREMLEIE/OVERFØRING AV LEIEFORHOLDET

Leietaker kan ikke fremleie, eller på annen måte overlate sin bruksrett til boligen til andre, uten samtykke fra utleier. Tilsvarende gjelder opptak av nye personer i sin husstand. Dette gjelder såfremt ikke annet er avtalt, eller følger av ufravikelig bestemmelse i husleieloven.

Leietaker kan heller ikke overføre leieforholdet, herunder sine rettigheter og plikter etter leieavtalen, til andre uten samtykke fra utleier. Dette gjelder såfremt ikke annet er avtalt, eller følger av ufravikelig bestemmelse i husleieloven.

7. ORDENSREGLER

ℹ *Leietakeren skal behandle boligen med tilbørlig aktsomhet, og ellers i henhold til leieavtalen. Leietakeren må følge vanlige ordensregler og rimelige påbud fra utleier.*

Er dyrehold tillatt?	☐ Ja	☒ Nei
Er røyking tillatt?	☐ Ja	☒ Nei

TV og Internett:

☒ Kabel-TV er inkludert i husleien

☒ Internett er inkludert i husleien

Eiendomsrett.no

Oppsigelsesfristene følger av leieavtalen. Dersom avtalen er oppsigelig, har utleier fri oppsigelsesadgang med de avtalte frister. Dersom avtalen er oppsigelig, og gjelder hybel eller egen bolig, har utleier fri oppsigelsesadgang med de avtalte frister.

Oppsigelse fra utleier skal være begrunnet.

Visning:
Leietaker skal gi utleier adgang til å holde visninger for potensielle leietakere eller kjøpere de siste 3 månedene av leieforholdet, med mindre annet er avtalt.

Tilbakelevering av bolig:
Ved fraflytting skal leietaker levere tilbake boligen, samt eventuelt tilhørende inventar, i godt vedlikeholdt stand. Boligen skal leveres tilbake i samme stand som ved overtagelsen, med unntak av forringelse som skyldes alminnelig slitasje og bruk.

Leietaker skal sørge for ordentlig rengjøring av boligen, herunder gulv, vegger, vinduer, skap, hvitevarer og eventuelt tilhørende inventar.

Leietaker skal levere tilbake (antall): ..... nøkler.
Dersom samtlige nøkler ikke kan leveres tilbake, må leietaker betale kostnadene i forbindelse med utskiftning av lås.

Boligen er tilbakelevert når den er rengjort og i samme stand som ved overtakelse, samt når nøkler er overlevert.

Dersom boligen er i dårligere stand enn det som følger av leieavtalen, kan utleier kreve dekket nødvendige utgifter til utbedring.

10. UTKASTELSE OG TVANGSFRAVIKELSE

Leietakeren godtar at utkastelse (tvangsfravikelse) kan kreves dersom leien ikke blir betalt innen 14 dager etter at skriftlig varsel er sendt i henhold til tvangsfullbyrdelsesloven § 4-18. Varselet kan sendes tidligst på forfallsdagen, jf. tvangsfullbyrdelsesloven § 13-2 tredje ledd bokstav a. Varselet skal opplyse om at utkastelse vil kreves dersom leien ikke blir betalt, og at utkastelse kan unngås ved at leien blir betalt med påløpte renter og kostnader.

Leietakeren godtar at utkastelse kan kreves når leietiden er utløpt, jf. tvangsfullbyrdelsesloven § 13-2 tredje ledd bokstav b.

Dersom utleier hever leieavtalen som følge av vesentlig mislighold, skal leietaker erstatte leietapet som utleier blir påført. Han må også erstatte de omkostninger som misligholdet medfører for utleier.

Andre ordensregler eller forhold:
.....
.....
.....

8. PARTENES PLIKTER

Utleierens plikter:
Utleier plikter å stille boligen til leietakerens disposisjon i henhold til denne avtalen, gjennom hele leietiden. Utleier plikter å holde boligen og eiendommen for øvrig i den *stand som følger av leieavtalen og husleielovens bestemmelser.*

Dersom utleier misligholder sine plikter, kan leietaker gjøre gjeldende beføyelser som nevnt i husleieloven kapittel 2, samt § 5-7. Leietaker kan ikke kreve erstatning for indirekte tap som nevnt i § 2-14 andre ledd.

Dersom boligen ikke er i den stand som følger av leieavtalen eller husleielovens bestemmelser, må leietaker gi melding om dette til utleier *innen rimelig tid* etter at han burde ha oppdaget forholdet. Dersom ingen melding blir gitt, vil leietaker miste retten til å påberope seg manglene. Dette gjelder likevel ikke dersom utleier har opptrådt grovt uaktsomt eller i strid med redelighet og god tro.

Leietakerens plikter:
Leietaker plikter å vedlikeholde dørlåser, kraner, vannklosetter, elektriske kontakter og brytere, varmtvannsbeholdere, hvitevarer og inventar og utstyr i boligen som ikke er en del av den faste eiendommen. Leietaker plikter også å foreta nødvendig funksjonskontroll, batteriskift og testing av røykvarsler og brannslukningsutstyr. Dersom vedlikehold ikke er regningssvarende, påhviler utskiftning utleier.

Leietaker kan ikke uten utleierens samtykke foreta forandringer i husrommet eller på eiendommen for øvrig.

Dersom leietaker oppdager skade på boligen som må utbedres uten opphold, må han straks sende melding om dette til utleier. For andre skader må leietaker gi beskjed til utleier innen rimelig tid.

Leietaker skal til enhver ha alminnelig innbo- og løsøreforsikring. Utleier kan kreve å få fremlagt forsikringsbevis.

9. LEIEFORHOLDETS OPPHØR

Oppsigelse:
Oppsigelse må skje skriftlig.

Eiendomsrett.no

11. UNDERSKRIFTER

Dato og sted: 24/10-2023

Utleierens underskrift: Rolf M. Dybdahl

Leietakerens underskrift: Victor N. Lesfald

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 6,90 %. Eff. rente 7,40 %. 2 mill o/2 år. Kostnad kr 152.598. Totalt kr 2.152.598.

SpareBank 1 SMN

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen



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

Hvorfor velge Boligeierfordelen?

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

Hvordan komme i gang?

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

Vi er her for å hjelpe deg

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

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

Velkommen til visning - husk å meld deg på

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

Velkommen til en trygg og godt planlagt visning!

Hilsen oss i

EiendomsMegler 1

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

Gjennomføring av budgiving

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

EiendomsMegler 1

Budskjema Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 51250244 / Gaute Gravaune Heimdal, tlf. 913 75 182
Gjemblevegen 10, 7602 Levanger.
Gnr. 3, Bnr. 103, 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: 51250244
Salgsoppgaven er sist oppdatert 04.11.2025

EiendomsMegler 1

Gaute Gravaune Heimdal
Salgsleder / Eiendomsmegler

913 75 182
gaute.heimdal@em1.no

EiendomsMegler 1 Levanger
Moafjæra 6 I, 7606 Levanger

eiendomsmegler1.no