

Velkommen til

Sørvegen 5, 7605 Levanger

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Sørvegen 5
7605 Levanger

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	2 600 000,-
Omkostninger	kr	66 090,-
Totalpris inkl. omk.	kr	2 666 090,-
Felleskostnader pr. mnd.	kr	1 000,-

BRA/BRA-i	104 / 81 m²
Soverom	2
Boligtype	Leilighet
Eierform	Eierseksjon
Byggeår	1990
Etasje	2

Energimerke 

Velkommen til Sørvegen 5!

Romslig, praktisk og renovert selveierleilighet. Leiligheten ble vesentlig renovert innvendig i 2018 og har en sentral beliggenhet med gangavstand til sentrum, skoler, barnehager og dagligvare. Leiligheten ligger i en blindgate og nyter godt av flere uteplasser med gode sol og utsiktsforhold.
Av boligens kvaliteter nevnes spesielt:
- Bad, vaskerom og kjøkken renovert i 2018
- Innvendig overflater renovert i 2018
- 2 romslige soverom
- Gulvvarme i hele leiligheten, foruten soverom
- Sol fra morgen til kveld på solrike sommerdager med uteplasser på begge sider av leiligheten.
- Nærliggende til barnehager og skole.
- Gangavstand nærmeste butikk og kjøpesenter.
- Parkering i garasje i tillegg til felles utvendig parkering i sameiet.

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
Sørvegen 5, 7605 Levanger

Registerbetegnelse
Gnr. 275, Bnr. 58, Snr. 3, Levanger kommune.

Pris

Prisantydning	kr	2 600 000,-
Omkostninger	kr	66 090,-
Totalpris inkl. omk.	kr	2 666 090,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	2 677 590,-

Omkostninger
Tinglysing skjøte kr 545,-
Tinglysing pantedokument kr 545,-
2,5% dokumentavgift kr 65 000,-

Valgfri omkostninger:
Help Boligkjøperforsikring kr 11 500,-
Tillegg for HELP Pluss kr 2 800,-

Sum omkostninger kr 66 090,- ved prisantydning ekskl. forsikring.

Det tas forbehold om endring i gebyrer.

Offentlige/kommunale avgifter
Kommunale avgifter (Prognose for 2026):
- Vannavgift kr 3 136,92,-
- Avløp kr 4 244,47,-
- Eiendomsskatt kr 5 433,-

Totalt kr 12 814,16 ,- pr. år, fakturert over 3 terminer

Det er montert vannmåler i boligen.

Oppgitte avgifter kan være avhengig av bruk.

Faste løpende kostnader
Renovasjon: kr 5 030,- pr. 2026
Innherred Renovasjon. Faktureres over fire terminer.

Felleskostnader / felleskostnader inkluderer
kr 1 000,- pr. mnd.
Felleskostnader inkluderer:
Brøyting, strøing og felles utvendig husforsikring for sameiet og bygningsmasse.
Felleskostnadene kan være avhengig av forbruk. Beløpet er opplyst av forretningsfører, og avhenger av de avtaler som sameiet til enhver tid har
inngått.

Forretningsfører
Lars Erik Hjulstad
Det forutsettes at interessenter/kjøpere setter seg nøye inn i forretningsførers informasjon om sameiet/borettslaget før bud inngis. Vedtekter og husordensregler kan f.eks. inneholde bestemmelser om vedlikehold av fellesareal, dugnader og dyrehold. Opplysninger om borettslagets/sameiets/boligaksjelagets budsjett og regnskap er vedlagt i salgsoppgaven, og er også tilgjengelig hos megler og på oppdragets hjemmeside.

Areal
BRA - i: 81 m²
BRA - e: 23 m²
BRA totalt: 104 m²
TBA: 20 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.

Vi gjør oppmerksom på at det er avvik mellom byggegodkjente tegninger og dagens utnyttelse av eiendommen. Opprinnelig

kjøkkenrom er tatt i bruk som soverom. 2 boder er fjernet og tatt med i større gang. Opprinnelig vindfang er fjernet og tatt med i større gang. Opprinnelig soverom er endret til vaskerom. Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel/hoveddel til tilleggsdel er søknadspliktig tiltak, tiltaket er ikke omsøkt og det gis ingen garanti for at ev. søknad vil bli godkjent. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette/ulovligheten, kfr. oppdragsansvarlig.

Vi gjør oppmerksom på at det ikke foreligger byggegodkjente tegninger av garasjen seksjonen disponerer og det kan bety at tiltaket er ikke omsøkt og det gis ingen garanti for at ev. søknad vil bli godkjent. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette/ulovligheten, kfr. oppdragsansvarlig.

Antall soverom
2
Se for øvrig informasjon under punkt "Areal", og ev. kommentarer under "Innhold" eller "Andre relevante opplysninger".

Eierform
Eierseksjon
Eierforholdet reguleres av eierseksjonsloven av 16.06 2017 nr. 65. Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig. Det gjøres oppmerksom på at man kun kan erverve to boligseksjoner i sameiet, med unntak av erverv av fritidsbolig. Seksjonseiere kan holdes solidarisk ansvarlig for andres mislighold av fellesutgiftene i forhold til sin sameiebrøk. I følge Eierseksjonsloven skal det foreligge vedtekter i et sameie. Vedtektene kan endres iht. bestemmelsene i lov om eierseksjon. Manglende sameievedtekter medfører ikke at det er et «ulovlig» sameie, men sameierne anbefales å bidra til at det opprettes slike vedtekter som loven tilsier.

Boligtype
Leilighet

Etasje
2

Parkering
Eier disponerer parkering i garasje. Det er ikke etablert elbillader.

Sameiets eiendom
Gnr. 275, Bnr. 58, Levanger kommune.
Tomtestørrelse 1 405 m². Felles tomt for sameiet. Opparbeidet med plen og gruslagt gårdsplass.

Byggeår
1990 ifølge takstmann.

Innhold
BRA-i: Soverom, soverom 2, bad, vaskerom, gang, stue/kjøkken

BRA-e: Garasje

Standard
Innvendige overflater:
2 etg
Gulv: Parkett
Vegger: Malte slette overflater
Himling: kryssfiner plater

Bad opplyses å være fra 2018 Det foreligger faktura på arbeid med gulvbelegg og rørleggerarbeid. Eier selv har stått for resterende av arbeid på våtrommet. Rommet har belegg på gulv med varme, våtromsplater på vegg og kryssfinerplater i himling. Rommet er innredet med innredning med servant, dusjkabinett og vegghengt toalett. Rommet er ventilert med elektrisk vifte og tilluft under dør.

Vaskerom fra 2018. Det foreligger faktura på arbeid med gulvbelegg og rørleggerarbeid. Eier selv har stått for resterende av arbeid på våtrommet. Rommet har belegg på gulv med varme, malte plater på vegg og kryssfinerplater i himling. Rommet er innredet med opplegg for vaskemaskin, innredning med nedfelt skyllekar i stål og skapinnredning for oppbevaring. Rommet er ventilert med elektrisk vifte plassert i skap og tilluft under dør.

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt. Vannstoppesystem var ikke tilkoblet strøm på befaringsdagen. Tilkobling av denne må utføres for å opprettholde funksjon. Det registreres sprekk i en skuff på fryser. Skuffen fungerer med avviket, utbedring må vurderes.

Beliggenhet
Boligen har en flott beliggenhet på Bruborg i et etablert boligområde. Ca. 1,2 km til Levanger sentrum hvor man har tilgang på alt av dagligdagse servicefunksjoner som restauranter, jernbanestasjon, buss/taxisentral, bank, post, dagligvare og vinmonopol. Innen 2,8 km når man Nord Universitet/Røstad som gir et rikt sport- friluftstilbud. Trønderhallen tilbyr aktiviteter som 3T-treningssenter, svømmehall, klatrevegg og innendørshall.

Beliggenheten er ettertraktet som følge av de korte avstandene til de største jobb- og studiestedene. Nord Universitet ligger ved Røstad innen gang/sykkelavstand, som tilbyr utdanningen innen bl.a. førskolelærer, lærer, idrettsfag, musikk og helsevern. Sykehuset Levanger ligger også innen 10-12 minutters gange.

Adkomst
Fra Levanger sentrum, kjør over Brusvebrua og oppover Jamtvegen. Sving til høyre inn på Sørvegen. Boligen er på venstre side ca. 75 m etter man har svingt inn til Sørvegen. Det vil bli skiltet i regi av Eiendomsmegler 1 ved visning.

Byggemåte
Leilighetskompleks opplyst å være fra 1990 som er oppført i 2 etasjer. Bygningen er oppført med støpt plate i 1 etg og grunnmur av betong/mur. Vegger av bindingsverk med utvendig liggende trekledning. Tak med saltakskonstruksjon som er tekket med takstein. Vinduer fra byggeår og dører med varierende alder med 2 lags glass. Leilighetens oppvarming med elektrisk gulvvarme. Bygningen er oppført med den byggeskikk og byggematerialer som var vanlig på byggetidspunktet. Inspisert leilighet ligger i 2 etg. Adkomst via utvendig tretrapp.Byggemåte iht. vedlagt takstrapport.

Hvitevarer og tilbehør
Hvitevarer overtas i den tilstand de har vært benyttet av selger. Det gis ingen garanti utover dette.

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

Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakyndig før det legges inn bud.

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

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

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

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

Brukstillatelse/ferdigattest
Det er utstedt ferdigattest den 07.12.1990

Oppvarming
Elektrisk.

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

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

Energimerking
Energikarakter D - Oppvarmingskarakter Gul
Se vedlagt energiattest for nærmere info

Internett- og tv-leverandør
Altibox/ NTE

Adgang til utleie
Det er kun en bruksenhet i boligen.

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

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

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

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp via private stikkanlegg. Privat vei over gnr. 275, bnr. 484. Veien brøytes og vedlikeholdes av brukerne. Det er ikke tinglyst veirett over denne eiendommen.

Skattemessig formuesverdi
Skattemessig formuesverdi er oppgitt av Altinn.

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

kr 595 532,- for 2024 (Verdien gjelder som primærbolig)
Sekundærverdi kr 2 382 128,-.

Andel felles formue
kr 110 925,- iflg. forretningsfører/regnskap pr. 01-01-2025

Andre opplysninger

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Overtakelse
Etter nærmere avtale med selger.

Eier
Jan Kristian Vesterfjell

Heftelser og servitutter
Seksjonering
Dagboknr.: 11002
Dato: 07.11.1990
SNR: 3
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 81 / 324

Rettigheter iflg. skjøte
Dagboknr.: 956
Dato: 25.02.1967
Bestemmelse om vann/kloakkledning
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Ovenstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper.
Kommunen har panterett som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Sameiet har panterett som sikkerhet for bl.a. riktig betaling av fellesutgifter. I tillegg kan eiendommen ha tinglyst panterett til sameie jf. grunnboksutskrift. Ovennevnte panterett(er) vil alltid følge eiendommen. Selger bærer risikoen for at kjøper kan overta boligen uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen. Gjennomføring av handelen er betinget av at det ikke er heftelser som ikke lar seg innfri.

Andre relevante opplysninger
Vi gjør oppmerksom på at sameiet har besluttet at huset skal males. Tidspunkt for dette er noe uklart da nabo skal renovere og vedlikeholde inngangsparti bak huset og veranda i front av huset. Dette arbeidet må ferdigstilles før maling påbegynnes. Ny eier må påberegne utgiften med at huset skal males. Malerservice 1 er valgt som utførende firma da kostnad faktureres hver enkelt eier.

Meglers vederlag
Prosentprovisjon med 1,75 % av kjøpesum (inkl. mva).
Tilretteleggings- og AHV-honorar kr. 17 500,-
Oppgjørshonorar kr 5 900,- (inkl. mva).
Utleggshonorar kr 1 250,- (inkl. mva).
Honorar diverse registersøk pr bruksnummer kr 1 750,- (inkl. mva).
Markedspakke med digital annonsering kr 17 900,- (inkl. mva).
Pris per visning kr 2 500,- (inkl. mva).
Dersom eiendommen ikke blir solgt er følgende avtalt: Oppdragsgiver betaler markedsføringspakke, tilretteleggings- og AHV-honorar, 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. 5 592,-
Fotograf kr. 3 931,-
Tilstandsrapport kr. 9 700,-
Ev. innhenting av tinglyste erklæringer kr. 300,- pr. stk.
Ev. gebyr for restansesjekk legalpant ca kr. 700,-

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

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

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

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

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

Tilstandsrapport/takst
Utført av Magnus Ulvin Rønning i Norconsult Norge AS den 20-05-2026.
Nedenfor gjengis en kort oppsummering der den bygningssakyndige har beskrevet avvik ved boligen som har fått tilstandsgrad 2 (TG 2) eller 3 (TG 3).
TG3:
- Utvendig - Balkonger, terrasser og rom under balkonger

TG2:
- Utvendig - Taktekking
- Utvendig - Veggkonstruksjon
- Utvendig - Takkonstruksjon/Loft
- Utvendig - Vinduer
- Utvendig - Dører
- Innvendig - Overflater
- Innvendig - Etasjeskille/gulv mot grunn
- Innvendig - Innvendige dører
- Tekniske installasjoner - Vannledninger
- Tekniske installasjoner - Avløpsrør
- Våtrom - 2 Etasje - Bad - Overflater vegger og himling
- Våtrom - 2 Etasje - Bad - Sluk, membran og tettesjikt
- Våtrom - 2 Etasje - Vaskerom - Overflater vegger og himling
- Våtrom - 2 Etasje - Vaskerom - Overflater Gulv
- Våtrom - 2 Etasje - Vaskerom - Ventilasjon

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

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

Vi gjør oppmerksom på kommentarer i egenerklæringsskjema:
Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?
- Ja
Faglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2018
Firmanavn: Malermester Bjørås
Beskrivelse av arbeidet: Gulvbelegg på bad og vaskerom

Hvilket år ble jobben fullført?: 2018
Firmanavn: K-Rør
Beskrivelse av arbeidet: VVS ifm Renovering av kjøkken, bad og vaskerom. Vaskerom NB. ved kraftig
nedskylling av vann i vask f.eks 10L vann blir det tilbakeslag i sluk på gulv. Det er ikke reklamert til utførende firma på dette.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2026
Firmanavn: E-Nor
Beskrivelse av arbeidet: ihht samsvarserklæring
Hvilket år ble jobben fullført?: 2018
Firmanavn: Malermester Bjørås

Ufaglært arbeid:
1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2018
Beskrivelse av arbeidet: Vaskerom: renovering av bad og oppbygging av nytt ble gjort av selger. Bad:
Våtromsplater på hele rommet. Selger kan ikke garantere utførelse. Vaskerom: "Wallstopaint" på vegger.
Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

- Ja
Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk
Malermester Bjørås utførte arbeidet med legging av gulvbelegget på bad og vaskerom
Beskrivelse av arbeidet: Gulvbelegg på Bad og
vaskerom

Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?
- Ja
Kondens samtlige vinduer i leiligheten. Ett vindu på gjesterom er punktert.
Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?
- Ja
Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2018
Firmanavn: K-rør
Beskrivelse av arbeidet: Ifm med renovering av kjøkken, bad og vaskerom ble det utført arbeid på vann og avløp.

Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?
- Ja
Ufaglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2018
Beskrivelse av arbeidet: Ventilasjon. fra kjøkken, bad og vaskerom. alle er isolert.

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?: 2026
Firmanavn: E-Nor
Beskrivelse av arbeidet: Selger er selv elektrikker og har installert hele boligens installasjon. I forkant av salget har selger engasjert E-Nor for å ta kontroll og skrive samsvarserklæring, slik at ny eier har dette. Avvik. #1: varmefolie under parkett på stue, kjøkken og gang. avviket omhandler at E-Nor ikke kan besikte koblingspunkt. Selger kan opplyse om at folien har fungert problemfritt siden installasjonen i 2018. #2: Varmekabel fra byggeår på bad. Under renovering av badet i 2018 ble varmekabelen funnet godkjent ihht til krav. Denne er fra byggeår. E-Nor har også funnet kabelen godkjent ihht krav før salget, men det finnes ingen dokumentasjon fra byggeår. E-Nor har beskrevet disse punkt i samsvarserklæring.

Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?
- Ja
Sameiet har besluttet at huset skal males. Tidspunkt for dette er noe uklart da nabo skal renovere og vedlikeholde inngangsparti bak huset og veranda i front av huset. dette må ferdigstilles før maling påbegynnes. Ny eier må påberegne utgiften med at huset skal males. Marerservice 1 er valgt som utførende firma. kostnad
faktureres hver enkelt enhet. Annet.
Sameiet har diskutert vedlikehold på inngangsparti og veranda. Kjøper må påberegne vedlikehold av dette.

Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
- Ja
Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?- Ja

Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?
- Ja
Parkett er i dårlig forfatning. Ca 6m2 ligger i garasje. Vet ikke tilstand etter lang lagring.
Nøkkel til verandadør fra soverom er forsvunnet.

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 14.05.2026
- Tilstandsrapport datert 20.05.2026
- Ferdigattest datert 07.12.1990
- Seksjonering tinglyst 07.11.1990
- Rettigheter iflg. skjøte tinglyst 25.02.1967
-Energiattest
-Planskisse

-Byggegodkjente tegninger
-Reguleringsplankart-Kommunekart

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
E-post: gaute.heimdal@em1.no

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


SALÖN des FLEURS































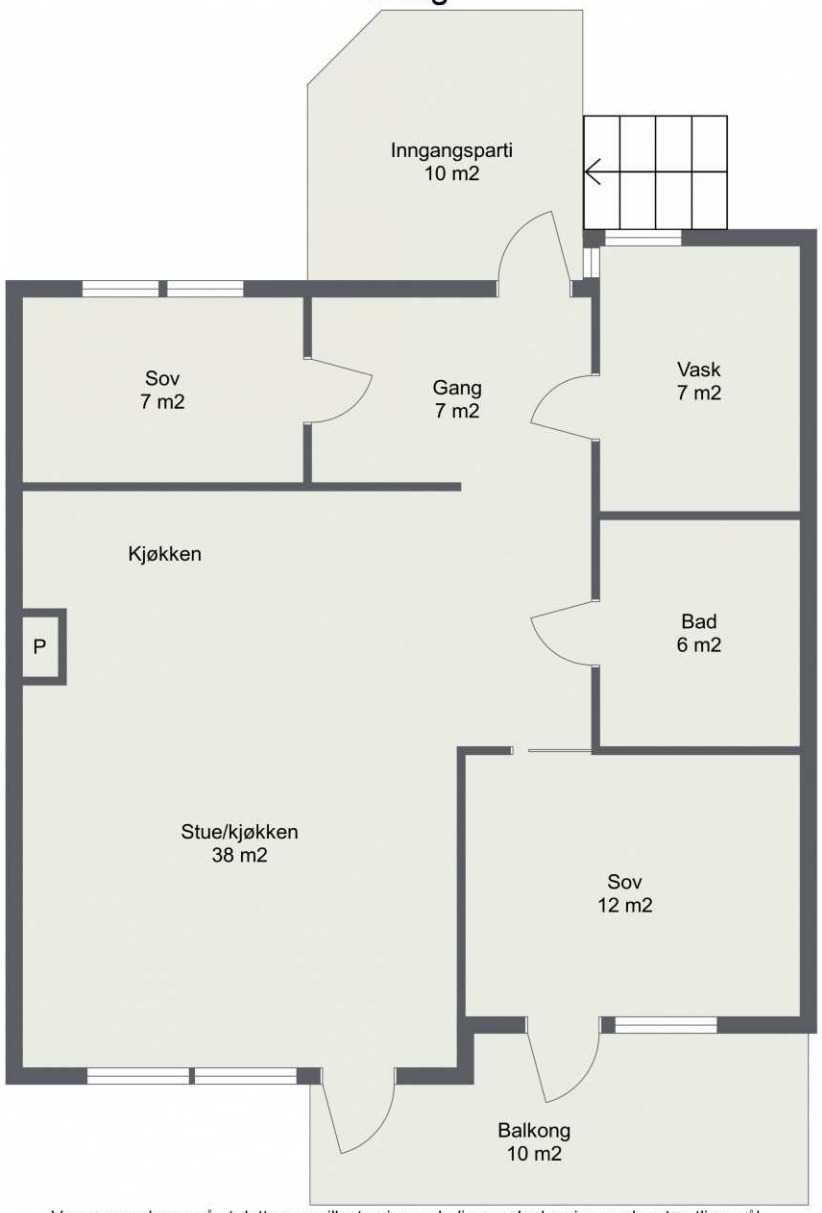






Norconsult

Sørvegen 5
2 etg



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

Tilstandsrapport

Rekkehus
Sørvegen 5 , 7605 LEVANGER
LEVANGER kommune
gnr. 275, bnr. 58, snr. 3

Sum areal alle bygg: BRA: 104 m² BRA-i: 81 m²



Befaringsdato: 19.05.2026 **Rapportdato:** 20.05.2026 **Oppdragsnr.:** 22267-1139 **Referansenummer:** JR9964

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

Norconsult

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

Norconsult Norge AS

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

Rapportansvarlig



Magnus Ulvin Rønning

Uavhengig Takstingeniør

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

Norconsult

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • 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.

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.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Norconsult Norge AS
Moafjæra 6 J
7606 LEVANGER

Sørvegen 5 , 7605 LEVANGER
Gnr 275 - Bnr 58
5037 LEVANGER

Beskrivelse av eiendommen

Leilighetskompleks opplyst å være fra 1990 som er oppført i 2 etasjer.
Bygningen er oppført med støpt plate i 1 etg og grunnmur av betong/mur. Vegger av bindingsverk med utvendig liggende trekledning. Tak med saltakskonstruksjon som er tekket med takstein. Vinduer fra byggeår og dører med varierende alder med 2 lags glass. Leilighetens oppvarming med elektrisk gulvvarme. Bygningen er oppført med den byggeskikk og byggematerialer som var vanlig på byggetidspunktet.
Inspisert leilighet ligger i 2 etg.
Adkomst via utvendig tretrapp.

Konklusjon
Leilighet framstår innvendig som godt vedlikeholdt. Bemerkes samtidig at de fleste bygningsdeler har en gjennomsnittlig levetid på 15-40 år. Fortløpende vedlikehold og enkelte oppgraderinger må påregnes. For detaljerte og øvrige opplysninger henvises det til rapportens enkeltpunkter.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

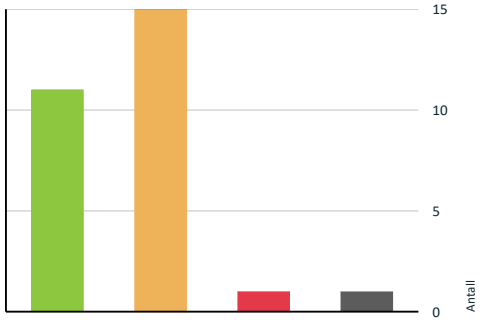
Rekkehus

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

Opprinnelig kjøkkenrom er tatt i bruk som soverom.
2 boder er fjernet og tatt med i større gang.
Opprinnelig vindfang er fjernet og tatt med i større gang.
Opprinnelig soverom er endret til vaskerom

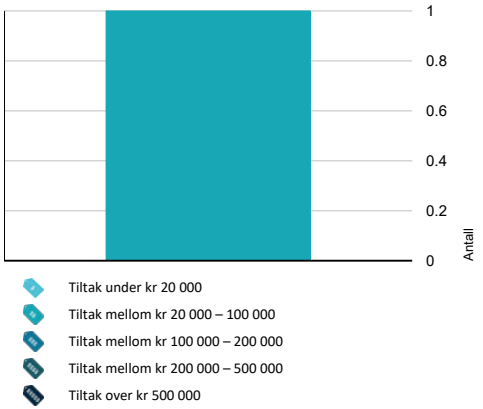
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det bemerkes at tilstandsrapporten kun gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse. Takstingeniøren er ikke ansvarlig for manglende opplysninger, feil/mangler som ikke kunne oppdages etter å ha undersøkt eiendommen som beskrevet ovenfor.
Det er forutsatt at alle opplysninger lagt til grunn i denne rapporten er korrekte, og at all opparbeidelse og bebyggelse på eiendommen er omsøkt og godkjent av bygningsmyndighetene. Videre at eventuelle pålegg fra offentlige myndigheter er oppfylt, og at der ikke foreligger heftelser, servitutter eller lignende som kan påvirke eiendommens verdi
Rapporten er utarbeidet på grunnlag av opplysninger gitt av eier/fullmektig, samt registrerte forhold på befaring.
Måleinstrument benyttet på besiktigelse: Protimeter MMS3
Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard.
Teknisk utstyr slik som varmepumper, hvitevarer o.l. er ikke funksjonstestet. Det bemerkes også at undertegnede ikke har tilstrekkelig fagkompetanes på vvs- og el-anlegg.
Tilstandsvurderinger av dette må eventuelt rekvireres spesielt.
Eiendommen er registrert som rekkehus, men selges som selveierleilighet. Vurderingene omfatter kun leilighetens innvendige arealer samt bygningsdeler som er definert som nært tilknyttet. Ansvar for og fordeling av kostnader ved vedlikehold og oppgraderinger i sameiet er ukjent og ikke hensyntatt.

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

Det er avvik:

Balkong stue
Løst rekkverk og stedvis påviste råteskader.
Synlig skjevhet på deler av balkong
Rustdannelse på innfestingsmaterialer.
Generell værslitasje og på rekkverk og terrassebord

Balkong inngangsparti
Noe løst rekkverk og stedvis råteskader.
Rustdannelse på innfestingsmaterialer
Generell værslitasje og på rekkverk og terrassebord
Begynnende råteskade på bærende konstruksjoner samt noe manglende innfesting
Ett rekkverksbord henger løst som følge av at innfesting har rustet.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Sørvegen 5 , 7605 LEVANGER
Gnr 275 - Bnr 58
5037 LEVANGER

Norconsult Norge AS
Moafjæra 6 J
7606 LEVANGER

Sammendrag av boligens tilstand

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Det registreres begroing av mose på taktekkinga. Mose og annen biologisk begroing kan føre til opphopning av fukt, frostsprengning og forringelse av takmaterialer over tid. Dette kan redusere takets levetid og øke risikoen for lekkasjer med påfølgende kostbare reparasjoner.

Utvendig > Veggkonstruksjon Gå til side

Det er avvik:

Det registreres stedvis utvendig værslitasje og noe oppsprekking av kledning.
Ved stikkprøvekontroll etter mustetting ble det registrert bruk av stålprofiler i 1 etg. Men på inspisert leilighet i 2 etg er det ikke etablert mustetting.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Gå til side

Det er påvist fuktskjolder i undertak/takkonstruksjon.

Det er registrert stedvis noe ujevn isolering samt stedvise fuktskjolder. Det er ikke påvist skadelig fukt ved stikkprøvekontroll, men forholdet indikerer tidligere eller periodevis fuktpåvirkning. Det er benyttet uegnede materialer til rørisolering, noe som kan medføre kondensproblematikk.
Undertak mangler tilfreddstillende tetting ved rør og pipegjennomføringer.

Utvendig > Vinduer Gå til side

Det er avvik:

Vinduer fra byggeår har nådd en alder på 36 år. Det registreres utvendig værslitasje i form av oppsprekking av overflatebehandling. Harde tettepakninger som kan medføre trekk og energitap. Enkelte vinduer tar i karm og har behov for justering. Kondens på innsiden av glasset må påregnes i vinterhalvåret som følge av manglende isolerende effekt på produktet.
Det opplyses i egenerklæringa om et punktert vindu på soverom.

Utvendig > Dører Gå til side

Det er avvik:

Dør fra byggeår har nådd en alder på 36 år med tilhørende reduksjon av tettefunksjon på tettepakninger som kan medføre trekk fra dørene. Det registreres harde tettepakninger, utvendig værslitasje med begynnende råteskade og døra tar i karm og har behov for justering.
Det registreres synlig isolasjon under dørterskel på balkongdør. Isolasjon og annen tettemasse må avdekkes for ønsket effekt.
Noe defekt tettepakning på hovedytterdør.

Innvendig > Overflater Gå til side

Det er avvik:

Det registreres stedvis oppsprekking, stedvis defekt låsemekanisme på parkettskjøter, knirk og ujevnheter på parkettgulv.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn Gå til side

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

Det er utført stikkprøvekontroll av planhet med høydelaser. Største registrerte avvik var på 20 mm på hele planet i stue/kjøkken.

Innvendig > Innvendige dører Gå til side

Det er avvik:

Stedvis defekt kantlaminering på dører.

Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side

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

Gjelder gjenværende rør fra byggeår

Tekniske installasjoner > Avløpsrør Gå til side

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

Gjelder gjenværende rør fra byggeår

Våtrom > 2 Etasje > Bad > Overflater vegger og himling Gå til side

Det er avvik:

Det registreres stedvis manglende fuging ned mot sokkellist i våtsoner. Løsningen kan føre til fuktopptrekk i endeved på plater og over tid føre tilskade.
Gjennomføringer i vegg i våtsone er ikke tettet. Tetting må foretas for å hindre av fukt trenger inn i lukkede konstruksjoner og fører til skade.

Sammendrag av boligens tilstand

Våtrom > 2 Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Våtrom > 2 Etasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling Gå til side

Det er avvik:

Det er ikke benyttet våtromsmaling på vegger i våtsoner på vaskerommet. Over tid kan løsningen føre til skader på veggplater ved fuktpåkjenning. Gjennomføringer i vegg i våtsone er ikke tettet. Fukt kan trenge inn i lukkede konstruksjoner og føre til skade.

Våtrom > 2 Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv Gå til side

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Våtrom > 2 Etasje > Vaskerom > Ventilasjon Gå til side

Det er avvik:

Avtrekksventil er plassert inne i skapinnredning, noe som kan redusere luftutskiftingen i rommet når skapdør er lukket.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet. Gå til side

Utvendig balkonger
Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Ved oppgradering av balkong må det påregnes rekkverkshøyde opp til dagens krav for bedre personsikkerhet mot fall.

Generelt
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Radonmåling må foretas for lukking av avvik.
Eiendommen ligger innenfor et område som i offentlige kartgrunnlag er definert som aktsomhetsområde for kvikkleireskred. Aktsomhetsområder er generelle vurderingssoner og innebærer ikke at konkret skredfare er påvist. Basert på tilgjengelig informasjon og observasjoner ved befaring vurderes risikoen som lav.

Norconsult Norge AS
Moafjæra 6 J
7606 LEVANGER

Sørvegen 5 , 7605 LEVANGER
Gnr 275 - Bnr 58
5037 LEVANGER

Tilstandsrapport

REKKEHUS

Byggeår
1990

Kommentar
Ferdigattest datert 7.12.1990

Anvendelse

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

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

Det registreres begroing av mose på taktekkinga. Mose og annen biologisk begroing kan føre til opphopning av fukt, frostsprengning og forringelse av takmaterialer over tid. Dette kan redusere takets levetid og øke risikoen for lekkasjer med påfølgende kostbare reparasjoner.

Konsekvens/tiltak
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

Tiltak mot mose anbefales.



TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Vurdering av avvik:
- Det er avvik:

Det registreres stedvis utvendig værslitasje og noe oppsprekking av kledning.
Ved stikkprøvekontroll etter mustetting ble det registrert bruk av stålprofiler i 1 etg. Men på inspisert leilighet i 2 etg er det ikke etablert mustetting.

Konsekvens/tiltak
- Tiltak:

Ettermontering av feks musbørster må påregnes for lukking av avvik.
Se egenerklæring over eiers opplysninger angående overflatebehandling i regi av sameie.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.
Adkomst via luke i himling med nedtrekkbar stige i gang.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist fuktskjolder i undertak/takkonstruksjon.

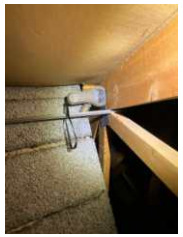
Det er registrert stedvis noe ujevn isolering samt stedvise fuktskjolder. Det er ikke påvist skadelig fukt ved stikkprøvekontroll, men forholdet indikerer tidligere eller periodevis fuktpåvirkning. Det er benyttet uegnede materialer til rørisolering, noe som kan medføre kondensproblematikk.
Undertak mangler tilfredstillende tetting ved rør og pipegjennomføringer.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Påpekte avvik medfører økt risiko for kondens, fuktskader og redusert funksjon/stabilitet over tid.
Utbedring av isolering, kontroll og eventuelt utskifting av rørisolasjon til egnet materialet, samt utbedring av undertaksdetaljer og gjennomføringer anbefales.
Jevnlig inspeksjon av loft anbefales for å avkrefte eventuell negativ utvikling i tiden som kommer.





Ingen unormale forhold registrert ved stikkprøvekontroll etter fukt.



Uegnede materialer for rørisolering



Fukskjolder ved rørgjennomføring

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Vinduer fra byggeår har nådd en alder på 36 år. Det registreres utvendig værslitasje i form av oppsprekking av overflatebehandling. Harde tettepakninger som kan medføre trekk og energitap. Enkelte vinduer tar i karm og har behov for justering. Kondens på innsiden av glasset må påregnes i vinterhalvåret som følge av manglende isolerende effekt på produktet.
Det opplyses i egenerklæringa om et punktert vindu på soverom.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Fortløpende vedlikehold iform av skraping/maling og nye tettelister må vurderes opp imot bytting og oppgradering av vinduene.

Norconsult Norge AS
Moafjæra 6 J
7606 LEVANGER

Sørvegen 5 , 7605 LEVANGER
Gnr 275 - Bnr 58
5037 LEVANGER

Tilstandsrapport



Korte tettepakninger i hjørner på vindu

TG 2 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdører i tre.
Tilstandsgrad er hovedsaklig satt ut ifra eldre balkongdør med utgang fra soverom.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Dør fra byggeår har nådd en alder på 36 år med tilhørende reduksjon av tettefunksjon på tettepakninger som kan medføre trekk fra dørene. Det registreres harde tettepakninger, utvendig værslitasje med begynnende råteskade og døra tar i karm og har behov for justering.
Det registreres synlig isolasjon under dørterskel på balkongdør. Isolasjon og annen tettemasse må avdekkes for ønsket effekt.
Noe defekt tettepakning på hovedytterdør.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Fortløpende vedlikehold må vurderes opp i mot oppgradering av døra.
Oppgradering av tettepakning på hovedytterdør må vurderes.





TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Balkong med utgang fra stue på 10 m2.
Oppført med bærende konstruksjoner i tre som er overlagt med terrassebord.
Rekkverk med stående trekledning lagt med spalte.

Balkong ved inngangsparti på ca 10 m2.
Oppført med bærende konstruksjoner i tre som er overlagt med terrassebord.
Rekkverk med stående trekledning lagt med spalte.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Tilstandsrapport

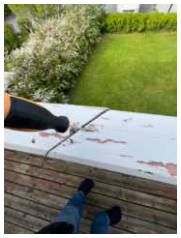
Balkong stue
Løst rekkverk og stedvis påviste råteskader.
Synlig skjevhet på deler av balkong
Rustdannelse på innfestingsmaterialer.
Generell værslitasje og på rekkverk og terrassebord

Balkong inngangsparti
Noe løst rekkverk og stedvis råteskader.
Rustdannelse på innfestingsmaterialer
Generell værslitasje og på rekkverk og terrassebord
Begynnende råteskade på bærende konstruksjoner samt noe manglende innfesting
Ett rekkverksbord henger løst som følge av at innfesting har rustet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Oppgraderinger må påregnes.
Rekkverk må festes forsvarlig for bedre personsikkerhet mot fall.
Medtatt i kostnadsestimat er kun bytting av råteskadde konstruksjoner og festing av rekkverk. En fullstendig oppgradering av begge balkongene kan medføre høyere kostnader.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Råteskade og løst rekkverk



Rust innfesting



Råteskade



Begynnende råteskade på bærende tresøyler

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Innvendige overflater:

2 etg
Gulv: Parkett
Vegger: Malte slette overflater
Himling: kryssfiner plater

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Norconsult Norge AS
Moafjæra 6 J
7606 LEVANGER

Sørvegen 5 , 7605 LEVANGER
Gnr 275 - Bnr 58
5037 LEVANGER

Tilstandsrapport

Det registreres stedvis oppsprekking, stedvis defekt låsemekanisme på parkettskjøter, knirk og ujevnheter på parkettgulv.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Utbedringer anbefales.



TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av 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.

Det er utført stikkprøvekontroll av planhet med høydelaser. Største registrerte avvik var på 20 mm på hele planet i stue/kjøkken.

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.

Det kan ikke utelukkes svanker, bulninger eller høydeavvik utover det som ble avdekket i stikkprøvene. For å avdekke totalt omfang anbefales ytterligere undersøkelser.

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har elementpipe.
Ingen vedovn etablert i leiligheten.

Det er framlagt dokumentasjon på tilsyn fra feievesnet datert 11.11.2024. Ingen anmerkninger.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen glatte dører.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Stedvis defekt kantlaminering på dører.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Liming av laminat anbefales for å hindre videre utvikling.



VÅTROM

2 ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad opplyses å være fra 2018
Det foreligger faktura på arbeid med gulvbelegg og rørleggerarbeid.
Eier selv har stått for resterende av arbeid på våtrommet.

Rommet har belegg på gulv med varme, våtromsplater på vegg og kryssfinerplater i himling.
Rommet er innredet med innredning med servant, dusjkabinett og vegghengt toalett.
Rommet er ventilert med elektrisk vifte og tilluft under dør.

Årstall: 2018 **Kilde:** Egenerklæring





2 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har baderomsplater. Taket har kryssfinerplater.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det registreres stedvis manglende fuging ned mot sokkellist i våtsoner. Løsningen kan føre til fuktopptrekk i endeved på plater og over tid føre tilskade. Gjennomføringer i vegg i våtsone er ikke tettet. Tetting må foretas for å hindre av fukt trenger inn i lukkede konstruksjoner og fører til skade.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Utbedringer av påpekte avvik må påregnes for å hindre senere fuktproblematikk.

Norconsult Norge AS
Moafjæra 6 J
7606 LEVANGER

Sørvegen 5 , 7605 LEVANGER
Gnr 275 - Bnr 58
5037 LEVANGER

Tilstandsrapport





2 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler.
Fallforhold ikke tilstrekkelig kontrollert på grunn sluk plassert under dusjkabinett.
Det registreres oppkant på belegg på ca 50 mm ved dør. Fall på gulvet fra døra til dusjkabinett i fremre kant er ca 10 mm.

Løsningen vurderes å fungere tilfreddstillende forutsatt videre bruk av dusjkabinett.

2 ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og belegg ført under klemring i sluk.

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

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



Sluk under dusjkabinett

2 ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med servant, veggmontert toalett og dusjkabinett.

2 ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.

2 ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt på grunn av tilgang til lukkede konstruksjoner i spalte på platekledning fra soverom. Ingen inormale forhold registrert ved piggmåling i vegg mellom bad og soverom.



2 ETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Vaskerom fra 2018.
Det foreligger faktura på arbeid med gulvbelegg og rørleggerarbeid.
Eier selv har stått for resterende av arbeid på våtrommet.

Rommet har belegg på gulv med varme, malte plater på vegg og kryssfinerplater i himling.
Rommet er innredet med opplegg for vaskemaskin, innredning med nedfelt skyllekar i stål og skapinnredning for oppbevaring.
Rommet er ventilert med elektrisk vifte plassert i skap og tilluft under dør.

Årstall: 2018 **Kilde:** Egenerklæring



2 ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har malte plater. Taket har kryssfinerplater.

Norconsult Norge AS
Moafjæra 6 J
7606 LEVANGER

Sørvegen 5 , 7605 LEVANGER
Gnr 275 - Bnr 58
5037 LEVANGER

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er ikke benyttet våtromsmaling på vegger i våtsoner på vaskerommet. Over tid kan løsningen føre til skader på veggplater ved fuktpåkjenning. Gjennomføringer i vegg i våtsone er ikke tettet. Fukt kan trenge inn i lukkede konstruksjoner og føre til skade.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Etablering av våtromsmaling av plater i våtsone anbefales.
Tetting av gjennomføringer må påregnes.



2 ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Flatt gulv i rommet. Oppkant på belegg ved terskel på ca 55mm.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak
• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.



Flatt gulv med oppkant på belegg ved dør

2 ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og synlig belegg ført under klemring i sluk.



2 ETASJE > VASKEROM

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Beskrivelse

Rommet har opplegg for vaskemaskin, innredning med nedfelt servant og skapinnredning til oppbevaring.

2 ETASJE > VASKEROM

TG 2 **Ventilasjon**

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Avtrekksventil er plassert inne i skapinnredning, noe som kan redusere luftutskiftingen i rommet når skapdør er lukket.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Skapdør må per i dag stå på gløtt for å opprettholde tiltenkt funksjon. Det kan monteres en rist eller tilsvarende løsning i skapdøra for tilfreddstillende luftgjennomstrømming i rommet.



2 ETASJE > VASKEROM

TG 1 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.
Vegger med vanninnstallasjoner støter mot våtrom.

Ingen unormale forhold registrert ved overflatesøk på gulv og vegg inne på vaskerommet.

KJØKKEN

Norconsult Norge AS
Moafjæra 6 J
7606 LEVANGER

Sørvegen 5 , 7605 LEVANGER
Gnr 275 - Bnr 58
5037 LEVANGER

Tilstandsrapport

2 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 **Overflater og innredning**

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt.

Vannstoppesystem var ikke tilkoblet strøm på befaringsdagen. Tilkobling av denne må utføres for å opprettholde funksjon.
Det registreres sprekk i en skuff på fryser. Skuffen fungerer med avviket, utbedring må vurderes.



2 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 **Avtrekk**

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.
Deksel på bryter for regulering av hastighet på ventilator mangler. Funksjonen er ivaretatt slik det er i dag. Nytt deksel på bryter må vurderes kjøpt.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 **Vannledninger**

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber.

Vurdering av avvik:

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

Gjelder gjenværende rør fra byggeår

Konsekvens/tiltak

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

Gjelder gjenværende rør fra byggeår



Tilstandsrapport

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

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

Gjelder gjenværende rør fra byggeår

Konsekvens/tiltak

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

Gjelder gjenværende rør fra byggeår

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

TG IU Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken opplyses å være på ca. 120 liter.

Tanken er plassert i kjøkkeninnredning. Tilkomstmuligheter via luke i vegg på soverom.

Årstall: 2017 **Kilde:** Eier



Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap med automatsikringer plassert i gang.

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.

Norconsult Norge AS
Moafjæra 6 J
7606 LEVANGER

Sørvegen 5 , 7605 LEVANGER
Gnr 275 - Bnr 58
5037 LEVANGER

Tilstandsrapport

1990

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Nei Eier som selv er faglært har utført mye av arbeid i leiligheta.

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Eier har engasjert uavhengig elektroentreprenør for en komplett gjennomgang av leiligheta. Det foreligger samsvarserklæring på "Rette opp i feil på kjøkken, soverom, bad etc som går på feil bruk av kabel og downlights, samt ny lysstyring til downlights, byttet stikkontakter u/jord til med jord. Jording av hovedvanninntak utført. Full sluttkontroll og ny dokumentasjon for hele leiligheten (Ikke gulvvarme stue,kjøkken og gang da det ikke foreligger bilder eller dokumentasjon på utførelse. Varmekabel bad er fra byggeår og godkjennes da den er målt ok. Varmekabel vaskerom dokumenteres av oss da kunde kan fremlegge bilder. OBS! (ingen garanti stilles på denne)."

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?
   Ja Det foreligger rapport fra tilsyn datert 16.8.2007. Ingen anmerkninger.

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?
    Nei



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

Tilstandsrapport

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.

Utvendig balkonger
Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Ved oppgradering av balkong må det påregnes rekkverkshøyde opp til dagens krav for bedre personsikkerhet mot fall.

Generelt
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Radonmåling må foretas for lukking av avvik.
Eiendommen ligger innenfor et område som i offentlige kartgrunnlag er definert som aktsomhetsområde for kvikkleireskred. Aktsomhetsområder er generelle vurderingssoner og innebærer ikke at konkret skredfare er påvist. Basert på tilgjengelig informasjon og observasjoner ved befaring vurderes risikoen som lav.

Konsekvens/tiltak
• Det er behov for tiltak

Utbedringer anbefales.

Sørvegen 5 , 7605 LEVANGER
Gnr 275 - Bnr 58
5037 LEVANGER

Norconsult Norge AS
Moafjæra 6 J
7606 LEVANGER

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

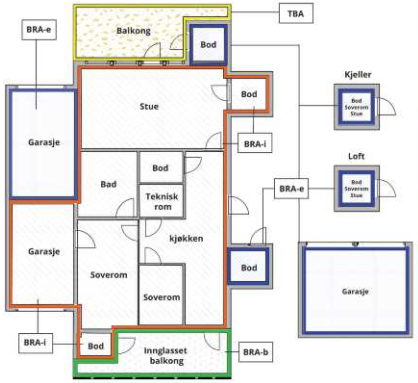
Hva er måleverdig areal?

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

Rekkehus

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2 Etasje	81			81	20
SUM	**81**				**20**
SUM BRA	**81**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2 Etasje	Soverom, soverom 2, bad, vaskerom, gang, stue/kjøkken		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Opprinnelig kjøkkenrom er tatt i bruk som soverom.
2 boder er fjernet og tatt med i større gang.
Opprinnelig vindfang er fjernet og tatt med i større gang.
Opprinnelig soverom er endret til vaskerom

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Se egenerklæring

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		23		23	
SUM		**23**			
SUM BRA	**23**				

Romfordeling

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

Sørvegen 5 , 7605 LEVANGER
Gnr 275 - Bnr 58
5037 LEVANGER

Norconsult Norge AS
Moafjæra 6 J
7606 LEVANGER

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
19.5.2026	Magnus Ulvin Rønning	Takstingeniør
	Jan Kristian Vesterfjell	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5037 LEVANGER	275	58		3	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Sørvegen 5

Hjemmelshaver
Vesterfjell Jan Kristian

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendom beliggende ca 1 km fra Levanger sentrum med sine sentrumsfasiliteter.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår **Kommentar**
1990

Standard
Uisolert garasje oppført på eiendommen på ca 23 m2.
Garasjen har støpt plate på mark med oppstøpte og lettklinkersokler for yttervegger. Videre oppført med bindingsverkkonstruksjon som er utvendig kledd med liggende trekledning.
Bygningen har saltakskonstruksjon som er utvendig kledd med trapesformede metallplater.
Vinduer med enkle glass.
Adkomst til garasjen via motorisert leddport i tre og tredør.
Synlig stenderverk innvendig i garasje.

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

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	09.03.2026		Gjennomgått		Nei
Plantegninger	09.03.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	18.05.2026		Gjennomgått		Nei
Fra Infoland	18.05.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	20.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

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

Presiseringer

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

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

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

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

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.

Vesterfjell, Jan Kristian
14.05.2026
Signed
bankID

Selgers egenerklæring

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

Selgere

Jan Kristian Vesterfjell

Boligen

- Boligen ble kjøpt 2013
- Selger har ikke bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Sørvegen 5
7605 Levanger

5037-275/58/0/3

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?:** 2018
   Firmanavn: Malermester Bjørås
   Beskrivelse av arbeidet: Gulvbelegg på bad og vaskerom
2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2018
   Firmanavn: K-Rør
   Beskrivelse av arbeidet: VVS ifm Renovering av kjøkken, bad og vaskerom. Vaskerom NB. ved kraftig nedskylling av vann i vask f.eks 10L vann blir det tilbakeslag i sluk på gulv. Det er ikke reklamert til utførende firma på dette.
3. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026
   Firmanavn: E-Nor
   Beskrivelse av arbeidet: ihht samsvarserklæring
4. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2018
   Firmanavn: Malermester Bjørås
   Beskrivelse av arbeidet: Gulvbelegg på Bad og vaskerom

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2018
   Beskrivelse av arbeidet: Vaskerom: renovering av bad og oppbygging av nytt ble gjort av selger. Bad: Våtromsplater på hele rommet. Selger kan ikke garantere utførelse. Vaskerom: "Wallstopaint" på vegger.

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

• **Ja**

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

Malermester Bjørås utførte arbeidet med legging av gulvbelegget på bad og vaskerom

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, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

• **Ja**

Kondens samtlige vinduer i leiligheten. Ett vindu på gjesterom er punktert.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

6. 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

7. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2018

Firmanavn: K-rør

Beskrivelse av arbeidet: Ifm med renovering av kjøkken, bad og vaskerom ble det utført arbeid på vann og avløp.

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

• **Ja**

vribryter til ventilator på kjøkken er knekt. Ny kan bestilles på Ikea.no

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2018

   Beskrivelse av arbeidet: Ventilasjon. fra kjøkken, bad og vaskerom. alle er isolert.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. 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?: 2026

Firmanavn: E-Nor

Beskrivelse av arbeidet: Selger er selv elektrikker og har installert hele boligens installasjon. I forkant av salget har selger engasjert E-Nor for å ta kontroll og skrive samsvarserklæring, slik at ny eier har dette. Avvik. #1: varmefolie under parkett på stue, kjøkken og gang. avviket omhandler at E-Nor ikke kan besikte koblingspunkt. Selger kan opplyse om at folien har fungert problemfritt siden installasjonen i 2018. #2: Varmekabel fra byggeår på bad. Under renovering av badet i 2018 ble varmekabelen funnet godkjent ihht til krav. Denne er fra byggeår. E-Nor har også funnet kabelen godkjent ihht krav før salget, men det finnes ingen dokumentasjon fra byggeår. E-Nor har beskrevet disse punkt i samsvarserklæring.

Eiendommen og omgivelsene

18. 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**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. 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**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

24. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?
• **Ja**

Sameiet har besluttet at huset skal males. Tidspunkt for dette er noe uklart da nabo skal renovere og vedlikeholde inngangsparti bak huset og veranda i front av huset. dette må ferdigstilles før maling påbegynnes. Ny eier må påberegne utgiften med at huset skal males. Marerservice 1 er valgt som utførende firma. kostnad faktureres hver enkelt enhet.

Annet.
Sameiet har diskutert vedlikehold på inngangsparti og veranda. Kjøper må påberegne vedlikehold av dette.

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
• **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
• **Ja**

Garasjen bør males. Vannbord og vindskier bør byttes.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?
• **Ja**

En skuff i fryseskap er skadet.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

33. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?
• **Ja**

Parkett er i dårlig forfatning. Ca 6m2 ligger i garasje. Vet ikke tilstand etter lang lagring.
Nøkkel til verandadør fra soverom er forsvunnet.

Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

enova

Energiattest

D

Adresse	
Sørvegen 5, 7605 LEVANGER	
Dato for energimerking **19.05.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-297624**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **10888026**
Gårdsnummer **275**	Bruksnummer **58**
Seksjonsnummer **3**	Bruksenhetsnummer **H0202**



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1990**	Bygningstype **Firemannsbolig**
Bruksareal **81,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **81,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
206,46 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
226,96 kWh/m²	**18 384 kWh**



Sørvegen 5, 7605 LEVANGER

Detaljering

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



Sørvegen 5, 7605 LEVANGER

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 2: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 3: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 4: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 5: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 6: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 7: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 8: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 9: Tiltak utendørs

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

Tiltak 10: Luft kort og effektivt

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 11: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 12: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak utendørs

Tiltak 13: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 15: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 16: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 17: Montering tetningslister

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

Tiltak 18: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 19: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 20: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

LEVANGER KOMMUNE
TEKNISK ETAT

FERDIGATTEST

etter plan- og bygningsloven
av 14. juni 1985, § 99 nr. 1

Anmelder (navn, adresse)	Byggherre (navn, adresse)
Block Watne Boliger A/S Rådhuset, Postboks 29 7601 Levanger	P. Tre Eiendom A/S Postboks 94 7058 Jakobsli

V08DZ Geomatikk
275/58/0/3 Ferdigattest

FERDIGATTEST ER GITT FOR

Eiendom/byggested	Gnr.	Bnr.	F.nr.	S.nr.
Sørvegen 5	275	58		3

Deres søknad av 23.03.90

Arbeidets art.: Nybygg

Byggets art...: Rekkehus med 4 stk. 3-roms leiligheter

Behandling/ vedtak	Bygningssjefen i Levanger	Vedtak dato 04.05.90	Saksnr. 2385/90

Merknader

Vi har besiktiget arbeidet i samsvar med pbl. § 99.

Det er ikke funnet noe som strider mot vilkårene i byggetillatelsen eller gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen (jfr. § 93) forutsetter. Bruksendring krever særskilt tillatelse, jfr. § 93.

Vannmålere er montert. Stiger for feier må anskaffes.

UNDERSKRIFT

Sted	Dato	Sign./Stempel
Levanger	07.12.1990	Bygningssjefen i Levanger Sven Dullum

KOPI SENDT

Navn	Adresse
Block Watne Boliger A/S	Postboks 29, 7601 Levanger.
Folkeregistret i Levanger	Jernbanegata 15, 7600 Levanger.
Feiervesnet i Levanger	her.
Johan A. Troset	7622 Markabygda.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1990/11002/67
Attesteringstidspunkt 2026-03-09 09:55

Tinglysingsstempel

Begjæring om oppdeling i eierseksjoner

Begjæring, situasjonsplan og plantegninger sendes tinglysingsdommeren i to eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir, jfr. tinglysingsforskriftenes § 6.

DAGBOKFØRT
07-11-90 011062
SØRENSKRIVEREN
STJØR- OG VERDAL

Egenerklæringen er godkjent av Kommunaldepartementet.

1. Eiendom	Gnr. 275	Bnr. 58	Fnr.	Kommune Levanger
2. Eier	Navn P.Tre Eiendom AS Postboks 94 7058 JAKOBSLI		Fødselsdato (dag, mnd., år) foretaksnr. 3715395	
3. Begjæring	Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, (jfr. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste (punkt 6).			
4. Egenerklæring om oppfyllelse av lovens krav (§ 7 i.f.)	Undertegnede erklærer at a) [X] eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha. Hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken og eget WC og bad innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 2 og 3). b) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på (§ 5 nr. 4, første ledd) [X] bruksenhetenes areal eller [ ] bruksenhetenes innbyrdes verdi c) [ ] kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om byfornyelse eller utbedringsprogram i h. t. lov av 28. april 1967 nr. 1 (§ 5 nr. 4, tredje ledd). eller [ ] kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd. eller [X] seksjoneringen gjelder prosjektert bygg/bygg under oppførelse hvor byggetillatelse er gitt. Eiendommen er således ikke tatt i bruk før eierseksjonslovens ikrafttredelse (jfr. bygningsloven § 99), og kommunen er derfor heller ikke varslet om seksjoneringen. Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).			
5. Tegninger m. v.	Vedlegg: Situasjonsplan. Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruksenhetene og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7 annet ledd).			

Nr. 3035 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 5-83

6. Fordelingsliste

Snr.	Formål	Brøk med nevner = 324	Snr.	Formål	Brøk med nevner=
1	2	3	1	2	3
1	B	81	21		
2	B	81	22		
3	B	81	23		
4	B	81	24		
5			24		
6			26		
7			27		
8			28		
9			29		
10			30		
11			31		
12			32		
13			33		
14			34		
15			35		
16			36		
17			37		
18			38		
19			39		
20			40		
Sum teller skal stemme med nevner		324	Sum teller skal stemme med nevner		

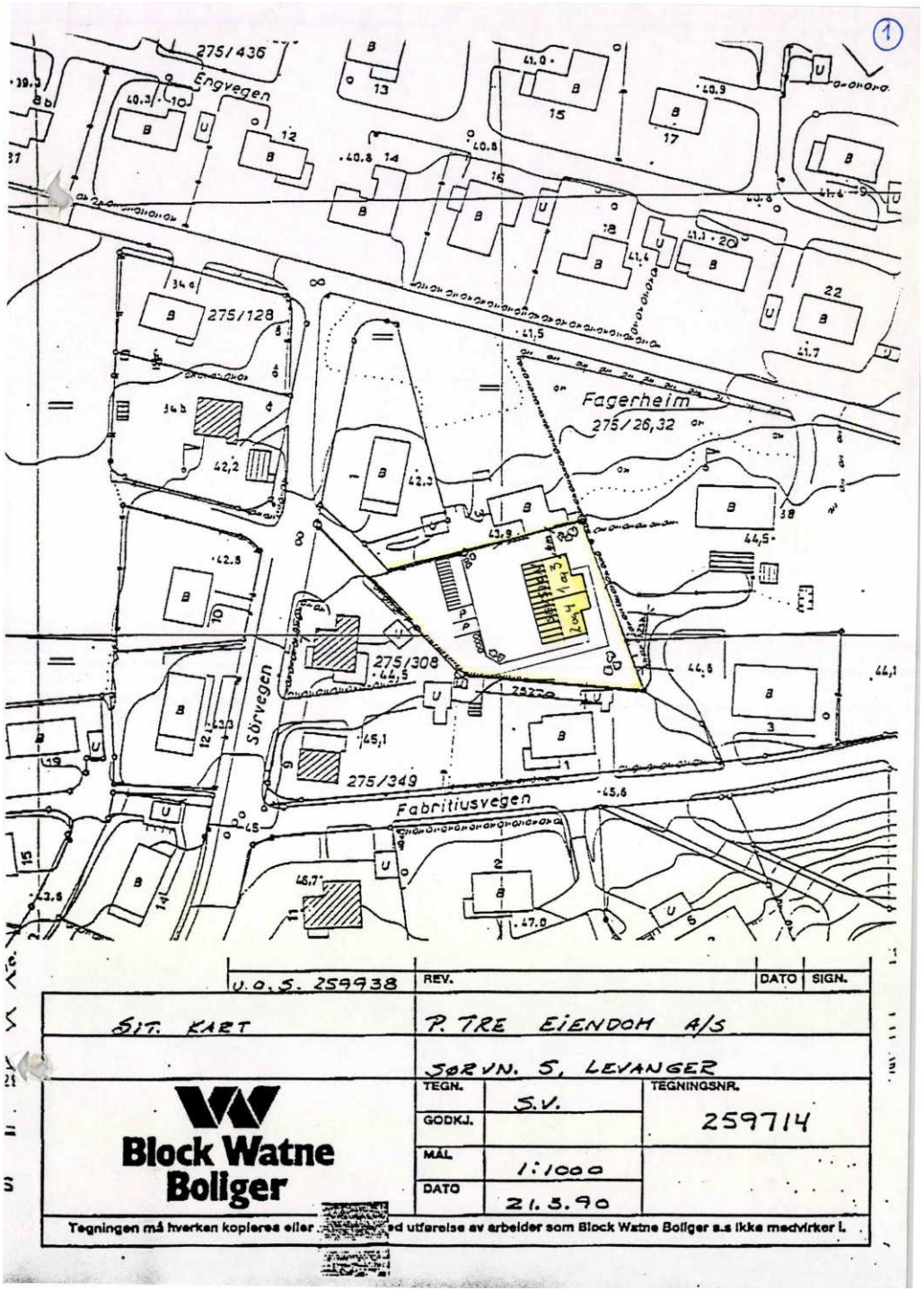
Ad kolonne 2 (**formål**): B = boligseksjon, G = garasjeseksjon, N = næringsseksjon
SB = samleseksjon boliger, SN = samleseksjon næringslokaler
Ad kolonne 3 (jfr. § 5 nr. 4): Ved oppdelingen skal det for hver eierseksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.

7. Supplerende tekst

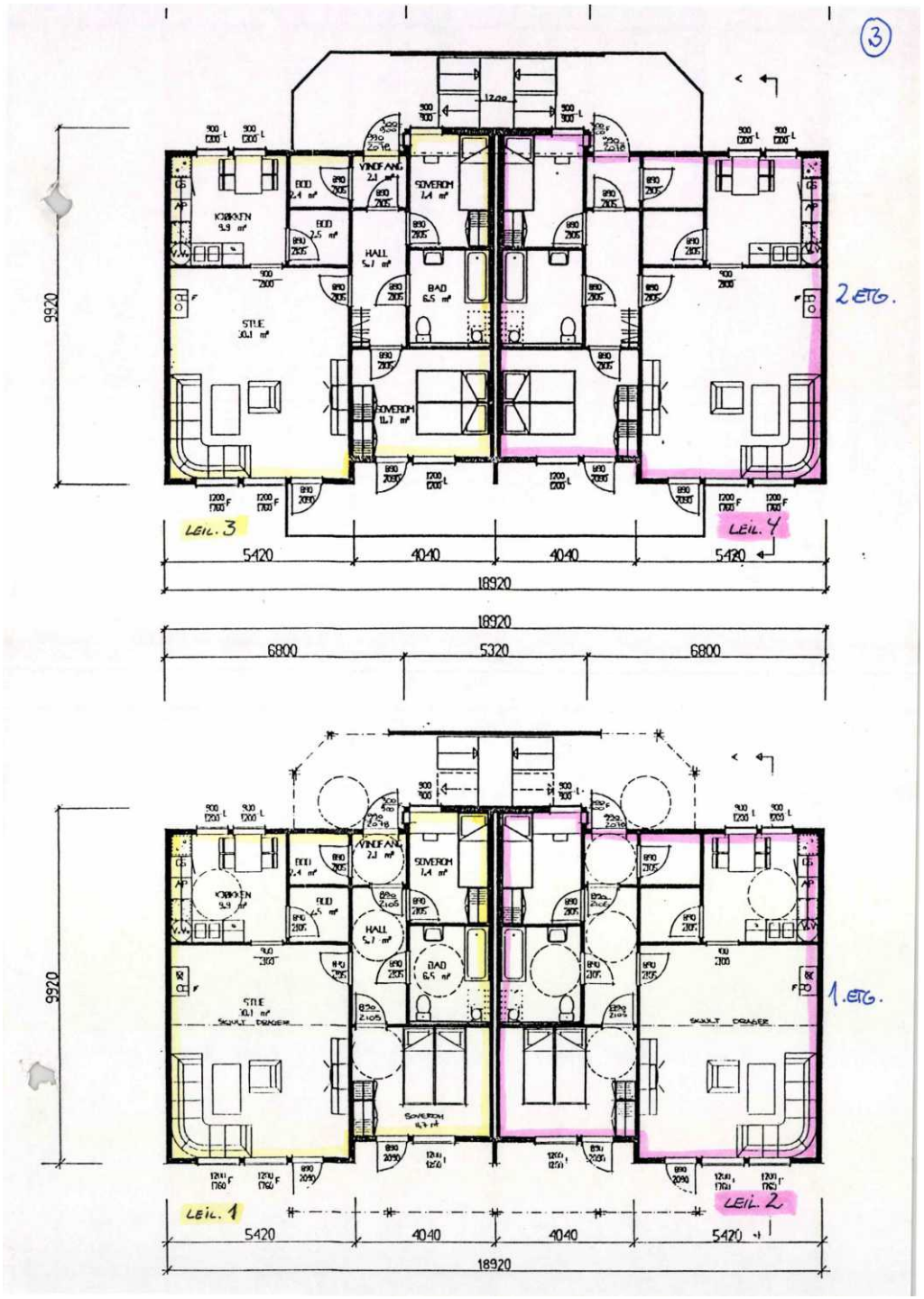
Dato: 02.11.90
Sted: Orkanger
Hjemmelshaver(ne)s underskrift: P.TRE EIENDOM AS
Jakobsliveien 20B – 7056 Jakobsli Postboks 94, Jakobsli

Dokumentet returneres til:

Navn	Adresse	Telefon
Advokat Jon Reidar Aae	Boks 49, 7301 ORKANGER	074-80900




②
LEIL. 4
LEIL. 3
LEIL. 2
LEIL. 1


③
2. ETG.
1. ETG.
9920
LEIL. 3
LEIL. 4
LEIL. 1
LEIL. 2
5420
4040
4040
5420
18920
6800
5320
6800

Bl. nr. 727 b
RICH. ANDVORD
ETABL. 1865
OSLO
10-61

956 307

Skjøte

Stemplet her 25.2.1967 med kr.5.-

Undertegnede Gunda og Harald Nergaard, Levanger,
født (Datum og årstall)
skjøter og overdrar herved til vår datter og svigersönn,
Helga og Sverre Aadde, Levanger, født (Datum og årstall)
min/vår eiendom Nergården
g.nr. 275 br.nr. av skyld mk. i Levanger herred [1])
matr.nr. til gate/vei i [1])
for en kjøpesum stor kr. xxxxxxxxxxxxxxx uten vederlag. Verdi kr. 500.oo
xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx som er avgjort på omforenet måte.

Særlige bestemmelser: Bøieren av Nergården har rett til å føre frem vann og kloakk over eiendommen Fagerheim vestre gnr. 275 brnr. 58 og til å anbringe hus på Nergården inntil grenselinjen.

Levanger den 7. februar 1967.

Gunda Nergaard. Harald Nergaard.
(Utstederens underskrift)

Vi/jeg bekrefter herved at Gunda og Harald Nergaard har underskrevet dokumentet i vårt/mitt nærvær, og at underskriveren er over 21 år.

Ole Rønning Borgtild Roisæg

Må bekreftes enten av notarius, lensmann, autorisert lensmannsfullmektig, namsmann, namsmannsfullmektig godtatt av namsretten, forliksmann, sakfører, autorisert sakførerfullmektig, autorisert eiendomsmegler, eller av to vitterlighetsvitner.

(Til underskrift av annen ektefelle, forsåvidt eiendommen tilhører felleseiet og tjener til felles bolig eller den annens eller begge ektefellers erververvirke er knyttet til eiendommen; jfr. lov om ektefellers formuesforhold av 20. mai 1927 nr. 1, § 14.)

Jeg samtykker herved i skjøtingen.

..... den .....

Til vitterlighet:

1. .....

2. .....

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

957

Avl.skadesløsbrev fra Johan Venaas til Levanger og Skogns Sparebank for kr.8.8oo.- i 298-1,Levanger, tgl.17.3.1961,iflg. slik kvitt: Skadesløsbrevet kvitteres herved til avlysing. Levanger, den 21.februar 1967. Levanger og Skogns Sparebank. K.Landfald. E.Jørgensen.

958

E r k l æ r i n g.

Med vårt kår av eiendommen Munkeby vestre gnr.3o3 bnr.3 i Levanger, som vi hør i følge skjøte utstedt 23.12.1964,viker vi herved prioritet til fordel for en apntobligasjon fra Nils Ott Munkeby til Statens Landbruksbank pål.kr.5o.ooo.-.Samtidig vikes prioritet til fordel for Landbruksbankens obligasjon med de i skjøte nevnte rettigheter under punkt a.b og c som gjelder premie til pensjonsforsikring samt rettigheter til Olav og Knut Arne Munkeby.

Levanger den.....

Olav Munkeby Otto Munkeby
Knut Arne Munkeby Agnes Munkeby.

961

Prioritets-vikelse.

Undertegnede viker med dette prioritet til fordel for et lån i Landbruksbanken stor kr.38.ooo.- og kr.15.ooo.- på eiendommen Krøke gnr.73 bnr.8 i Stjørdal herred.

Skatval, den 23.februar 1967.

Olaf Kråke. Anna Kråke.

962

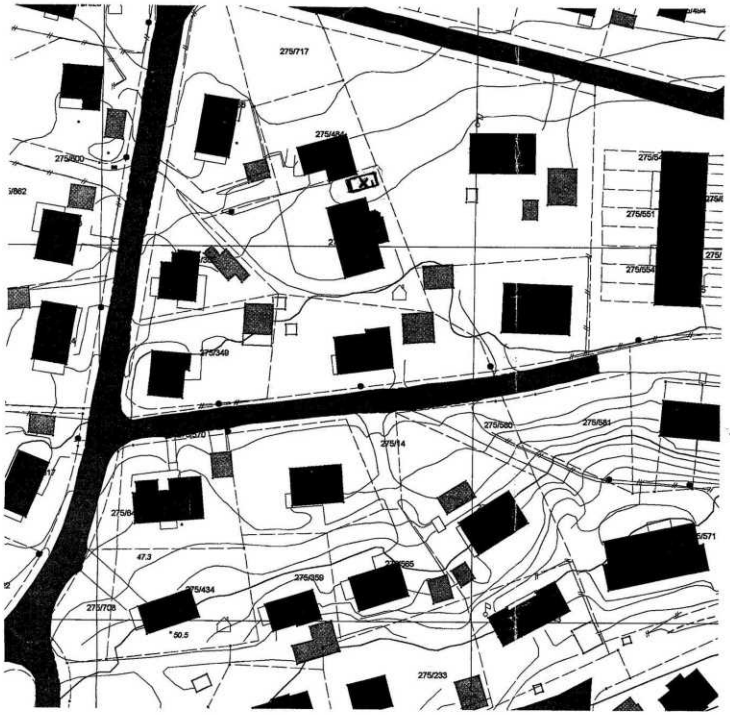
Tingl.påtegn. på obl. fra Edvart Monkvik til Småbruk-og Bustadbanken for kr.5.ooo.- i loo-45,Karinro i Stjørdal, tgl.1.8.1963,sålydende:
Nærværende obligasjon viker herved prioritet til fordel for en obligasjon til Den Norske Hypotekforening for 2.den prioritets pantelån,stor kr.15.ooo.-+ statuttmessig tilleggsansvar. Statens Landbruksbank,avd. i Trondheiø, den 24.febr. 1967. Ivar Bævre. Edle Skavdahl.
Nærværende obligasjon viker herred prioritet til fordel for en obligasjon til A/S Forretningsbanken-Den Nordenfjeldske Kreditbank, Stjørdal, stor kr.4.5oo.-.
Statens Landbruksbank avd. i Trondheim, den 24.februar 1967. Ivar Bævre. E.W.Faanes.

963

Tingl.påtegn. på obl. fra Edvart Monkvik til Den Nordenfjeldske Kreditbank for kr.7.ooo.- i loo-45,Karinrox i Stjørdal,tgl. 2.5.1963,sålydende: Nærværende pantobligasjon kvitteres herved for avlysing med kr.2.5oo.- totusenfemhundre o/loo-slik at pantobligasjonens pålydende blir kr.4.5oo.-.Stjørdal, den 24.februar 1967.pr.pr.A/S Forretningsbanken-Den Nordenfjeldske Kreditbank.H.Husby. J.Berg.

964

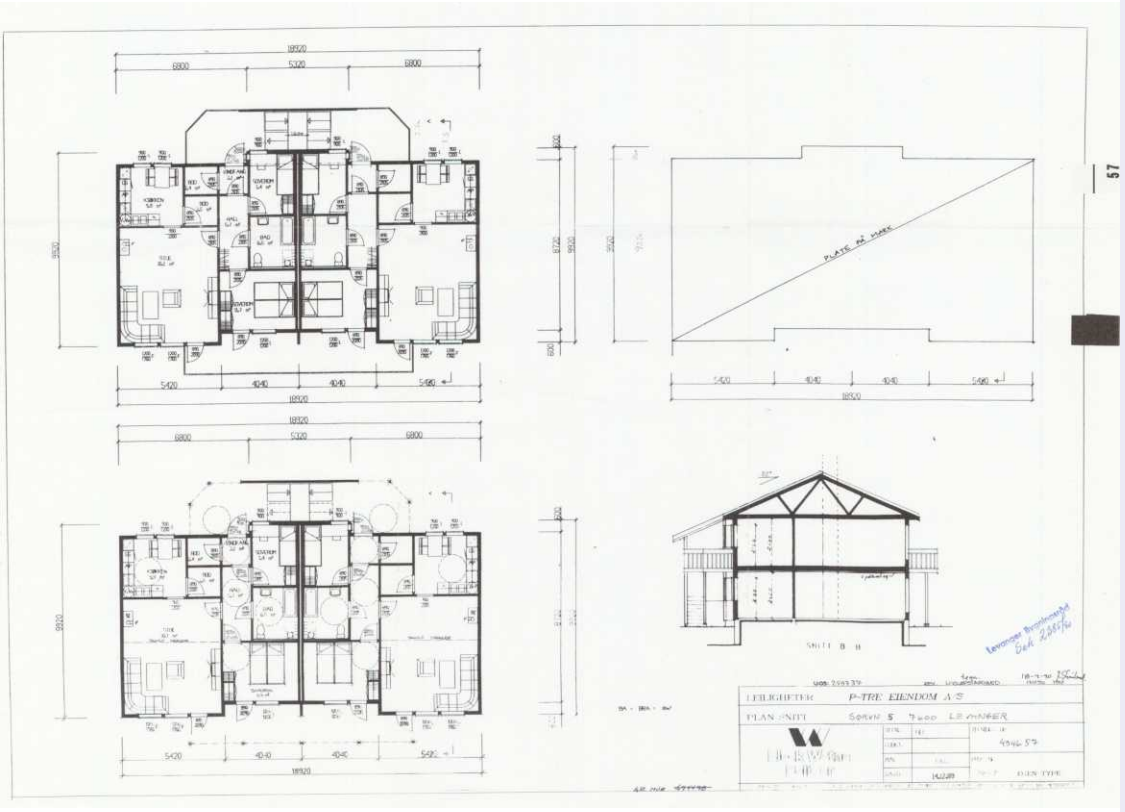
Avl.obl.fra do. til do. for kr.8.ooo.- i do. tgl.2.5.1963, xxxxxxx iflg.slik kvitt: Nærværende pantobligasjon kvitteres herved for avlysing. Stjørdal, den 24.februar 1967.pr.pr. Forretningsbanken-Den Nordenfjeldske Kreditbank,Stjørdal.
H.Husby. J.Berg.

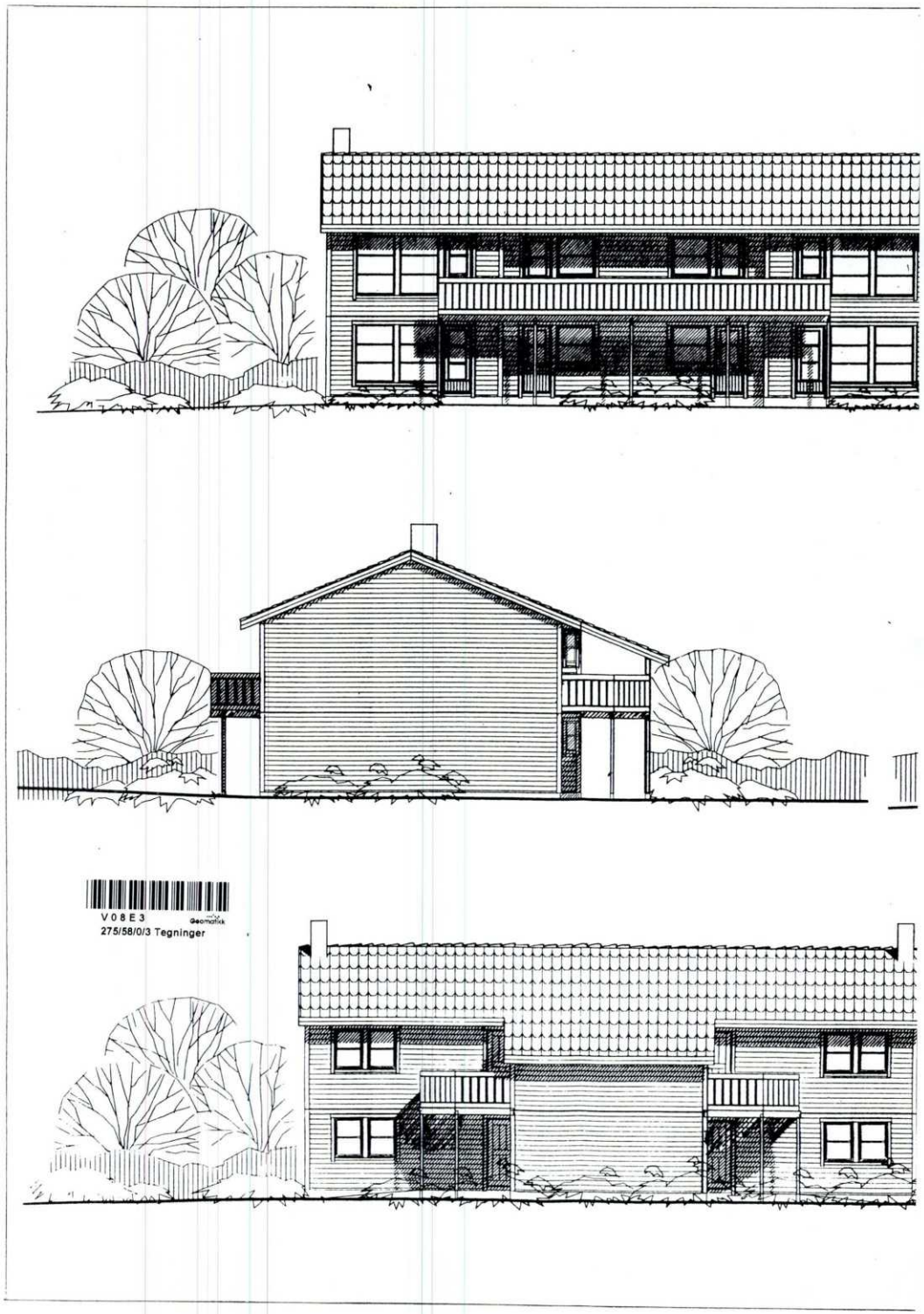


Gravemelding
Tidligere
Nå

Uttrykk Rostrygd.







V08E3
Geomatikk
275/58/0/3 Tegninger

Levanger kommune

Kommuneplan

Eiendom: 275/58/0/3
Adresse: Sørvegen 5
Dato: 09.03.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-33



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

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

- Faresone grense
- Faresone - Ras- og skredfare
- Boligbebyggelse - nåværende
- Veg - nåværende
- LNFR - areal - nåværende
- Byggegrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

- Planområde
- Grense for arealformål
- Gangveg - nåværende

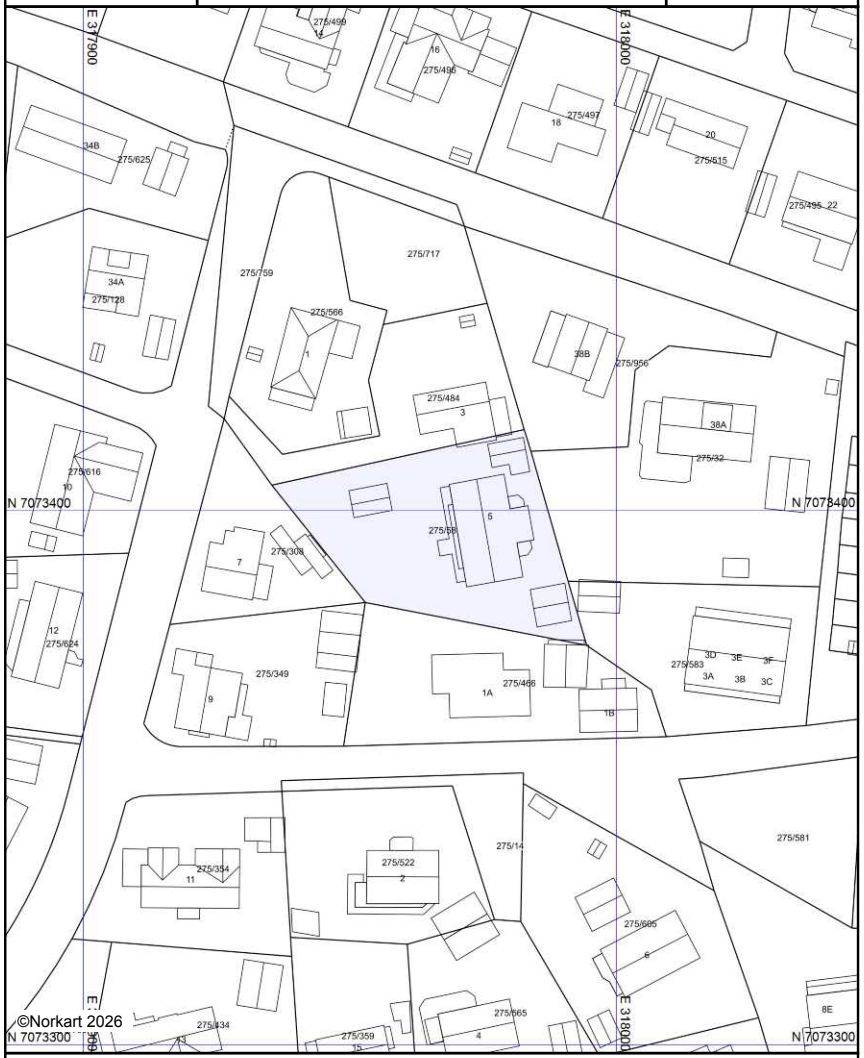
Levanger kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 275/58/0/3
Adresse: Sørvegen 5
Dato: 09.03.2026
Målestokk: 1:1000

N

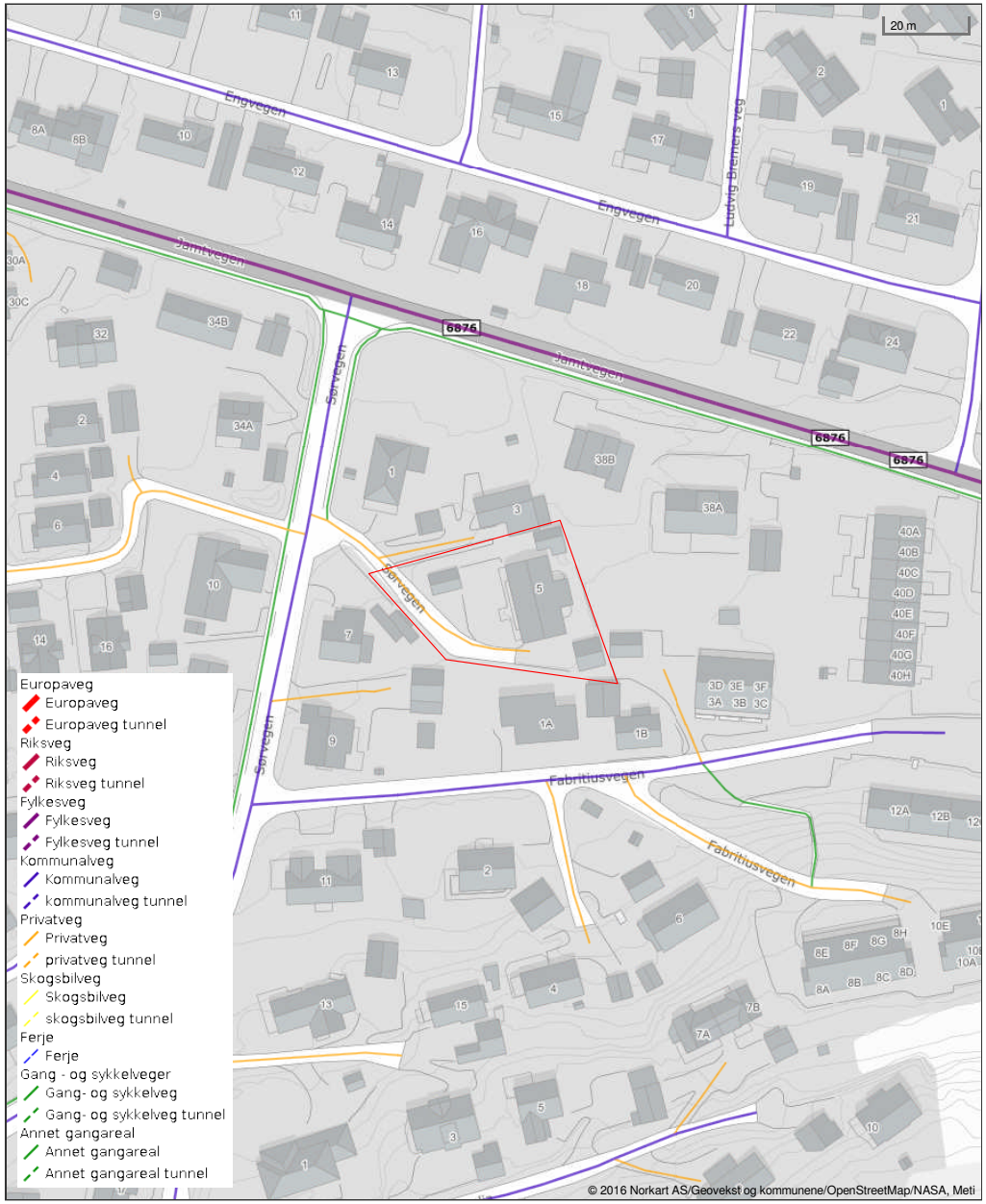
UTM-33



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

Utskriftsdato: 09.03.2026

Vegstatuskart for eiendom 5037 - 275/58//



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.

SØRVEGEN 5

Nabolaget Bruborg/Brusveet/Ankholm - vurdert av 81 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

OFFENTLIG TRANSPORT

Domus Linje 604, 635, 680, 741	**10 min** 0.9 km
Levanger stasjon Linje F7, R70	**12 min** 1.1 km
Trondheim Værnes	**49 min**

SKOLER

Frol barneskole (1-7 kl.) 494 elever, 43 klasser	**12 min** 1 km
Levanger ungdomsskole (8-10 kl.) 457 elever, 32 klasser	**5 min** 1.9 km
Levanger videregående skole 1000 elever, 60 klasser	**17 min** 1.5 km
Verdal videregående skole 550 elever	**18 min** 13.8 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Sjøgata 23	**15 min**

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 88/100

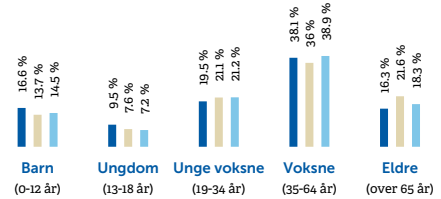
KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 86/100

NABOSKAPET

Godt vennskap 76/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Bruborg/Brusveet/Ankholm	1 313	580
Levanger	10 384	5 388
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Frol barnehage (0-5 år) 101 barn	**12 min** 1.1 km
Casa Musica barnehage (0-6 år) 101 barn	**17 min** 1.5 km
Abra Cadabra Kanvas-barnehage (1-5 år) 52 barn	**20 min** 1.8 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Sentrum Levanger	**10 min**
Kiwi Kirkegata Levanger	**18 min**

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Gående

STØYNIVÅET

Lite støynivå 94/100

TRAFIKK

Lite trafikk 89/100

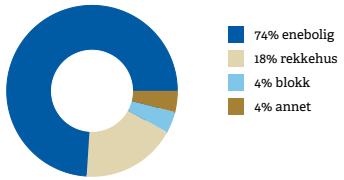
KVALITET PÅ BARNEHAGENE

Veldig bra 88/100

SPORT

Fabritiusbanen 7erbane kunstgress Fotball	**4 min** 0.3 km
Stadionparken aktivitetsområde Aktivitetsområde, fotball, friidrett	**12 min** 1.1 km
Care Treningssenter Levanger	**10 min**
EVO Levanger	**10 min**

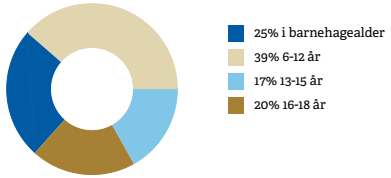
BOLIGMASSE



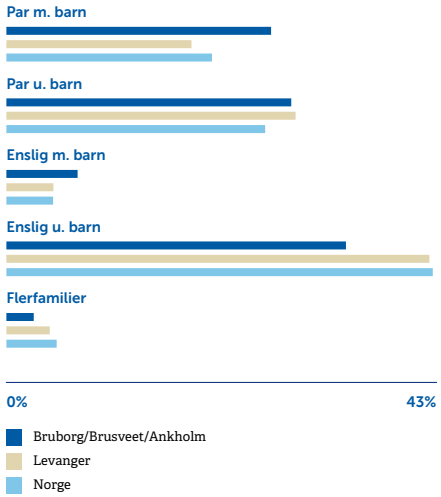
VARER/TJENESTER

Magneten	**6 min**
Vitusapotek Levanger	**10 min**

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



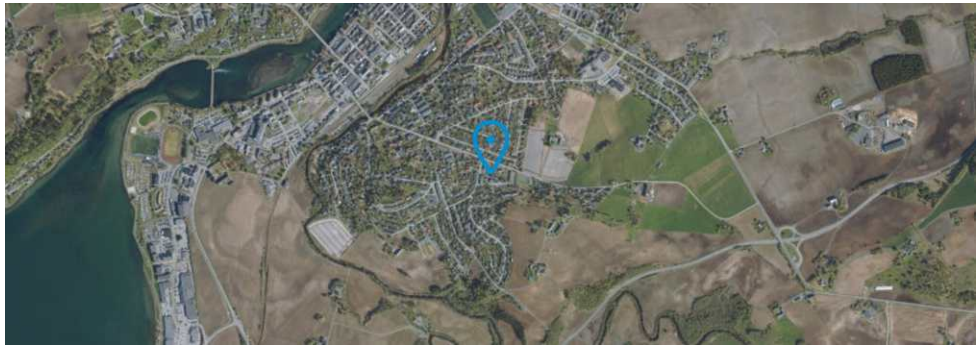
FAMILIESAMMENSETNING

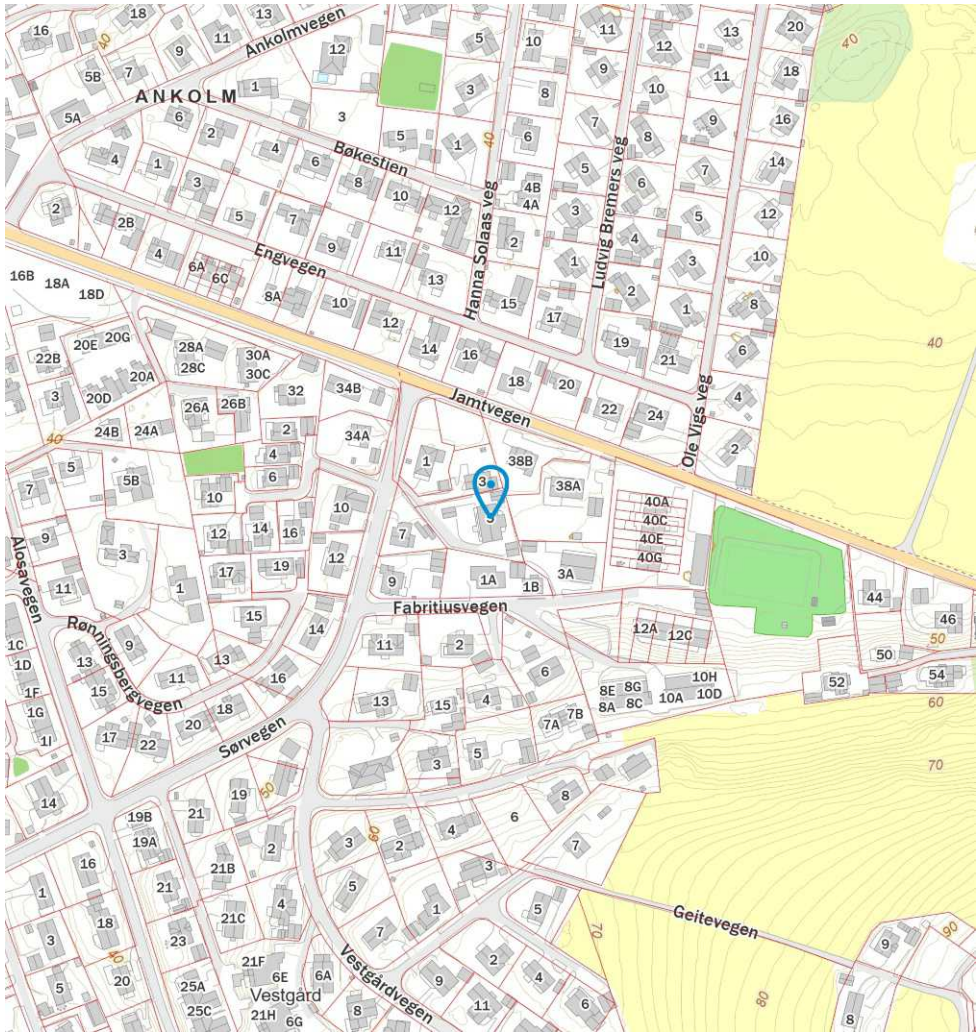


SIVILSTAND

		Norge
Gift	**30%**	**33%**
Ikke gift	**57%**	**54%**
Separert	**9%**	**9%**
Enke/Enkemann	**3%**	**4%**

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





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

Tilbehør og løsøre

I henhold til avhendingsloven § 3- 4 skal eiendommen overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

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

1. **Hvitevarer** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. **Heldekkende** TEPPER følger med uansett festemåte.

3. **Varmekilder**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. **Tv, radio og musikkanlegg**. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. **Baderomsinnredning/utstyr**. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. **Garderobeskap** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. **Kjøkkeninnredning** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. **Markiser, persienner** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

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

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

14. **Postkasse** medfølger.

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

16. **Fastmontert vegglader/ladestasjon til elbil** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. **Solcelleanlegg** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. **Gassbeholder** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. **Brannstige, branntau**, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. **Brannslukningsapparat, brannslange og røykvarsler** medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. **Samtlige nøkler** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. **Garasjehyller**, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

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

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 4 600/5 200/5 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	7 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 500 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 500 kr

Pris gjelder for 5 år.

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

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



Boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Mellomfinansiering – økonomisk trygghet ved boligbytte

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

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

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

Les mer og søk om mellomfinansiering på smn.no



Priseksempel: Nom. rente 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

Notater

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

Gjennomføring av budgiving

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

EiendomsMegler 1

Budskjema Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 51260055 / Gaute Gravaune Heimdal, tlf. 913 75 182
Sørvegen 5, 7605 Levanger.
Gnr. 275, Bnr. 58, Snr. 3, 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 11 500,- 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

Notater

Notater

Oppdragsnr: 51260055
Salgsoppgaven er sist oppdatert 22.05.2026

Gaute Gravaune Heimdal
Salgsleder / Eiendomsmegler

913 75 182
gaute.heimdal@em1.no

EiendomsMegler 1 Levanger
Moafjæra 6 I, 7606 Levanger

eiendomsmegler1.no