

Velkommen til

Fiolvegen 27, 7606 Levanger

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Fiolvegen 27
7606 Levanger

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	5 250 000,-
Omkostninger	kr	132 340,-
Totalpris inkl. omk.	kr	5 382 340,-

Boligtype	Enebolig
Eierform	Eier
Byggeår	1986
BRA/BRA-i	215 / 182 m²
Soverom	4

Energimerke 

Arkitekttegnet enebolig med flott beliggenhet i Momarka. Solrik tomt med gode utsiktsforhold. Pent opparbeidet hage med flere skjermede uteplasser. Fra boligen er det kort og trygg vei til både barnehage og barneskole.

- Fantastisk utsikt mot Eidsbotn, Moan, Nesset og Levanger sentrum.
- Store rom med mye gjennomlys.
- Nytt kjøkken fra 2016 med integrerte hvitevarer fra kvalitets leverandører.
- Svært barnevennlig beliggenhet, med kort vei til lekeplass, fotballbane mm.
- Romslig stue med åpen løsning til kjøkken. Totalt på 67 M2
- Tv stue på 16 kvm avdelt fra hovedstue.
- Praktisk vaskerom med egen inngang i tilknytning til kjøkken.
- Store soverom
- Romslig enkel garasje med god lagringsplass.

Velkommen til en hyggelig visning!

Les salgsoppgaven nøye

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

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

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

Lykke til!



Jørund Andre Ingebrigtsen
Eiendomsmegler

+47 920 96 163
ja.ingebrigtsen@em1.no

Informasjon om eiendommen

Adresse
Fiolvegen 27, 7606 Levanger

Registerbetegnelse
Gnr. 314, Bnr. 98, Levanger kommune.

Pris

Prisantydning	kr	5 250 000,-
Omkostninger	kr	132 340,-
Totalpris inkl. omk.	kr	5 382 340,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	5 397 840,-

Omkostninger
Tinglysing skjøte kr 545,-
Tinglysing pantedokument kr 545,-
2,5% dokumentavgift kr 131 250,-

Valgfri omkostninger:
Help Boligkjøperforsikring kr 15 500,-
Tillegg for HELP Pluss kr 2 800,-

Sum omkostninger kr 132 340,- ved prisantydning ekskl. forsikring.

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

Offentlige/kommunale avgifter
Kommunale avgifter (stipulert for 2024):
- Feiegebyr kr 1 156,5,-- Vannavgift kr 4 289 ,--
- Avløpsavgift kr 6 361,--
- Eiendomsskatt kr 7 500,- (gjelder for 2024, kontakt Levanger kommune for info om skattetakst for 2025)Totalt kr 19 306,- pr. år, fakturert over 3 terminer

Oppgitte avgifter kan være avhengig av bruk.

Andre faste kostnader
Renovasjon: kr 7 248.75,- pr. 2025
Innherred Renovasjon. Faktureres over to terminer.

Areal
BRA - i: 182 m²
BRA - e: 4 m²
BRA totalt: 215 m²
TBA: 82 m²

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

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

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

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

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

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

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

Eierform
Eier

Boligtype
Enebolig

Parkering
Parkering i garasje eller på gårdsplass. Det er etablert 2 elbilladere på eiendommen. 1 i garasje og 1 på husvegg.

Tomt
Tomtestørrelse er 712 m² på eiet tomt.
Flat og delvis skråendesol tomt. Hagen er pent opparbeidet og beplantet. Egen adkomstvei. Steinbelagt gårdsplass. Grillstue. Flere solrike skjermede uteplasser. Fin utsikt mot Eidsbotn, Moan, Nesset og Levanger sentrum.

Byggeår
1986 Påbygget i 1995 ifølge takstmann.

Innhold
BRA-i:
1. Etg: Vindfang, Entré, Toalettrom, Stue, Stue 2, Kjøkken, Vaskerom, Kjølerom
2. Etg: Gang, Soverom, Soverom 2, Soverom 3,
Soverom 4/ loftstue, Bad, Bod

BRA-e: Bod

Standard
Innvendige overflater:
Gulv: Tregulv, flis, laminat
Vegger: Malte plater, panel, flis, strie/tapet
Himlinger: Malte plater, panel

Badet i 2. etasje er fra byggeår. Rommet har gulvvarme. Gulv er belagt med flis, vegger har flis, malt strie, panel og mdf-plater, og himling har malt panel. Innredet med en baderomsinnredning med doble servanter, et veggmontert wc, et innebygd badekar og dusj i nisje. Mekanisk avtrekk, ingen tilluft. Plastsluker i gulv.

Vaskerommet i 1. etasje er fra byggeår. Oppgradert med nyere innredning. Rommet har gulvvarme. Gulv er belagt med flis, vegger har malte plater og himling har panel. Innredet med en benkeinnredning med utslagsvask, varmtvannsbereder og opplegg for vaskemaskin. Mekanisk avtrekk, ingen tilluft. Eier opplyser at det er etablert ventilil i vegg bak fryser.

Kjøkkenet er opplyst fra 2014. Kjøkkeninnredning med folierte skrog og glatte fronter. Benkeplater med vask. Integrerte hvitevarer

Plassbygd kjølerom opplyst etablert/ombygd i 2012, med belegg på tregulv og panel på vegger og i himling.
Kjøleaggregat plassert mot tilstøtende vaskerom.Innredet med prefabrikkert kjøleromsdør på magnetlister og hyller. Kjølerommet er opplyst oppbygd som en rom-i-rommet-konstruksjon, med luftespalte rundt. Det er foretatt fuktsøk med kapasitiv måler uten å avdekke unormale fuktforhold. Slike rom betraktes generelt som en risikokonstruksjon. Rommets oppbygging er helt vesentlig for funksjon. Ved plassbygde kjølerom/badstuer anbefales det å bygge rommet som en rom-i-rommet-konstruksjon, med en luftespalte mot eksisterende konstruksjon. Ventileringen av rommet er ikke funksjonstestet. Eventuell feil oppbygging kan føre til kondensering, med påfølgende skadeutvikling i form av sopp- og råtevekst på synlige og skjulte konstruksjoner. Med en risikokonstruksjon menes at selv

om det visuelt og eventuelt med bruk av enklere former for fuktsøkerinstrumenter / fuktindikasjonsinstrumenter ikke er synlige skader, kan konstruksjonen eller omkringliggende områder likevel være påført skader. Årsaken er at det er svært små marginer for at skader oppstår. Eier opplyser at kjøleromsaggregat ble byttet i 2018.

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

Byggemåte
Taksert objekt er en bolig på to etasjer. Boligen har grunnmur av betong og overbygning av trekonstruksjoner, utvendig kledd med tømmermannskledning. Sperretak med saltaksform, tekket med takstein. Byggemåte iht. takstmannens tilstandsrapport.

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

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

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

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

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

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

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

Brukstillatelse/ferdigattest
Det er utstedt ferdigattest den 06.09.1985.

Oppvarming
Boligen varmes opp ned strøm, luft til luft varmepumpe og vedfyring.

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

Internett- og tv-leverandør
Altibox

Adgang til utleie
Det er kun en bruksenhet i boligen.

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

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

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

Vei, vann og avløp
Offentlig via private stikkledninger.

Skattemessig formuesverdi
Skattemessig formuesverdi er oppgitt av Altinn.
kr 875 388,- for 2023
Sekundærverdi kr 3 501 551,-.

Andre opplysninger

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

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

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

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

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

Budgivning
Eiendomsmeglere kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning hvor selger er forbruker, jfr. informasjon om budgivning.

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

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

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

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

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

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

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

Overtakelse
Etter nærmere avtale med selger.

Eier
Jon Ketil Vongraven

Heftelser og servitutter
Registrering av grunn
Dagboknr.: 7624
Dato: 25.07.1985
Registrering av grunn

Rettigheter iflg. skjøte
Dagboknr.: 9488
Dato: 09.09.1985
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.
Ovenstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper. Kommunen har panterett som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Selger bærer risikoen for at kjøper kan overta boligen uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen. Gjennomføring av handelen er betinget av at det ikke er heftelser som ikke lar seg innfri.

Andre relevante opplysninger
Lampe over spisestue og kjøkkenbord medfølger ikke i handelen. Miele oppvaskmaskin vil bli byttet ut med en nyere Gorenje oppvaskmaskin.

Det gjøres oppmerksom på at soverom 4 ikke tildredstiller dagens krav til rømningsvei. Rommet er godkjendt som soverom hos Levanger kommune.

Meglers vederlag
Prosentprovisjon med 1 % av kjøpesum (inkl. mva).
Standard markedspakke kr 15 900,- (inkl. mva).
Visningshonorar kr 2 500,- (inkl. mva).
Tilretteleggings- og AHV-honorar kr 17 500,- (inkl. mva).
Honorar diverse registersøk kr 1 750,- (inkl. mva).
Utleggshonorar kr 1 250,- (inkl. mva).
Oppgjørshonorar kr 5 900,- (inkl. mva).
Pris per visning kr 2 500,- (inkl. mva).
Dersom eiendommen ikke blir solgt er følgende avtalt: Oppdragsgiver betaler markedsføringspakke kr 15.900, tilretteleggingshonorar, visninger samt honorar for utført salgsarbeid med kr 10.000,-. Ved salg/ikke salg betaler oppdragsgiver direkte utlegg.

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

Tilstandsrapport/takst
Utført 08-01-2025 av Jan Inge Kristiansen i Takst Midt AS.
HOVEDKONKLUSJON:
Normalt vedlikeholdt eiendom. Enkelte bygningsdeler og overflater har preg av normal alder og bruksslitasje. De fleste bygningsdeler har en gjennomsnittlig levetid på 15-40 år, fortløpende vedlikehold og oppgraderinger må derfor påregnes.

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:
- Våtrom - 2. Etasje - Bad - Generell
TG2:
- Utvendig - Taktekking
- Utvendig - Nedløp og beslag
- Utvendig - Veggkonstruksjon
- Utvendig - Takkonstruksjon/Loft
- Utvendig - Vinduer
- Utvendig - Dører

- Utvendig - Balkonger, terrasser og rom under balkonger
- Innvendig - Etasjeskille/gulv mot grunn
- Innvendig - Radon
- Innvendig - Pipe og ildsted
- Innvendig - Innvendige trapper
- Våtrom - 1. Etasje - Vaskerom - Overflater vegger og himling
- Våtrom - 1. Etasje - Vaskerom - Overflater Gulv- Våtrom - 1. Etasje - Vaskerom - Sluk, membran og tettesjikt- Våtrom - 1. Etasje - Vaskerom - Sanitærutstyr og innredning
- Våtrom - 1. Etasje - Vaskerom - Ventilasjon
- Spesialrom - 1. Etasje - Toalettrom - Overflater og konstruksjon
- Tekniske installasjoner - Vannledninger
- Tekniske installasjoner - Avløpsrør
- Tekniske installasjoner - Varmtvannstank
- Tekniske installasjoner - Elektrisk anlegg
- Tomteforhold - Fuktsikring og drenering
- Tomteforhold - Utvendige vann- og avløpsledninger

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

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

Se nettsidene til Sparebank 1 for mer informasjon om hva forsikringen dekker og hvilke begrensninger som gjelder.

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

Avtalebetingelser
Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe

usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

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

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

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

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

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

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

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

Ikke-forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.
Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

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

Vedlegg
- Egenerklæringsskjema datert 15.01.2025
- Tilstandsrapport datert 08.01.2025
- Ferdigattest datert 06.09.1985.
- Reg av grunn tinglyst 25.07.1985
- Rettigheter iflg. skjøte 09.09.1985
- Energiattest
- Planskisse
- Byggegodkjente tegninger fra Levanger kommune
- Kommuneplankart
- Reguleringsplankart
- Planbestemmelser
- Vegstatuskart

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

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

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

Oppdragsansvarlig
Jørund Andre Ingebrigtsen
Eiendomsmegler
Telefon: 920 96 163
Epost: ja.ingebrigtsen@em1.no

Foretakets adresse og organisasjonsnummer
EiendomsMegler 1 Levanger

Org.nr. 936159419
Besøksadresse: Moafjæra 6 I, 7606 Levanger
Postadresse: Postboks 6054, Torgarden, 7434 Trondheim






























mill


















GALLERI FENKA












FLEX


FLEX



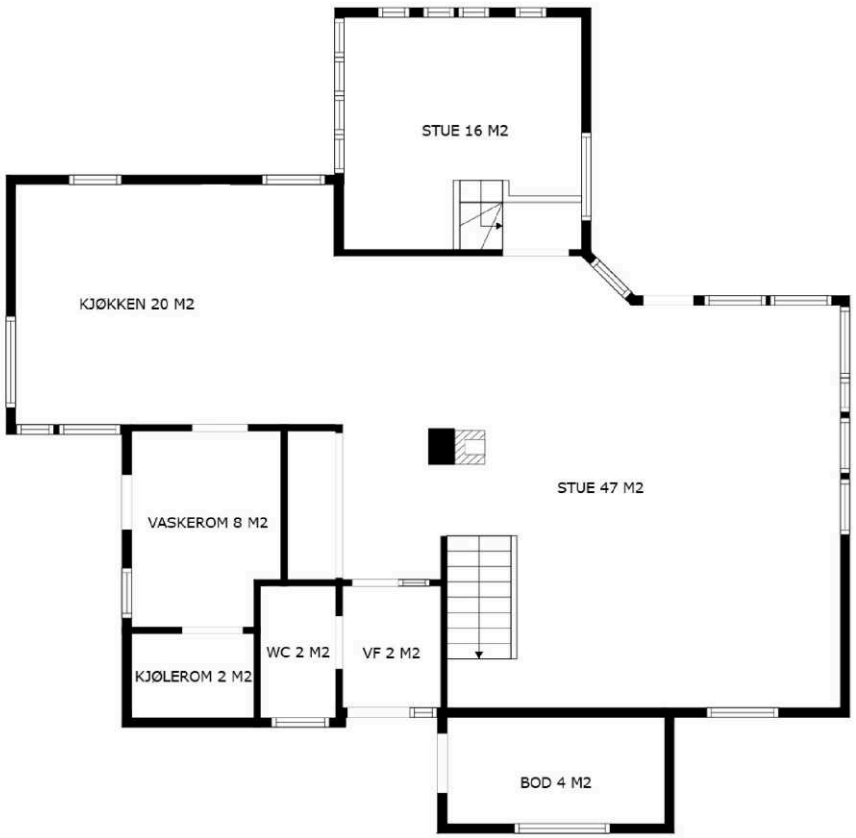







27

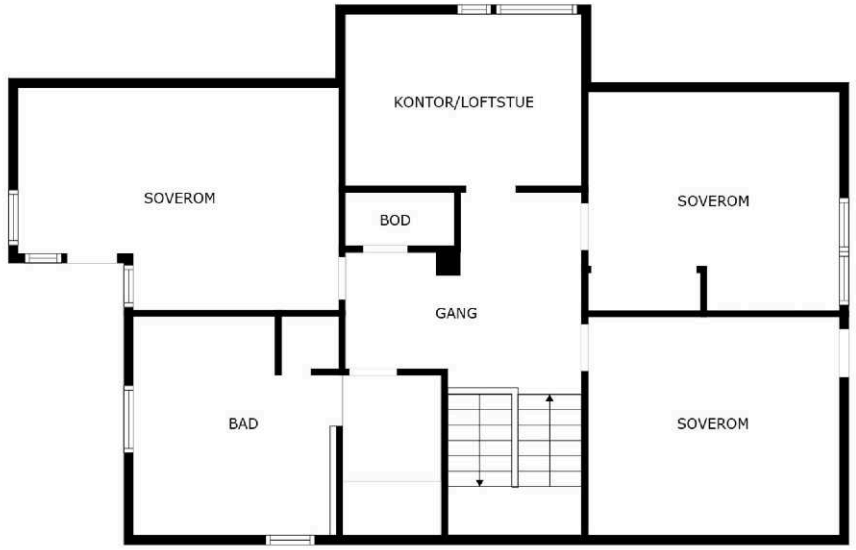
Adresse: Fiolvegen 27 – 1. etasje



TAKST midt
Takst og Eiendom

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.
Takstingeniør Jan Inge Kristiansen

Adresse: Fiolvegen 27 – 2. etasje



TAKST midt
Takst og Eiendom

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.
Takstingeniør Jan Inge Kristiansen

bankID SIGNERT 15.01.2025
Vongraven Jon Ketil

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

Jon Ketil Vongraven

Boligen

- Boligen ble kjøpt 1986
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Fiolvegen 27
7606 Levanger

5037-314/98/0/0

Våtrom, tak og fasade

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

• **Ja**

To år etter at vi tok huset i bruk ble dukket det opp svartsopp i dusjhjørnet nede ved gulvet. Badet, òg dusjhjørnet, var den gang bygget med sponplater som det var lagt strie på og så malt. Dette «dushjørnet» holdt ikke fukt ute selv om dette ble sagt å være en trygg løsning av malere og leverandører.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

   Firmanavn: Pål Austeen

   Beskrivelse av arbeidet: La nye fuger i dusj-nisje, på vegger og gulv.

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 1988

Beskrivelse av arbeidet: Sponplater ble byttet ut med gipsplater som ble sparklet og så påført Heydi membran og så flislagt. I tillegg fikk dusjhjørnet en påstøp ca. 50 cm fra gulvet på vegger mot tilstøtende rom (ca 5 cm tykk). Dette ble godkjent av forsikringsselskapet som løsning på skaden. Ikke vært problemer med fuktskader på badet etter dette.

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023

   Beskrivelse av arbeidet: Byttet armatur i dusj og vasker.

3. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

   Beskrivelse av arbeidet: Byttet armatur ved badekar.

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

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2012

Beskrivelse av arbeidet: Bygd om kjølerommet til "rom i rommet" Foret ut veggene 2 tommer vertikalt og med 5 cm isolasjon og la 2 tommer lekter horisontalt rundt rommet for å skape et luftskikt. Det samme i tak og gulv. Sørget for at det luftskiktet gikk hele veien rundt. Kjøle aggregat byttet tre ganger siden huset var nytt. Senest for ca. 10 år siden.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

4. Vet du om det er eller har vært vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

• **Ja**

Grunnmursplasten som ligger under torvtak på garasjen har krympet eller glipper på toppen sånn at det ved kraftig nedbør og vind fra sørvest ser det ut til at det kan komme regnvann under plasten. Nylig observert, og ser ikke ut til å ha påført undertaket større skade enda. Undertaket er godt synlig inne i garasjen.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Firmanavn: Tømrer Thomas Vongraven

Beskrivelse av arbeidet: Byttet vinduer i første og andre etasje på vestveggen (kjøkken). Byttet glass i takvinduet. (Punktert). Byttet kledning på deler av vestveggen.

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 1997

Beskrivelse av arbeidet: Utbygg. Utbygget ble tegnet av undertegnede og grunnarbeider ble beskrevet og forelagt kommunen og teknisk avdeling som godkjente både grunnarbeidet og selve påbygget. Utgraving skjedde for hånd for å unngå for mye påvirkning av steinfylling. Støpt plate på ca 50 cm bankett og armering som ble sammenkoblet med bolter i husets bankett hvorpå sammenkoblingen ble støpt inn i en murbjelke på 400x500x3980 for å sikre en stabil sammenføyning av hus og ny betongplate. En lav lecamur sørger for at treverket kommer over jordbandet. Takåsene ble anlagt med 1 m overlapp på husets takstoler. Limt og boltet sammen. Det er dobbel 2' x 8' på begge sidene og mellom takvinduene. Dør og trapp ble produsert og montert av Brenne snekkeri på Skogn. Elmann sto for ny kurs og strøm/stikkontakter/lys og brytere.

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

• **Ja**

Glasset i takvindu på badet punkterte. Er nå skiftet. Vinduene på vestveggen viste tegn til fuktinntrenging i treverk og ble byttet

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

• **Ja**

Faglært arbeid:

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

   Firmanavn: Tømrer T. Vongraven (sønn)

   Beskrivelse av arbeidet: Byttet vinduer og en del av kledningen på vestveggen

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2020

   Beskrivelse av arbeidet: Byttet glass i takvindu.

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2015

   Firmanavn: Trøndelag Portservice

   Beskrivelse av arbeidet: Leverte og bidro til montering.

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 1988

   Beskrivelse av arbeidet: Garasjen ble i sin helhet oppført av undertegnede. Garasjeport byttet i 2015

8. Vet du om det er eller har vært skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er eller har vært feil eller skader med dreneringen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Eneste tilfelle av sopp er tidligere beskrevet på bad i 1988

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 1988

Beskrivelse av arbeidet: Beskrevet tidligere, hvor deler av badeveggen ble tatt ut og byttet mot gipsplater som ble påført Heydi fuktsperre før flislegging.

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

Tekniske installasjoner

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

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

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

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

Mekanisk avtrekk (Villavent) stoppet.

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

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025
   Firmanavn: Elman
   Beskrivelse av arbeidet: Byttet kondensator og styring. App-staring og Bluetooth bryter.
2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2014
   Firmanavn: Kvik as Steinkjer
   Beskrivelse av arbeidet: Kjøkkenvifte trukket opp i tak med eget avtrekk mot yttervegg. Arbeidet ble utført i forbindelse med renovering av kjøkken. Nytt kjøkken og nye hvitevarer.

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

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024
   Firmanavn: Elman a/s
   Beskrivelse av arbeidet: Byttet til ny varmepumpe.

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

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

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2018
   Firmanavn: Flis og Murservice AS
   Beskrivelse av arbeidet: Murt inn ny rørgjennomføring i pipa da det ble montert ny ovn.

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

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

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

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024
   Firmanavn: Elman as
   Beskrivelse av arbeidet: En rekke arbeider som er dokumentert digitalt. Qr-kode I sikringsskap.Eltilsyn i 2023. Godkjent.

Eiendommen og omgivelsene

24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

Utbygg som tidligere beskrevet i 1996-97

Er tiltaket godkjent av kommunen?
• **Ja**

Tegning og beskrivelse av grunnarbeidet forelagt kommunen og godkjent.

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

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

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

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

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

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

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

Generelt

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

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

Som tidligere beskrevet kan det dryppe litt vann på et sted, dette fordi sørvestlig vind sammen med regn presser vann inn under grunnmursplasten på toppen av skråtaket. Det ser ut til at festet av plasten har sluppet et sted.

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

38. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023

   Beskrivelse av arbeidet: Bygd ny terrasse mot sør-vest. Bygd med glass i rekkverk.

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

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

Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

Tilstandsrapport

Enebolig
Fiolvegen 27 , 7606 LEVANGER
LEVANGER kommune
gnr. 314, bnr. 98

Sum areal alle bygg: BRA: 215 m² BRA-i: 182 m²

TAKST midt
Takst og Eiendom

Befaringsdato: 08.01.2025 **Rapportdato:** 07.02.2025 **Oppdragsnr.:** 21901-1269 **Referansenummer:** QI2071

Autorisert foretak: Takst Midt AS **Sertifisert Takstingeniør:** Jan Inge Kristiansen **Vår ref:**

TAKST midt
Takst og Eiendom

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

Takst Midt AS

Takst Midt AS ble etablert i 2019.

Takstgruppen består i dag av totalt 4 personer.

Enkelte av oss har drevet med taksering siden 2006 har derfor lang erfaring.

Vi dekker de fleste områder innenfor taksering av bygg- og eiendom.

Vi utfører oppdrag primært over hele Trøndelag, men kan bistå med skadesaker i resten av landet etter avtale.

Takst Midt AS er medlem av Norsk Takst (Tidligere Norges Takseringsforbund).

Vårt kontor ligger i sentrum av Verdal.

Rapportansvarlig

Jan Inge Kristiansen
Uavhengig Takstingeniør
janinge@takstmidt.no
944 86 610

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.
Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

Ingen umiddelbare kostnader

Tiltak under kr 10 000

Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000

Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000

Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000

Tiltak over kr 300 000

Fiolvegen 27 , 7606 LEVANGER
Gnr 314 - Bnr 98
5037 LEVANGER

Takst Midt AS
Nordgata 17
7650 VERDAL

Beskrivelse av eiendommen

Taksert objekt er en bolig på to etasjer.
Boligen har grunnmur av betong og overbygning av trekonstruksjoner, utvendig kledd med tømmermannskledning. Sperretak med saltaksform, tekket med takstein.

Av oppgraderinger utført de senere årene, opplyses følgende av selger:

-Nytt kjøkken i 2016.
-Enkelte vinduer og deler av bordkledning byttet i senere år.
-Ny vedovn i 2018.

Presiseres at dette er gitte opplysninger av selger og er ikke nærmere undersøkt.

HOVEDKONKLUSJON:
Normalt vedlikeholdt eiendom.
Enkelte bygningsdeler og overflater har preg av normal alder og bruksslitasje.
De fleste bygningsdeler har en gjennomsnittlig levetid på 15-40 år, fortløpende vedlikehold og oppgraderinger må derfor påregnes.

For videre info. henvises det til rapportens enkeltpunkter.

Enebolig - Byggeår: 1986

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Boligen har oppvarming via strøm, luft-til-luft varmepumpe og vedfyring.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

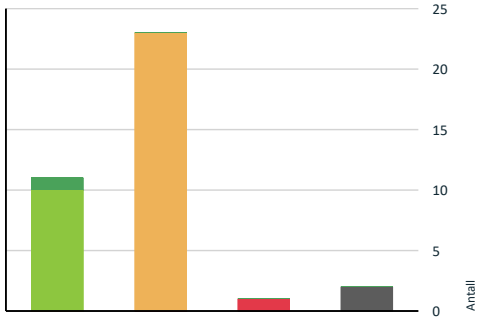
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Garasje

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det gjøres oppmerksom på at reguleringsbestemmelser/Kommunedelplan og grunnboksutskrift ikke er gjennomgått og at eventuelle forbehold som måtte følge ikke er tatt med i betraktningen. Opplysninger om årstidenes virkning på bygningen er ikke kjent.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Våtrom > 2. Etasje > Bad > Generell Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter Gå til side
- Tomteforhold > Terrengforhold Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Taktekking Gå til side
- Utvendig > Nedløp og beslag Gå til side
- Utvendig > Veggkonstruksjon Gå til side
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Gå til side
- Utvendig > Vinduer Gå til side
- Utvendig > Dører Gå til side
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger Gå til side
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn Gå til side
- Innvendig > Radon Gå til side
- Innvendig > Pipe og ildsted Gå til side
- Innvendig > Innvendige trapper Gå til side
- Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling Gå til side

Fiolvegen 27 , 7606 LEVANGER
Gnr 314 - Bnr 98
5037 LEVANGER

Takst Midt AS
Nordgata 17
7650 VERDAL

Sammendrag av boligens tilstand

- Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv Gå til side
- Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side
- Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Sanitærutstyr og innredning Gå til side
- Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Ventilasjon Gå til side
- Spesialrom > 1. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon Gå til side
- Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør Gå til side
- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank Gå til side
- Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg Gå til side
- Tomteforhold > Fuktsikring og drenering Gå til side
- Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1986

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

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

Taket er opplyst tekket takstein, fra byggeår.
Bemerkes om at tekking er besiktiget fra bakkenivå med de begrensninger dette medfører.

Vurdering av avvik:
• Taktekkingen er snødekt og utelukkende vurdert ut ifra alder, mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på selve taktekkingen.

Konsekvens/tiltak
• Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Det anbefales nærmere undersøkelser når taket er snøfritt.

TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag er av metall.

Tak, renner, nedløpsrør og takbeslag, er vurdert fra bakkenivå.
Eventuelle lekkasjer på renner er ikke undersøkt.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Det bemerkes at store deler av beslag og renner var snødekte ved befaring, og ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Overganger mellom tak- og veggflater mot ark er typisk skadeutsatte områder, med økt fare for fuktinntrengning og følgeskader. Slike konstruksjoner krever jevnlige observasjoner og vedlikehold.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Det anbefales nærmere undersøkelser når overflater er snøfrie.



TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger av trekonstruksjoner fra byggeåret. Boligen er kledd med tømmermannskledning.

Fiolvegen 27 , 7606 LEVANGER
Gnr 314 - Bnr 98
5037 LEVANGER

Takst Midt AS
Nordgata 17
7650 VERDAL

Tilstandsrapport

Det er opplyst byttet kledning på deler av vestvegg i 2021.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert økende vær- og aldersslitasje på utsatte områder.
Omrammingsbord er stedvis satt helt ned på beslag, dette er en skadeutsatt løsning med fare for fuktopptrekk og påfølgende råteskader.
Mangelfull luftespalte bak kledning.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Lokale utbedringer og vedlikeholdstiltak.



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen er i hovedsak en lukket konstruksjon, uten muligheter for nærmere kontroll.
Tilkomst til kott via luker i knevegger. Bærende konstruksjoner, samt oppbygging av isolering og lufting er ikke kjent. Eventuell feil oppbygging av konstruksjonen kan medføre kondens og fuktproblemer.
Helt lukket takkonstruksjon over tilbygd del.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert stedvise skader og manglende tetting av dampsperre i kott.
Spor etter aktivitet av mus.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Nærmere undersøkelser anbefales, samt lokale utbedringer.

TG 2 Vinduer

Vinduer er i all hovedsak en kombinasjon av åpningsvinduer og fastkarmer, med 2- lags isolerglass, fra byggeår.
Takvinduer på bad og tilbygd stue.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert økende vær- og aldersslitasje, med enkelte påkjente karmer og omramminger, stedvise avskalinger, og slitasjer i låsemekanismer.
Takvinduer betraktes som en risikokonstruksjon, med økt risiko for fuktinntrengning. I perioder med vedvarende snø på taket og lave utetemperaturer krever dette at vinduene holdes fri for snø og is, dette for å unngå snøsmelting, isdannelser og potensielle vannlekkasjer. Ingen unormale fuktutslag registrert ved befaring.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Lokale utbedringer og vedlikeholdstiltak. Eldre vinduer har oppnådd en alder som tilsier at det er påregnelig med utbedringer og utskiftinger i nær fremtid.

Tilstandsrapport



TG 1 Vinduer - 2

Enkelte vinduer er byttet, dette er en kombinasjon av åpningsvinduer og fastkarmer med 2-lags isolerglass, stemplet med produksjonsår 2017.
Det er opplyst byttet glass i takvindu på bad.

TG 2 Dører

Utadslående ytterdør med sidefelt i 2-lags isolerglass.
Utadslående balkongdører på vaskerom, stue og 2 soverom i 2. etasje. Disse har 2-lags isolerglass i høy brystning.
Dørene er fra byggeår.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert økende vær- og aldersslitasje, med enkelte påkjente karmer og omramminger, stedvise hakk og sår, og slitasjer i låsemekanismer. Enkelte dører har behov for justeringer.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Lokale utbedringer og vedlikeholdstiltak. Dører har oppnådd en alder som tilsier at det er påregnelig med utbedringer og utskiftinger i nær fremtid.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er etablert markterrasser rundt store deler av boligen, samt veranda med tilkomst via balkongdør på stue.
Luftebalkonger i tilknytning til to soverom i 2. etasje.
Disse er oppbygd på trebjelkelag med spaltegulv av terrassebord.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det bemerkes at terrasser i all hovedsak var snødekte ved befaring, og ikke tilgjengelig for inspeksjon.
Det er registrert stedvis manglende rekkverk på områder med potensiell fallhøyde over 0,5 m. Rekkverkshøyder ivaretar ikke dagens sikkerhetskrav.
Mangelfullt rekkverk på utvendig trapp.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør foretas nærmere undersøkelser når overflater og konstruksjoner er snøfrie.
Rekkverk bør etableres og utbedres for å ivareta dagens sikkerhetskrav.

Fiolvegen 27 , 7606 LEVANGER
Gnr 314 - Bnr 98
5037 LEVANGER

Takst Midt AS
Nordgata 17
7650 VERDAL

Tilstandsrapport



INNVENDIG

TG 1 Overflater

Gulv: Tregulv, flis, laminat
Vegger: Malte plater, panel, flis, strie/tapet
Himlinger: Malte plater, panel

Overflater fremstår normalt godt vedlikeholdte, med normal bruksslitasje med hensyn til alder. En del tørkesprekker i tregulv, stedvise hakk og sår, samt økende slitasjer på utsatte områder.
Lokale mindre skjevheter og ujevnheter, samt stedvis knirk. Enkelte grove kuttflater/tilpasninger på listverk/avslutninger.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Boligen har etasjeskille i trebjelkelag. Støpt dekke med oppforet trebjelkelag i 1. etasje.

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 registrert lokale skjevheter og ujevnheter, samt stedvis knirk.
Det er målt ca 20 mm avvik i horisontalplanet ved tilfeldige målepunkt i 2. etasje.
Bemerkes at det er utført tilfeldige målinger i ulike rom, dette medfører at avvik utover målinger kan forekomme.

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

TG 2 Radon

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

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

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har en pipe.
Sotluke er plassert i stue.
Det er installert en vedovn på stue i 1. etasje. Vedovn er opplyst fra 2018.

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

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.

Tilstandsrapport

TG 2 Innvendige trapper

Innvendig trapp mellom etasjer er en repostrapp i treverk med åpne stusstrinn.
Svingtrapp i treverk med åpnes stusstrinn mot tilbygd stue.

Vurdering av avvik:
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Det er ikke etablert rekkverk på svingtrapp mot tilbygg.

Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:

Rekkverk, håndløper og åpninger bør etableres og utbedres for å ivareta gjeldende sikkerhetskrav.



TG 1 Innvendige dører

Innvendige dører er i hovedsak kompaktdører i profilert utførelse.
Det er registrert normal bruksslitasje.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

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

Badet i 2. etasje er fra byggeår.
Rommet har gulvvarme.
Gulv er belagt med flis, vegger har flis, malt strie, panel og mdf-plater, og himling har malt panel.
Innredet med en baderomsinnredning med doble servanter, et veggmontert wc, et innebygd badekar og dusj i nisje.
Mekanisk avtrekk, ingen tilluft.
Plastsluker i gulv.

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

Fiolvegen 27 , 7606 LEVANGER
Gnr 314 - Bnr 98
5037 LEVANGER

Takst Midt AS
Nordgata 17
7650 VERDAL

Tilstandsrapport

Rommet er ikke bygd som tett våtrom, og tilfredsstiller ikke dagens krav og normer for slik bruk. Det er benyttet ikke-fuktbestandige overflater i deler av rommet, samt manglende tetthet i overganger mellom gulv-vegg.
Det er registrert alders- og bruksslitasje på overflater og utstyr. Slitasjer, riss og misfarginger i fuger. Svellinger i MDF-plater.
Stedvise skruehull i overflater etter tidligere montert innredning/utstyr. Dette medfører brutt tettesjikt/membran.
Enkelte åpne rørføringer mot gulv. Dette er en skadeutsatt løsning med økt fare for lekkasjer mot underliggende konstruksjoner.
Fall mot sluk ivaretar ikke gjeldende krav. Ujevne fallforhold og trapping i fliser.
Stedvis ujevn varmedistribusjon i gulv.
Ingen synlig lekkasjedeteksjon fra innebygd sisterne på wc.
Manglende tilluftsløsning.
Det er etablert vindu i våtsone ved badekar.
Sluk og tettesjikt har passert forventet levetid.

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet.

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

Våtrommet må påregnes renovert. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000





2. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.



1. ETASJE > VASKEROM

Generell

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

Vaskerommet i 1. etasje er fra byggeår.
Oppgradert med nyere innredning.
Rommet har gulvvarme.
Gulv er belagt med flis, vegger har malte plater og himling har panel.
Innredet med en benkeinnredning med utslagsvask, varmtvannsbereder og opplegg for vaskemaskin.
Mekanisk avtrekk, ingen tilluft.

Tilstandsrapport

Plastsluk i gulv.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 **Overflater vegger og himling**

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registert oppsprekking/skjevheter i veggplater i hjørne bak fryseskap.
For øvrig normal bruksslitasje med hensyn til alder.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Lokale utbedringer.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 **Overflater Gulv**

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det bemerkes at rommet ikke er etablert som tett våtrom, det er ikke etablert tette overganger mellom gulv og vegger.
Sprekk i flis ved balkongdør. Stedvis trapping i fliser.
Økende bruks- og aldersslitasje på overflater.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Lokale utbedringer.



1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 **Sluk, membran og tettesjikt**

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad gis med bakgrunn i at forventet brukstid for sluk og membran/tettesjikt er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon. Ingen synlig membran i sluk.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Jevnlige observasjoner.
Sluk og membran/tettesjikt må påregnes oppgradert i nær fremtid.

Fiolvegen 27 , 7606 LEVANGER
Gnr 314 - Bnr 98
5037 LEVANGER

Takst Midt AS
Nordgata 17
7650 VERDAL

Tilstandsrapport



1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 **Sanitærutstyr og innredning**

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert manglende forsegling av kuttflater på benkeplate.
For øvrig normal bruksslitasje med stedvise hakk og sår.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Lokale utbedringer.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 **Ventilasjon**

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

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilluft til våtrommet.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 **Overflater og innredning**

Kjøkkenet er opplyst fra 2014.

Tilstandsrapport

Kjøkkeninnredning med folierte skrog og glatte fronter.
Benkeplater med vask.
Integrerte hvitevarer.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Mekanisk avtrekk over kokeplass.

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom i 1. etasje, innredet med et veggmontert wc og et vegghengt servantskap.
Mekanisk avtrekk, ingen tilluftsmulighet.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.
• Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Det er registrert stedvise svellinger i overflater på MDF-plater på vegg. Sprekk i spyleknapp på WC.

Konsekvens/tiltak
• Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.
• Det bør etableres tilluft til toalettrom.

1. ETASJE > KJØLEROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Plassbygd kjølerom opplyst etablert/ombygd i 2012, med belegg på tregulv og panel på vegger og i himling.
Kjøleaggregat plassert mot tilstøtende vaskerom.
Innredet med prefabrikkert kjøleromsdør på magnetlister og hyller.

Kjølerommet er opplyst oppbygd som en rom-i-rommet-konstruksjon, med luftespalte rundt. Det er foretatt fuktsøk med kapasitiv måler uten å avdekke unormale fuktforhold.

Slike rom betraktes generelt som en risikokonstruksjon. Rommets oppbygging er helt vesentlig for funksjon.
Ved plassbygde kjølerom/badstuer anbefales det å bygge rommet som en rom-i-rommet-konstruksjon, med en luftespalte mot eksisterende konstruksjon.
Ventileringen av rommet er ikke funksjonstestet. Eventuell feil oppbygging kan føre til kondensering, med påfølgende skadeutvikling i form av sopp- og råtevekst på synlige og skjulte konstruksjoner.
Med en risikokonstruksjon menes at selv om det visuelt og eventuelt med bruk av enklere former for fuktsøkerinstrumenter / fuktindikasjonsinstrumenter ikke er synlige skader, kan konstruksjonen eller omkringliggende områder likevel være påført skader.
Årsaken er at det er svært små marginer for at skader oppstår.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Synlig del av vanninntak på vaskerom, synlige innvendige vannledninger i kobber.
Innvendig stoppekran og vannmåler er plassert på inntaket.

Vurdering av avvik:
• Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.

Fiolvegen 27 , 7606 LEVANGER
Gnr 314 - Bnr 98
5037 LEVANGER

Takst Midt AS
Nordgata 17
7650 VERDAL

Tilstandsrapport



TG 2 Avløpsrør

Innvendige avløpsrør som er synlig er av plast.
Bemerkes om at avløpsrør i all hovedsak ligger skjult inne i vegger/ gulv og ikke er besiktiget utover enkel funksjonstesting.

Vurdering av avvik:
• Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon, samt mekanisk avtrekk via et Villvavent-anlegg. Aggregat er plassert på kott.
Selger har opplyst at kondensator og styrepanel blir utbedret/oppgradert før salg.

TG 1 Varmesentral

Det er etablert en luft-til-luft varmepumpe på stue. Jfr. opplysninger fra selger er utedel byttet i 2024, innedel er fra 2018.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder er plassert på vaskerom, denne rommer ca. 200 liter og er fra byggeår.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

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

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap er plassert på bod.
Skapet inneholder automatsikringer og måler.

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)?

Tilstandsrapport

Nei

Spørsmål til eier

2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja

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

Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
Det foreligger samsvarserklæringer for nyere deler av anlegget.

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

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

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

Generelt om anlegget

7. 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

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

Inntak og sikringsskap

9. 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

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

11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Utvidet el-kontroll anbefales med bakgrunn i anleggets alder.



TG 0 Branntekniske forhold

Fiolvegen 27 , 7606 LEVANGER
Gnr 314 - Bnr 98
5037 LEVANGER

Takst Midt AS
Nordgata 17
7650 VERDAL

Tilstandsrapport

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

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

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

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

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
Nei Disse er ikke funksjonstestet.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Evt. denering er fra byggeåret.
Av naturlige årsaker er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset.
Type materiale i drenering er ikke kjent, dette gjelder også drenerende masser.

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

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

TG IU Grunnmur og fundamenter

Grunnmur av støpt plate på mark.
Grunnmur er ikke tilgjengelig for inspeksjon på grunn av konstruksjonsoppbygging og snødekte overflater ved befaring. Nærmere undersøkelser anbefales.

TG IU Terrengforhold

Terrengforholdene rundt boligen er skrånende.

Vurdering av avvik:
• Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas nærmere undersøkelser av tomta når den er snøfri.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Det er ikke foretatt kamerakontroll eller lignende, av bunnledninger (ledningsanlegg under bolig), eller utvendig ledningsanlegg, materialbruk og tilstand

Tilstandsrapport

er derfor ikke kjent.
Det gjøres oppmerksom på at huseier, ved offentlig vann- og avløpstilkobling, selv har ansvar for drift og vedlikehold av ledningsanlegg fra husvegg og frem t.o.m. anboring på offentlig ledning.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Alder over 25 år er oppnådd.
Over halvparten av forventet levetid er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Jevnlig kontroll av vanntrykk inn i bolig og avrenning fra avløp.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

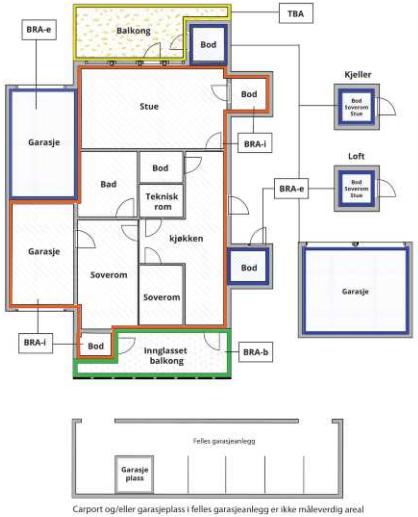
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje	105	4		109	78
2. Etasje	77			77	4
SUM	**182**	**4**			**82**
SUM BRA	**186**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Vindfang, Entré, Toalettrom, Stue, Stue 2, Kjøkken, Vaskerom, Kjølerom	Bod	
2. Etasje	Gang, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Kontor/loftstue, Bad, Bod		

Kommentar

Rombenevnelse i rapport og planskisser er basert på gjeldende bruk på befaringstidspunktet, og tar ikke hensyn til evt. avvik fra tillatelser, gjeldende forskrifter mv.
TBA må anses som omtrentlige pga svært snødekte overflater ved befaring.
Plassbygde garderobeskap o.l. er medtatt som P-rom i arealberegningene.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Byttet enkelte vinduer og deler av bordkledning.
Utbedring av Villavent, samt div. el-arbeider.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar: Rom tatt i bruk som kontor/loftstue er godkjent soverom, jfr. tegninger stemplet 23.04.1999. Det bemerkes at vinduer på dette rommet ikke ivaretar gjeldende krav som rømningsveg.

Garasje

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje		29		29	
SUM		**29**			
SUM BRA	**29**				

Romfordeling

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

Kommentar

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	178	4
Garasje	0	29

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
08.1.2025	Jan Inge Kristiansen	Takstingeniør
	Jon Ketil Vongraven	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5037 LEVANGER	314	98		0	711.7 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Fiolvegen 27

Hjemmelshaver
Vongraven Jon Ketil

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendom beliggende i et etablert boligfelt i Momarka.
Nærhet til Levanger sentrum med offentlige kontorer, banker, forretninger, jernbane, etc., samt til handelsområde på Moan.
Ca. 2km gangavstand til Halsan barneskole. Umiddelbar nærhet til barnehage.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
0	1985

Fiolvegen 27 , 7606 LEVANGER
Gnr 314 - Bnr 98
5037 LEVANGER

Takst Midt AS
Nordgata 17
7650 VERDAL

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår
1988

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Beskrivelse
Det er etablert en frittstående garasje på eiendommen.
Garasjen har støpte gulv. Overbygning av lettklinkerblokker og trekonstruksjoner.
Pulttakskonstruksjon utvendig tekket med torv.
Adkomst via en leddport og en ytterdør.

Selger har opplyst om at garasjeport er byttet i 2015. Jfr. opplysninger i selgers egenerklæring er det registrert forekomster av regnvann under grunnmursplast under torvtak ved kraftig nedbør og vind.

Garasjen er ikke tilstandsvurdert eller nærmere kontrollert for feil eller mangler.
En må påregne kostnader ved vedlikehold og utbedringer.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	13.01.2025		Gjennomgått		Nei
Plantegninger	13.01.2025		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	15.01.2025		Gjennomgått		Nei
Fra Infoland	07.01.2025		Gjennomgått		Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
• Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER
Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom
ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

- For skjulte konstruksjoner, som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.
- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.
- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).
- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.
- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER
Etter avtale med eier kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN
Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:
• befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
• flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.
• det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.
• det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
• inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.
• stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER
• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.
• 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, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
• Normal slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
• Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER
• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. 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.
• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/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. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

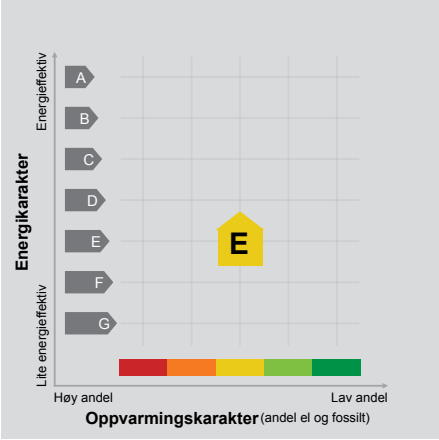
PERSONVERN
Tilstandsrapporten er utarbeidet som del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Takstkonseptet inneholder at tilstandsrapporten blir produsert i IVIT (fagsystem for taksering) levert av Informasjonsselskapet Verdi AS.

Fremtind Forsikring AS, Informasjonsselskapet Verdi AS og takstforetaket benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, Informasjonsselskapet Verdi AS og takstforetaket som har utarbeidet rapporten følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE
Hvis du som forbruker er misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller hens opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon.

ENERGIATTEST

Adresse	Fiolvegen 27
Postnummer	7606
Sted	LEVANGER
Kommunenavn	Levanger
Gårdsnummer	314
Bruksnummer	98
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	10878209
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-66229
Dato	13.01.2025
Innmeldt av	JAN INGE KRISTIANSEN



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Montere urbryter på motorvarmer
- Redusér innetemperaturen
- Fyr riktig med ved
- Isolering av gulv mot grunn

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	1986
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	182
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Mekanisk avtrekk

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

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Pliktene for energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 2: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 3: 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 4: 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.

Brukertiltak

Tiltak 5: 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 6: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 7: 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 8: 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 9: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 10: 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 11: 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 12: 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 13: 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 14: 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 15: Vask med fulle maskiner

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 16: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

Tiltak 17: 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 18: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak 19: 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 på elektriske anlegg

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.

Tiltak 21: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 22: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Tiltak 23: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

FERDIGATTEST

Bygningsloven av 18. juni 1965 § 93, Jfr. § 99 nr 1

Trykt på selvkopierende papir

Arbeidssted (adr.)			Registernr (Gnr/bnr/festenr) ev. parsellnr	
Fiolvegen 27			gnr. 314 bnr. 98	
Arbeidets art	Bygningens art	Dato for søknad	Dato for vedtak (bygn.råd/-sjef)	Sak nr
Nybygg	boligbygg	06.09.85		523/85
Byggherre		Adresse		Tlf.
Jon Ketil Vongraven		Sørvn. 40 7600 Levanger		
Anmelder		Adresse		Tlf.
Ark. Mnål - NPA Per Audun Letnes, Boks 106, 7651 Verdal				
Ansvarshavende		Adresse		Tlf.
Anders Olav Skjerve		7622 Skogn Markabygd		

Vi har besiktiget arbeidet i samsvar med bygningslovens § 99.

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

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen (jfr. § 93) forutsetter. En slik bruksendring krever særskilt godkjenning.

Ev. merknader:

Sanitærutstyr på bad mangler.

Huset er tatt i bruk som helårsbolig.



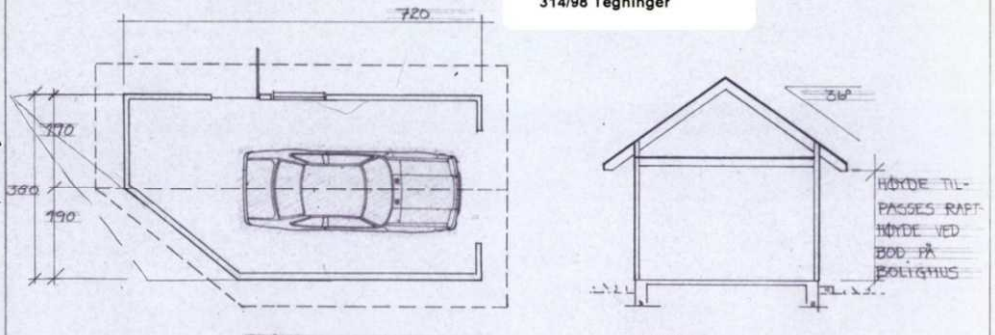
Sted og dato	Stempel
.....	.....
	Underskrift

Sendes til

☒ Byggherre ☒ Anmelder ☒ Ansvarshavende ☒ Byggeløyvemyndighet ☒ Arkiv

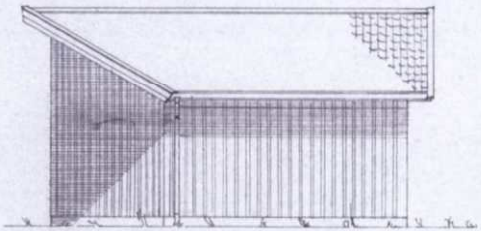
Nr 2129 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 10-81

72G6U
Geomatikk
314/98 Tegninger

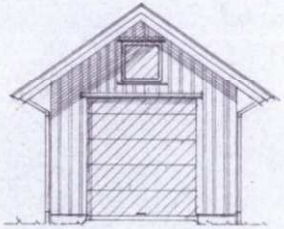


PLAN

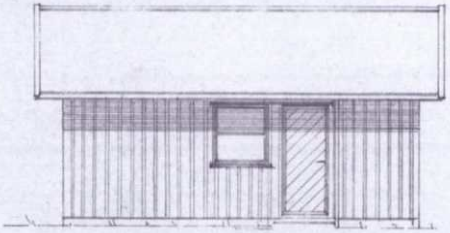
SNITT



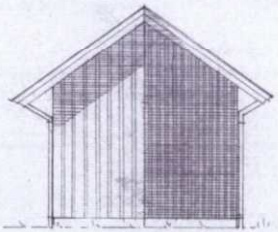
FASADE MOT SØRVEST



FASADE SØRØST



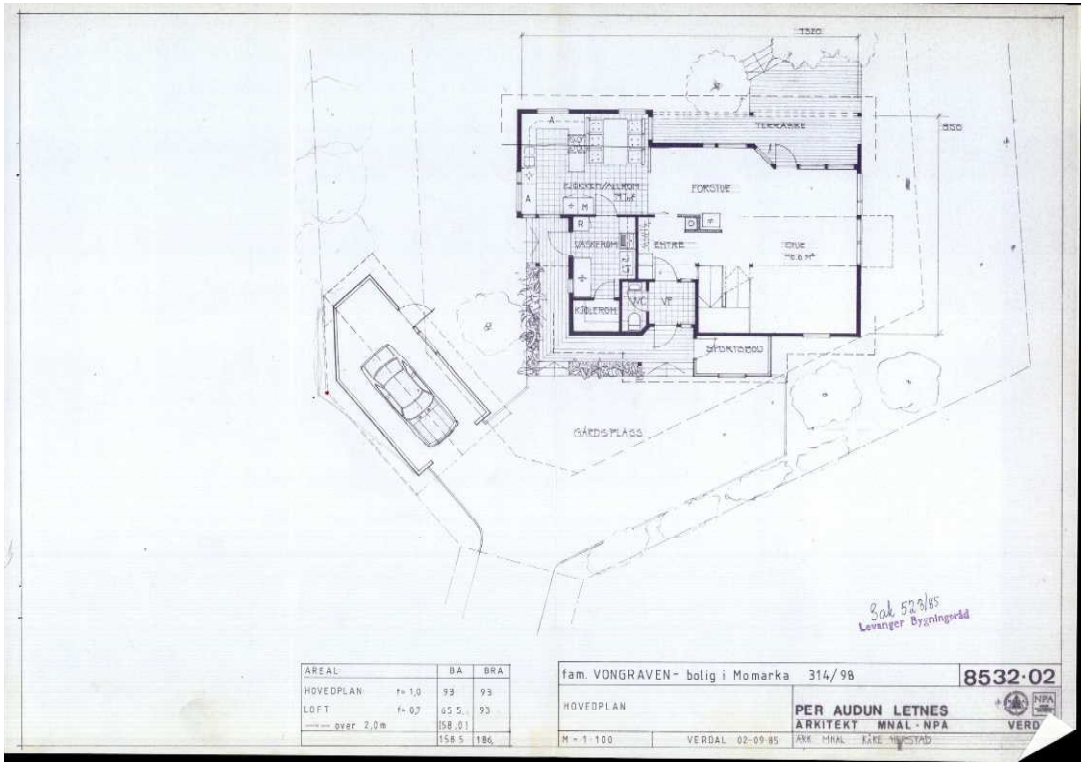
FASADE NORDØST



FASADE NORDVEST

Sak 523/85
Levanger Bygningsråd

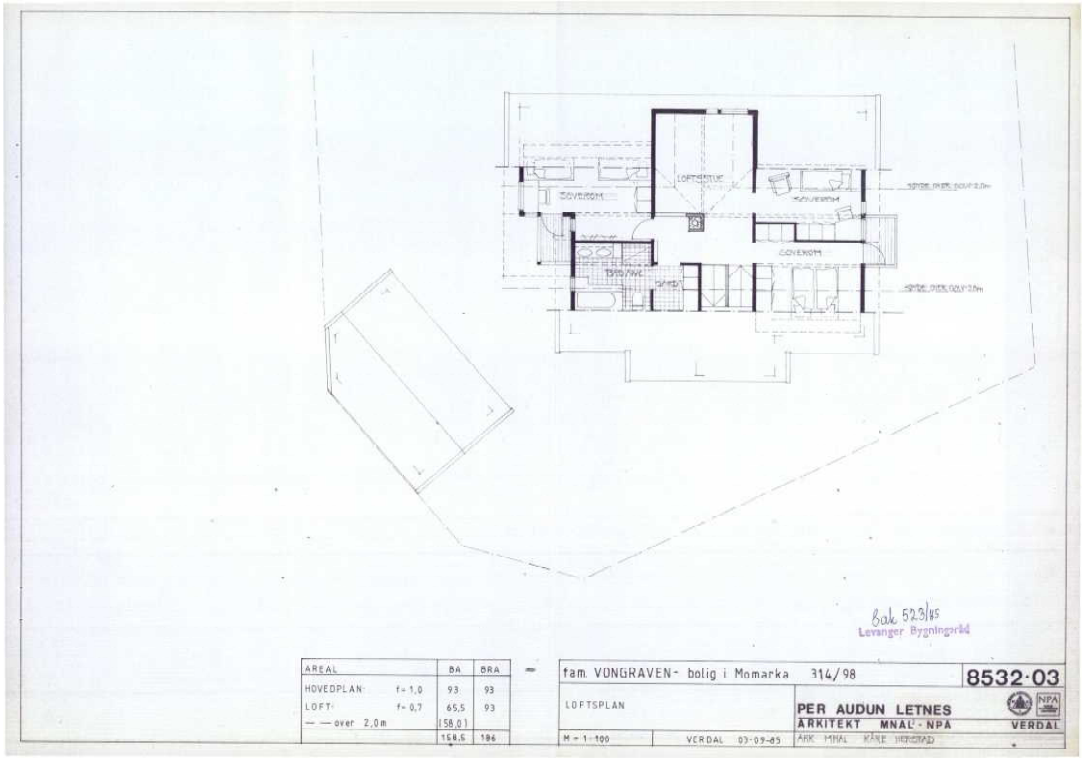
fam. VONGRAVEN—bolig i Momarka 314/98		8532-06
garasje PLAN SNITT OG FASADER	PER AUDUN LETNES ARKITEKT MNAL - NPA	VERDAL
M = 1:100	VERDAL 05-09-85	ARK. MNAL KÅRE HERSTAD



Sak 523/85
Levanger Bygningsråd

AREAL		BA	BRA
HOVEDPLAN	f= 1,0	93	93
LOFT	f= 0,7	65,5	93
over 2,0m		158,01	
		158,5	186

fam. VONGRAVEN- bolig i Momarka 314/98		8532-02
HOVEDPLAN	PER AUDUN LETNES ARKITEKT MNAL - NPA	VERDAL
M = 1:100	VERDAL 02-09-85	ARK. MNAL KÅRE HERSTAD



Bak 523/85
Levanger Bygningsråd

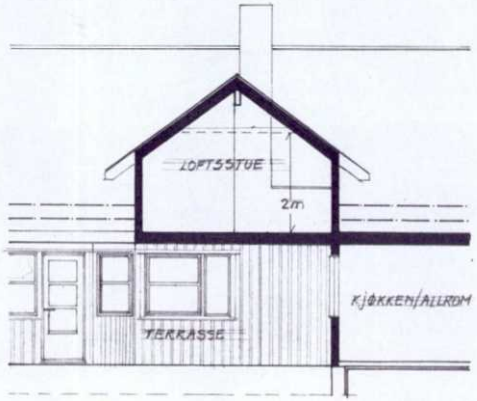
AREAL		BA	BRA
HOVEDPLAN:	f= 1,0	93	93
LOFT:	f= 0,7	65,5	93
— — over 2,0m		[58,0]	
		158,5	186

fam. VONGRAVEN- bolig i Momarka 314/98 — 8532·03

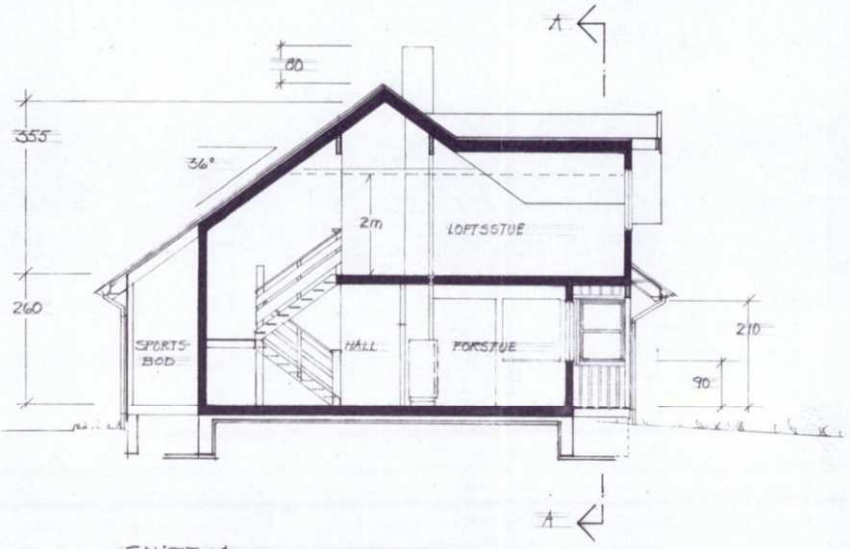
LOFTSPLAN

PER AUDUN LETNES
ARKITEKT MNAL - NPA
VERDAL

M = 1:100 | VERDAL 03-09-85 | ARK. MNAL KÅRE HERSTAD



SNITT A-A, LOFTSSTUE



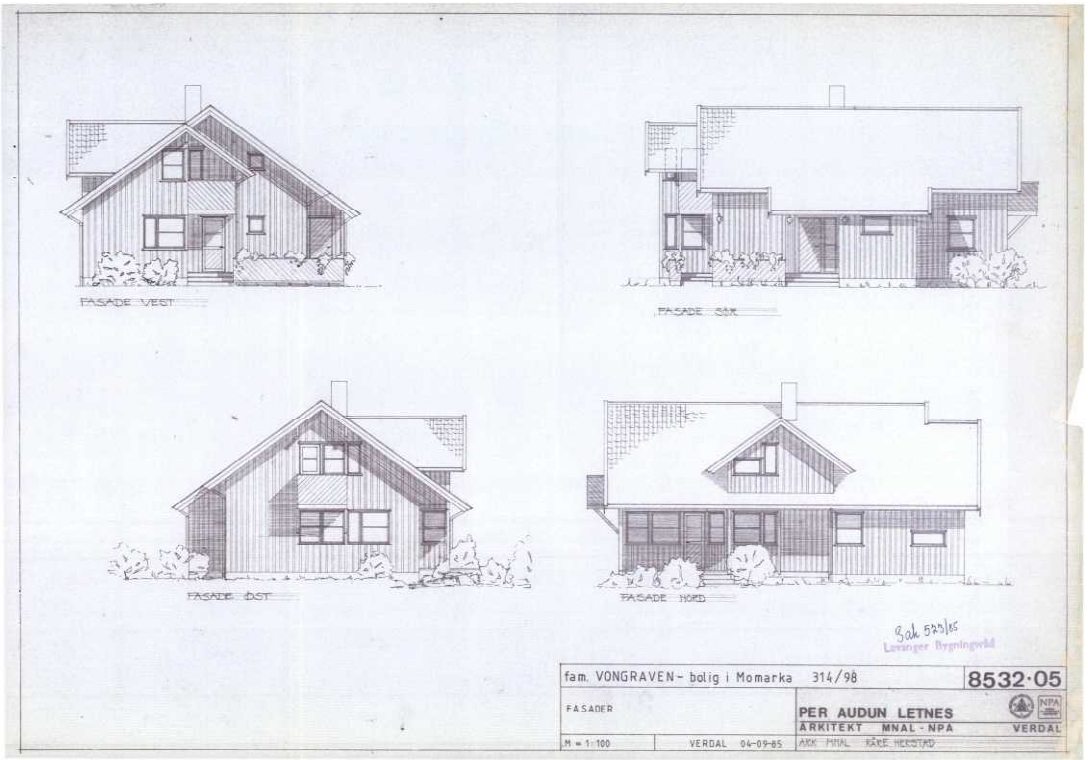
SNITT 1
GJENNOM TRAPP/HALL/LOFTSSTUE

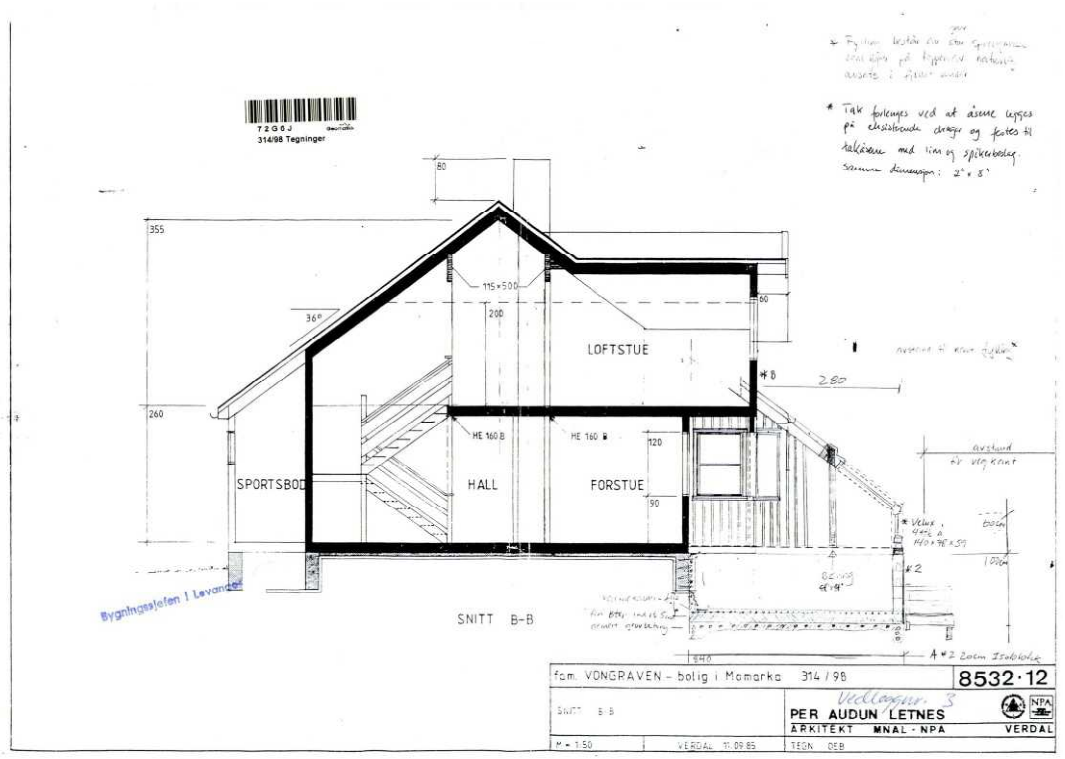
fam. VONGRAVEN — bolig i Momarka 314/98 — 8532·04

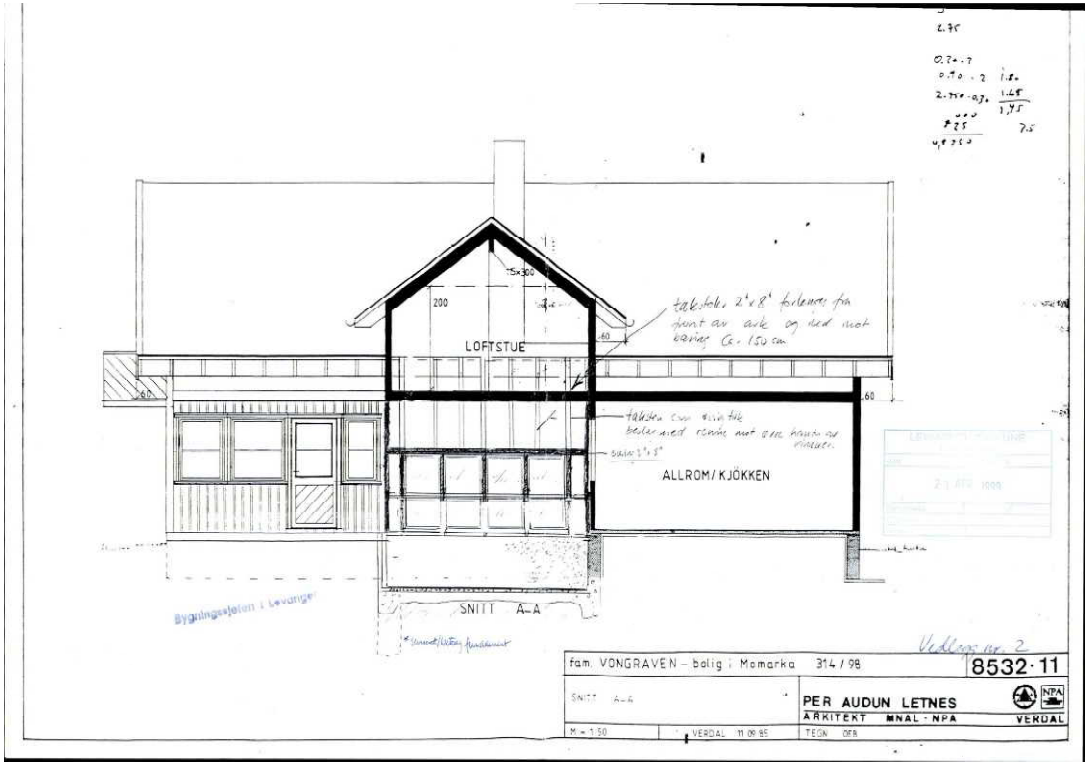
SNITT

PER AUDUN LETNES
ARKITEKT MNAL - NPA
VERDAL

M = 1:100 | VERDAL: 03-09-85 | ARK. MNAL KÅRE HERSTAD

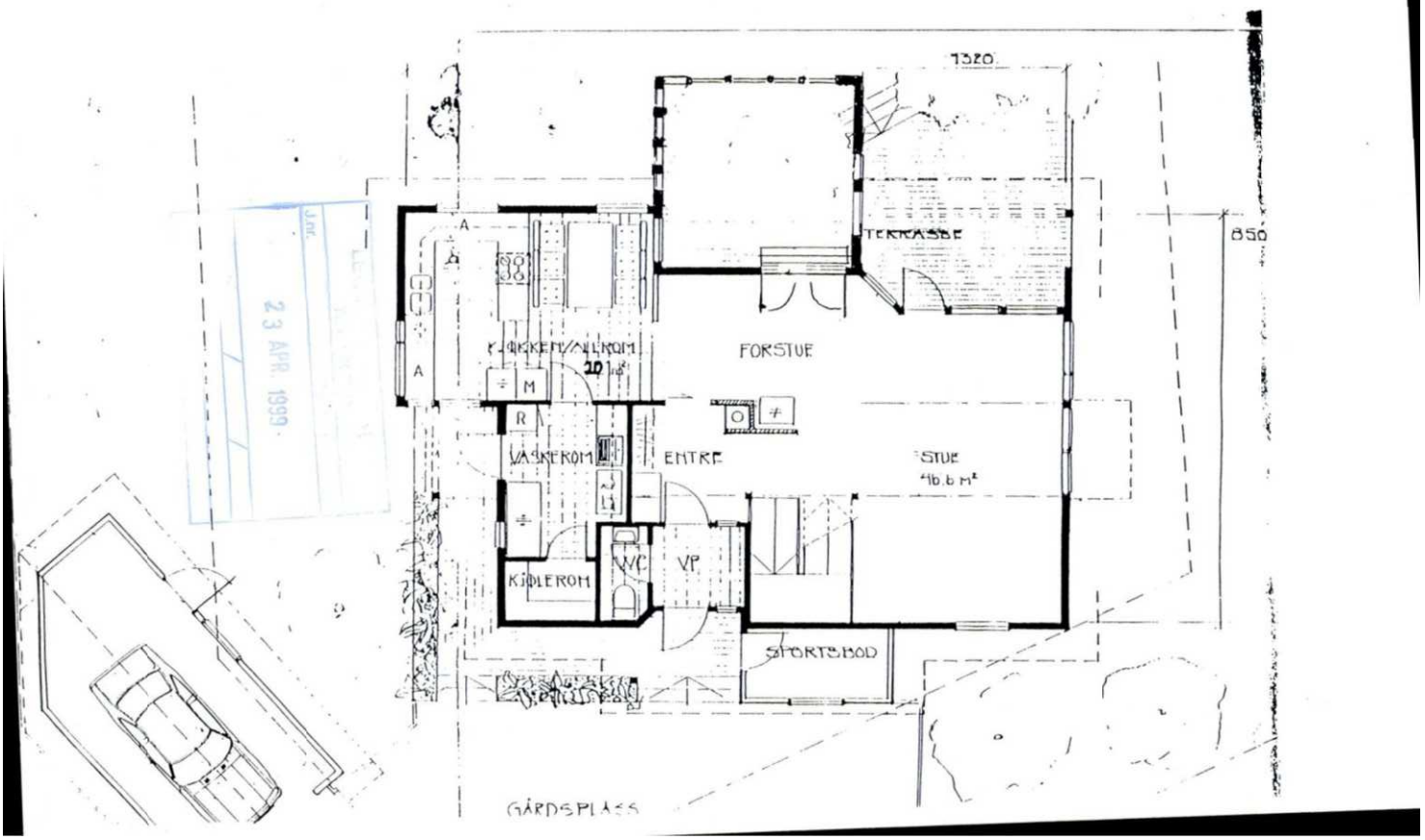

FASADE VEST
FASADE SØR
FASADE ØST
FASADE NORD
Sak 523/85
Levanger Bygningsråd
fam. VONGRAVEN - bolig i Momarka 314/98
8532·05
FASADER
PER AUDUN LETNES
ARKITEKT MNAL - NPA
VERDAL
M = 1:100
VERDAL 04-09-85
ARK MNAL RÅKE HEMSTAD


7ZGGJ
314/98 Tegninger
* Tak forlenges ved at åsene legges på eksisterende drager og festes til takåsen med vinkelbeslag. Samme dimensjon: 2" x 5"
355
260
36°
115×500
200
LOFTSTUE
2.80
HE 160 B
HE 160 B
120
90
SPORTSBOD
HALL
FORSTUE
SNITT B-B
Bygningsrådet i Levanger
fam. VONGRAVEN - bolig i Momarka 314/98
8532·12
Vedlegg nr. 3
SNITT B-B
PER AUDUN LETNES
ARKITEKT MNAL - NPA
VERDAL
M = 1:50
VERDAL 11.09.85
TEGN OEB


LOFTSTUE
ALLROM/KJØKKEN
SNITT A–A
fam. VONGRAVEN – bolig i Momarka 314/98
8532·11
PER AUDUN LETNES
ARKITEKT MNAL - NPA
VERDAL

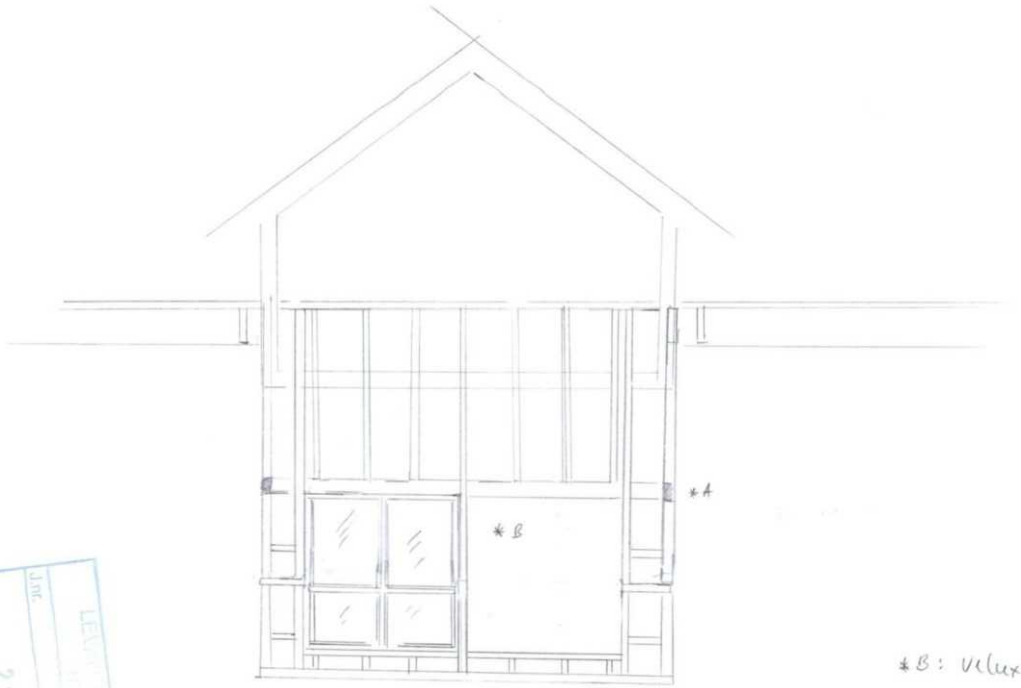

FASADE VEST
FASADE SØR
FASADE ØST
FASADE NORD
fam. VONGRAVEN – bolig i Momarka 314/98
8532·05
PER AUDUN LETNES
ARKITEKT MNAL - NPA
VERDAL

Vedlegg nr. 5.



Inn.
23 APR. 1999

(2)

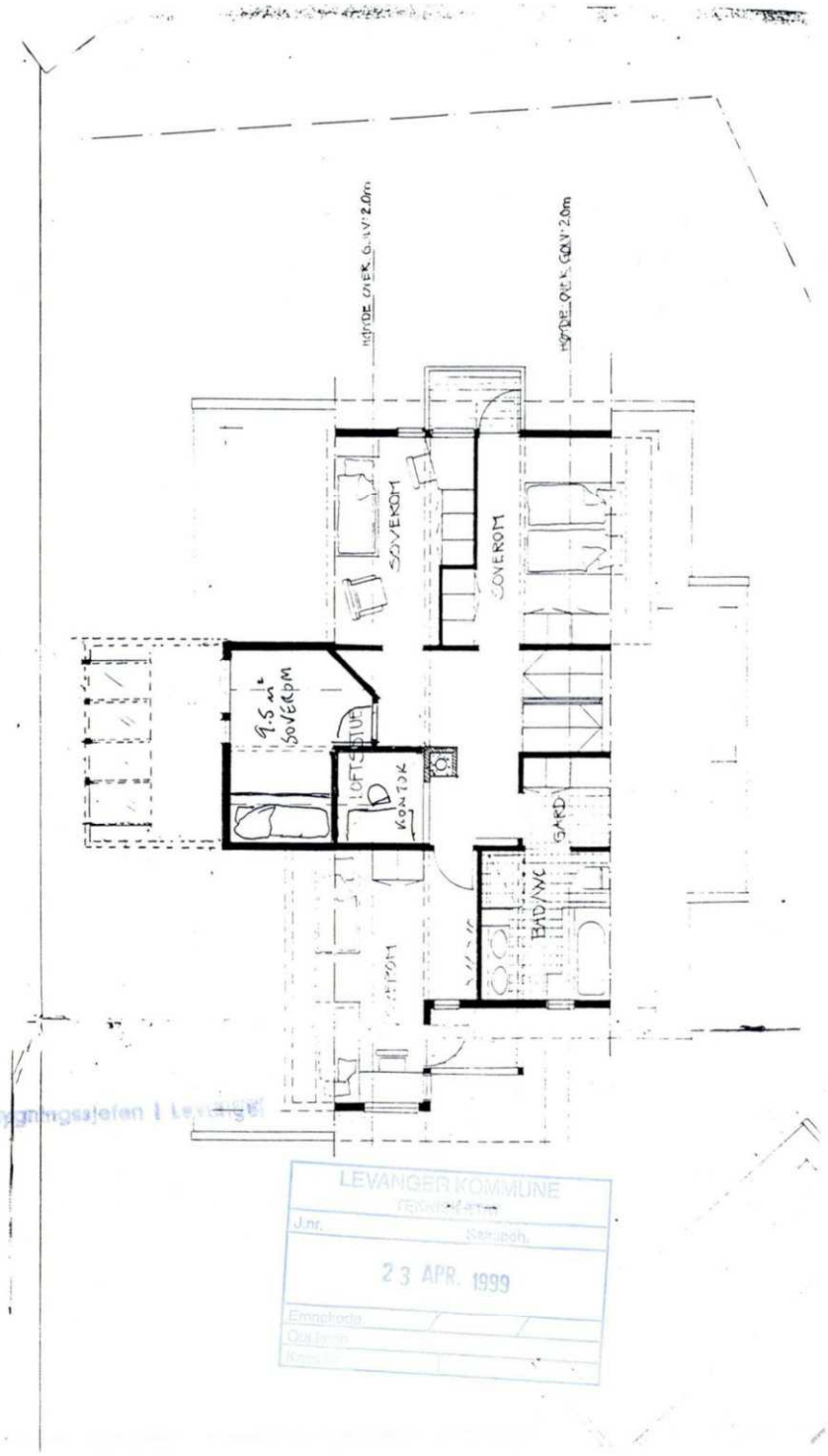


Inn.
23 APR. 1999
Bygningssjefen i Levanger

*B: Velux Tak v/ Facadev.
4 stk: 78x140 x60
montert sammen 2 og 2

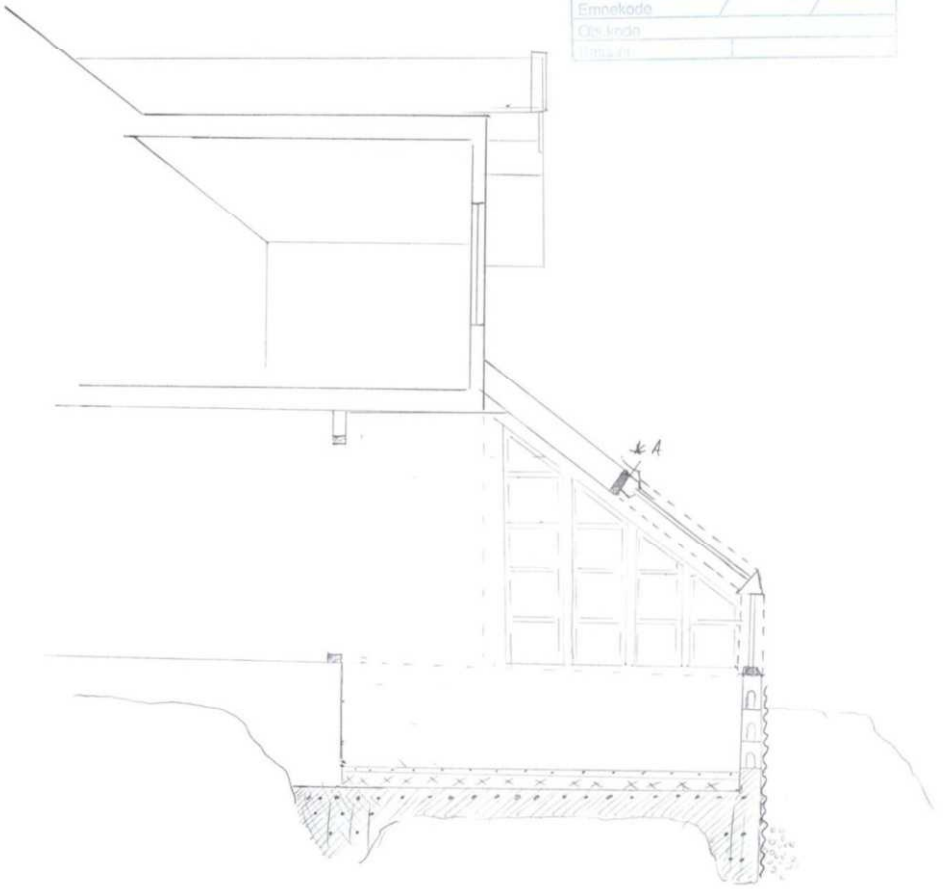
*A: Bæring pkt
2"x8" m/ spikerslag
hvert 2"x4" i vegg

Vedlegg nr. 4



Bygningsstefen i Levanger

LEVANGER KOMMUNE
TEKNISK ETAT
J.nr. Saksgeb.
23 APR. 1999
Emnekode
Ots.kode
Arkiv

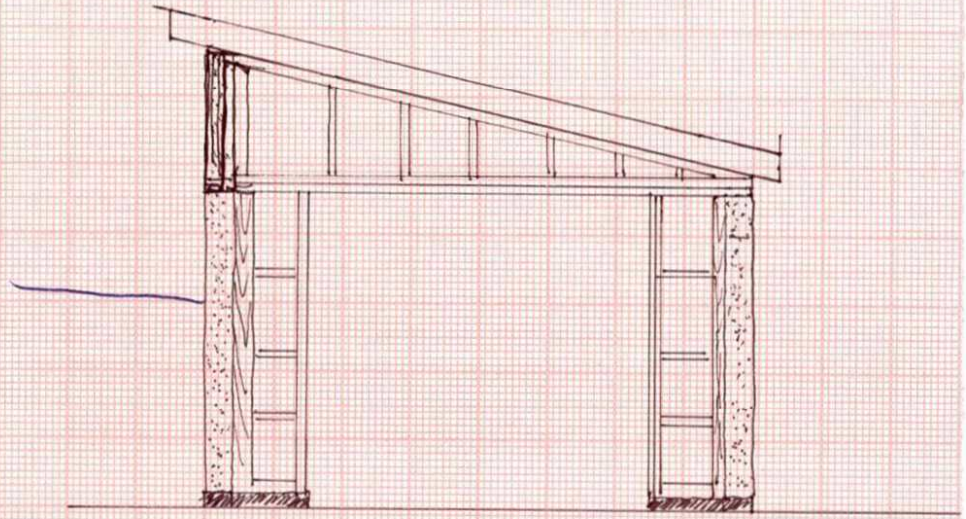


LEVANGER KOMMUNE
TEKNISK ETAT
J.nr. Saksgeb.
23 APR. 1999
Emnekode
Ots.kode
Arkiv

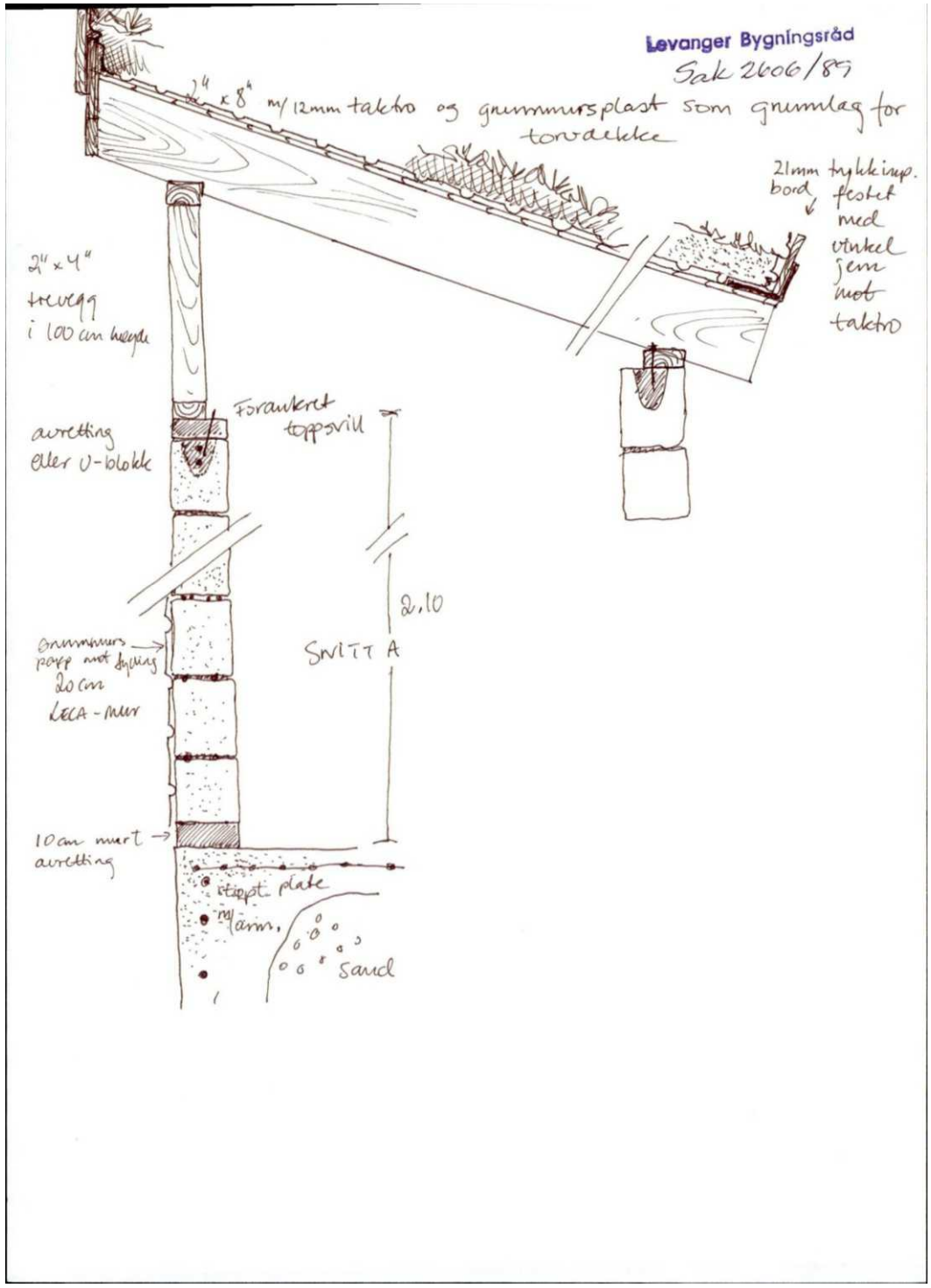
Bygningsstefen i Levanger

Levanger Bygningsråd
Sak 2606/89

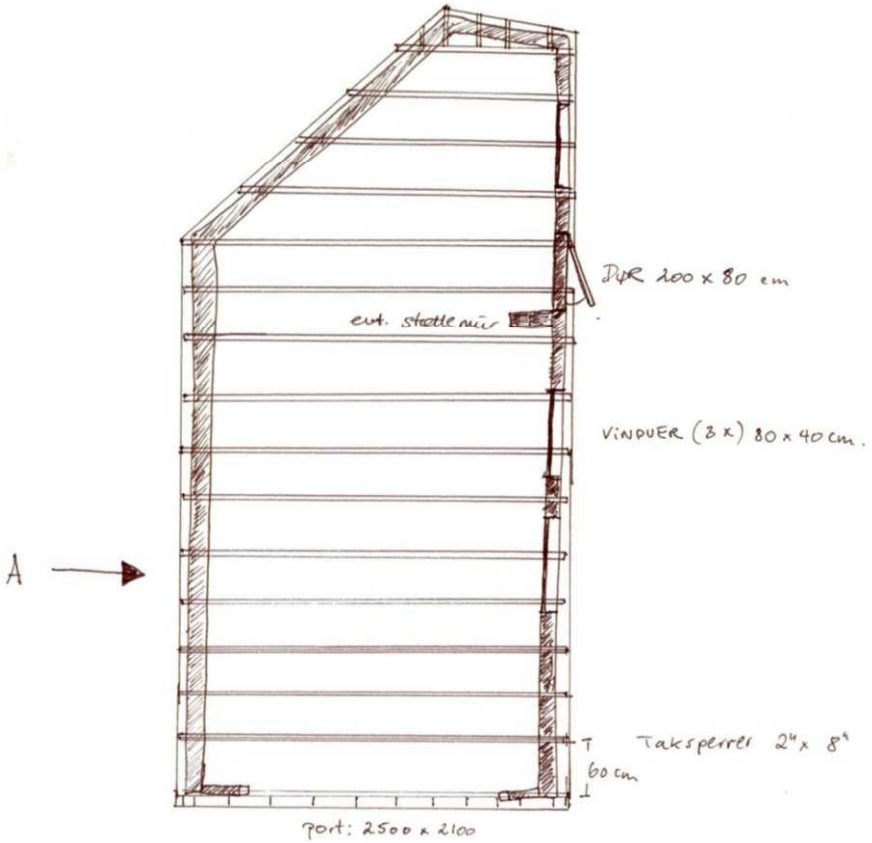
72G60
Geomatikk
314/98 Tegninger



Levanger Bygningsråd
Sak 2606/89



Levanger Bygningsråd
Sak 2606/89

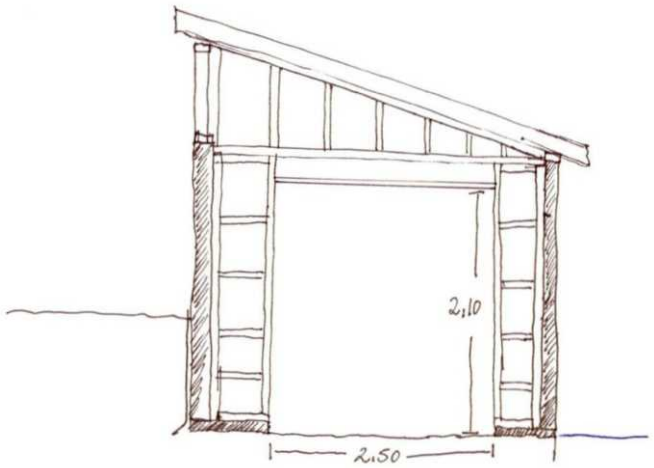


Sak 2606/89
Levanger Bygningsråd

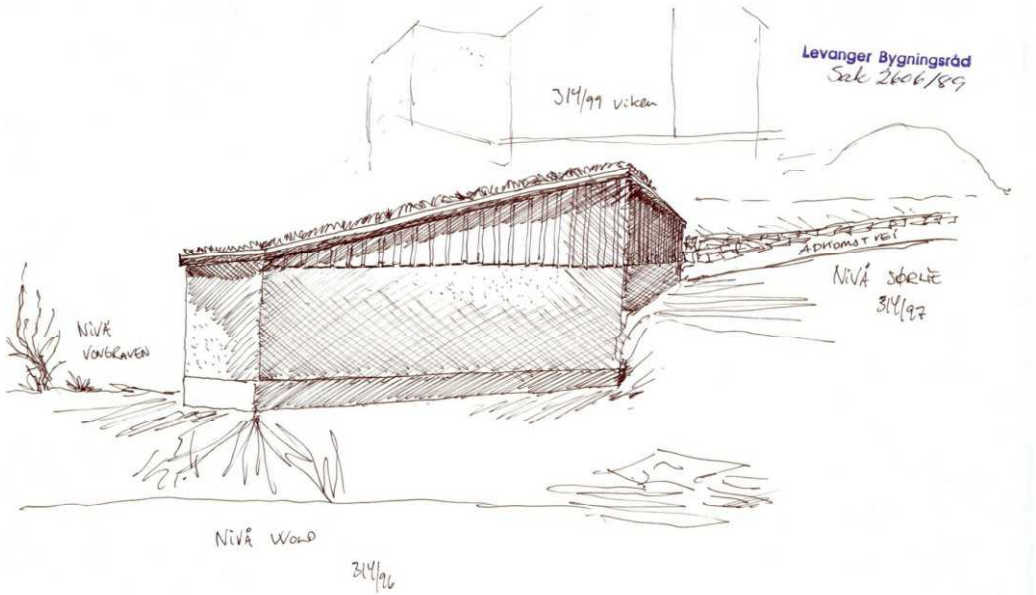
Garagen er tenkt oppført i murt LECA 20 cm i vegger med veggle 2,20 m.
Mot Sørlie settes det opp en levegg på 100 cm, likeså tre-reisverk i møneoppbygging 2" x 4".

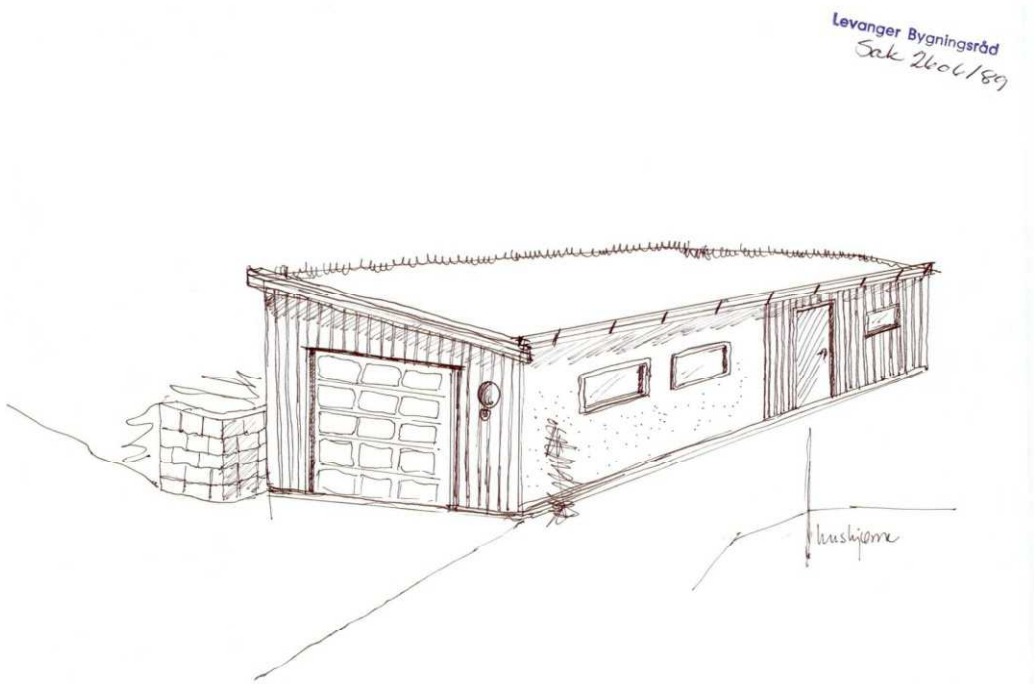
Taksperrer legges med minimalt utstikk (20cm) i 2"x8" på disse legges taktro som underlag for grønnmuns-plast og torv.

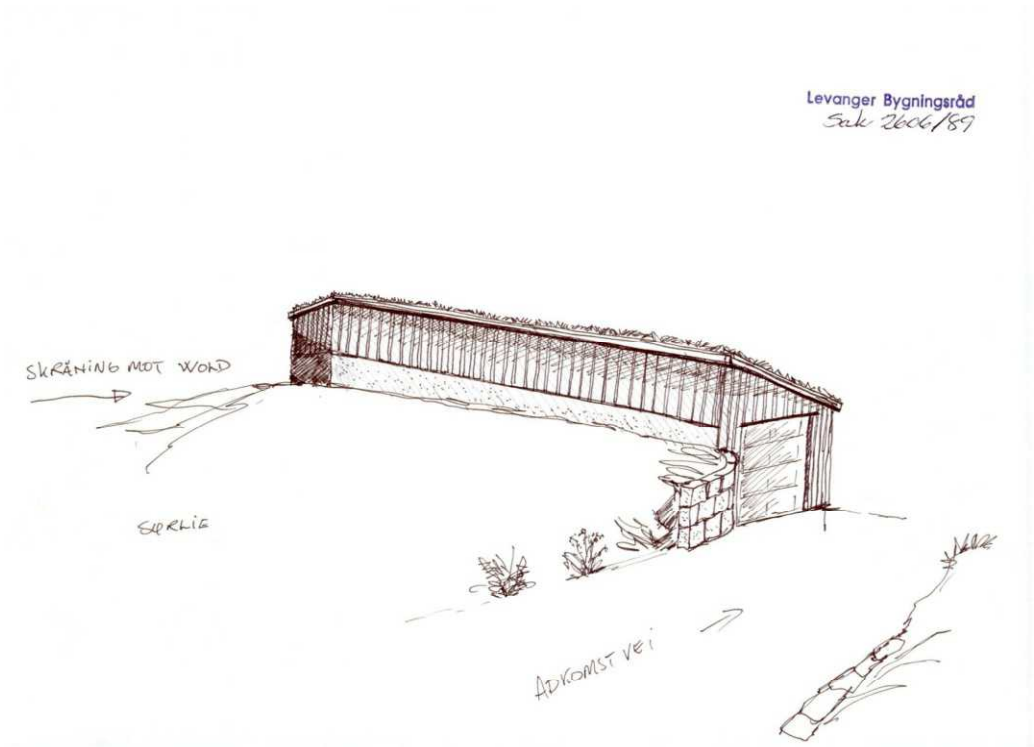
Viser forøvrig til sak 523/85.



FRONT
(evt. med LECA RUNDT DØRÅPNING FOR STØTTE TIL VEGG)


Levanger Bygningsråd
Sak 2606/89
314/99 viken
NIVÅ VEGGRAVEN
NIVÅ SØRLIE
314/97
NIVÅ WOLD
314/96


Levanger Bygningsråd
Sak 2606/89



Kartverket

EIENDOMSMEGLER 1 LEVANGER
POSTBOKS 6054 TORGAARD
7434 TRONDHEIM

Bestiller: onlineservice@evry.com
Deres referanse: Linda Valseth/51250002 - 51250002
Vår referanse: 3647572/25484934
Bestilling: C3 2025-01-06 (2) 55

Dato
06.01.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
9488	67	9.9.1985	HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT RETTIGHETER IFLG. SKJØTE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
5037 LEVANGER	314	98	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

www.kartverket.no
Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

395

DAGBOKFØRT
09.09 85 09488
SORENSKRIVEREN
STJØR-OG VERDAL

Bl. nr. 727 b
RICH. ANDVORD A/S
Etabl. 1865
OSLO

Skjøte

G Løseng

Undertegnede: a/s LEVANGER TOMTESELSKAP
LEVANGER

født: ..... Personnummer: .....

skjøter og overdrar herved til
JON KETIL VONGRAVEN,
LEVANGER

født: 10.12.55 Personnummer: [redacted]

min/vår eiendom: FIOLVEGEN 27
g.nr. 314 b.nr.[1] 98
matr. nr. til gate/vei[1]
i: LEVANGER kommune.
Kjøpesummen kr. 13.528,-kronertrettentusenfemhundreogtjueåtte 00/00
er avgjort på omforenet måte.

Særlige bestemmelser [2]

Ved salg av ubebygd tomt har tomteselskapet forkjøpsrett for netto tomtekostnad. Det tas forbehold om rett for kommunen til å legge og ha liggende tekniske anlegg på tomta, samt rett til å foreta vedlikehold av dette.

Jeg er ugift [3]
Jeg er gift, men eiendommen tjener ikke til felles bolig for min ektefelle og meg. Det er heller ikke til eiendommen knyttet erhvervsvirke for min ektefelle eller oss begge i fellesskap.

Levanger, den 15.juli 19 85

O. Kvamme P. Børresen
Utstederens underskrift.

personnr.

Vi/jeg bekrefter at: Oddvar Kvamme og Peder Børresen
har undertegnet eller vedkjent seg sin underskrift på dette dokument i mitt/vårt nærvær og at han/hun er over 18 år. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

Levanger, den 15.juli 19 85

Myriel Matthiesen	Odd Leiv Sesseng
Navn	Navn
Født: 6/3-41	Født: 2676-46
7600 Levanger	7600 Levanger
Adresse	Adresse

DAGBOKFØRT
09.09 85 09488
SORENSKRIVEREN
STJØR-OG VERDAL

Som gift med skjøteutstederen samtykker jeg i skjøtningen.

.....

.....
personnr.

Vi/jeg bekrefter at: .....
har undertegnet eller vedkjent seg sin underskrift på dette dokument i mitt/vårt nærvær og at han/hun er over 18 år. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

..... den ..... 19 .....

.....	.....
Navn	Navn
Født:	Født: .....
.....	.....
Adresse	Adresse

1. Fyll ut det som passer.
2. Det må fremgå hvor lenge en eventuell heftelse skal hvile på eiendommen. Klausul om forkjøpsrett må angi om forkjøpsretten skal falle bort hvis den ikke benyttes første gang det er anledning til det.
3. Stryk det som ikke passer. Ektefellens samtykke må innhentes selv om eiendommen er skjøteutstederens særeie såfremt den tjener til felles bolig eller erhvervsvirke er knyttet til den som anført,- medmindre ektepakt bestemmer noe annet.

Kartverket

EIENDOMSMEGLER 1 LEVANGER
POSTBOKS 6054 TORGAARD
7434 TRONDHEIM

Bestiller: onlineservice@evry.com
Deres referanse: Linda Valseth/51250002 - 51250002
Vår referanse: 3647571/25484929
Bestilling: C3 2025-01-06 (2) 53

Dato
06.01.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
7624	67	25.7.1985	REGISTRERING AV GRUNN

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
5037 LEVANGER	314	15	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

www.kartverket.no
Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Kommunalforvaltningen - Oppmålingsteknisk blankett utarbeidet av Norske Kommuners Sentralforbund

Kommunens navn (ev. stempel)

LEVANGER KOMMUNE

OPPMÅLINGSMYNDIGHETEN

MÅLEBREV

J nr

Målebrev nr 65/85

Målebrev over–

Gnr	Bnr	Festenr/Seksjonsnr
314	98	

Bruksnavn eller adresse: Fiolvegen 27

Dagbokstempel: DAGBOKFØRT 25.07.85 07624 SORENSKRIVEREN STJØR-OG VERDAL

I medhold av delingsloven av 23. juni 1978, nr 70, ble det den–

Dato 3. juli 1985 holdt–

Kart- og delingsforretning over en parsell av gnr. 314 bnr. 15 Momarka

Forretningen ble rekvirert av–

A/S Levanger Tomteselskap / Levanger kommune

Bestyrer ved forretningen var–

Per Arne Kolberg

Beskrivelsen går frem av målebrevkartet (areal, beliggenhet, grenser og tilstøtende eiendommer)

Levanger den 3. juli 1985

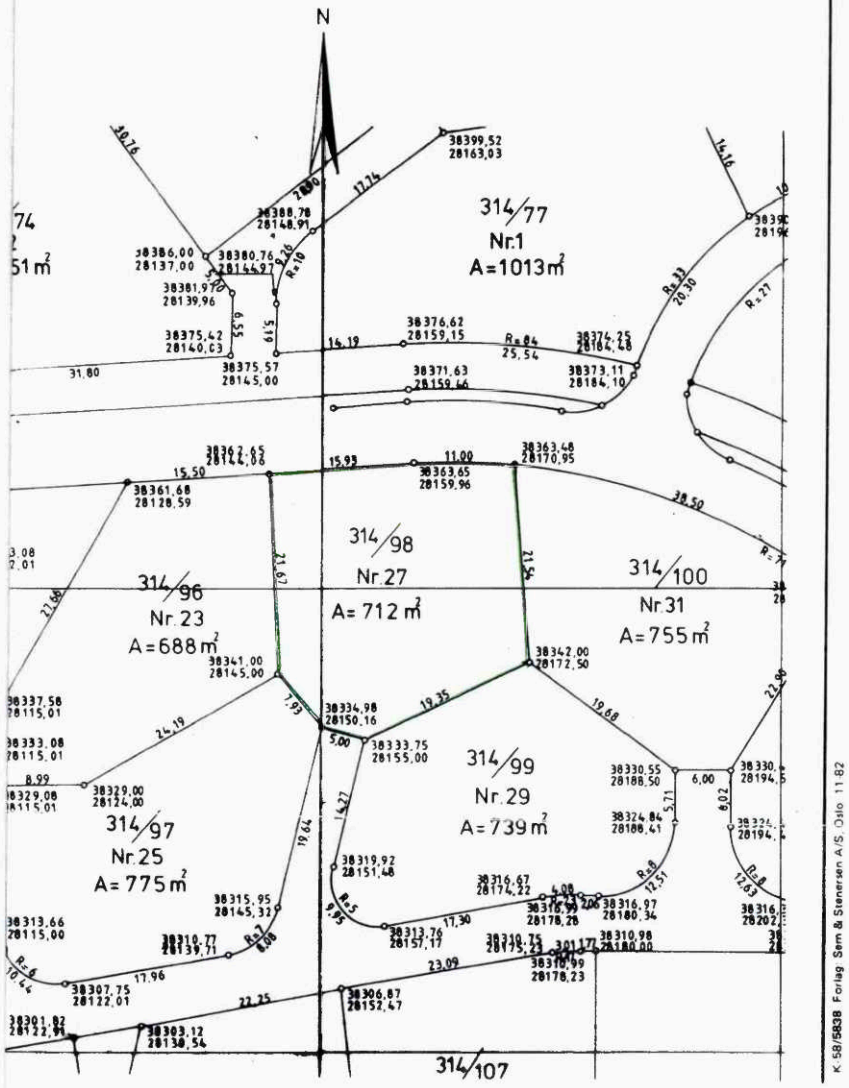
Per Arne Kolberg
Konstit. Oppmålingssjef

Dagbokstempel ved tinglysing | Tinglysingsstempel

Påtegninger (Rettelser o.l.)

K-58/5814 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 12-82
Blanketten brukes både som original og gjenpart av målebrev.

Gnr	Bnr	Festenr	MÅLEBREVKART
314	98		
Representasjonspunkt			Unr
X 638350	Y 28158	Z 52	
Koordinatsystem		Målestokk	Målebrev nr
3		1:500	65/85
Kartblad		Areal	
CS 133·1·12		712 m²	



Reguleringsplankart

Levanger kommune

Eiendom: 314/98
Adresse: Fiolvegen 27
Dato: 03.01.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-33



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

Offentlig barnehage

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200

Regulerings- og bebyggelsesplanområde

Planens begrensning

Formålsgrense

Byggegrense

Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

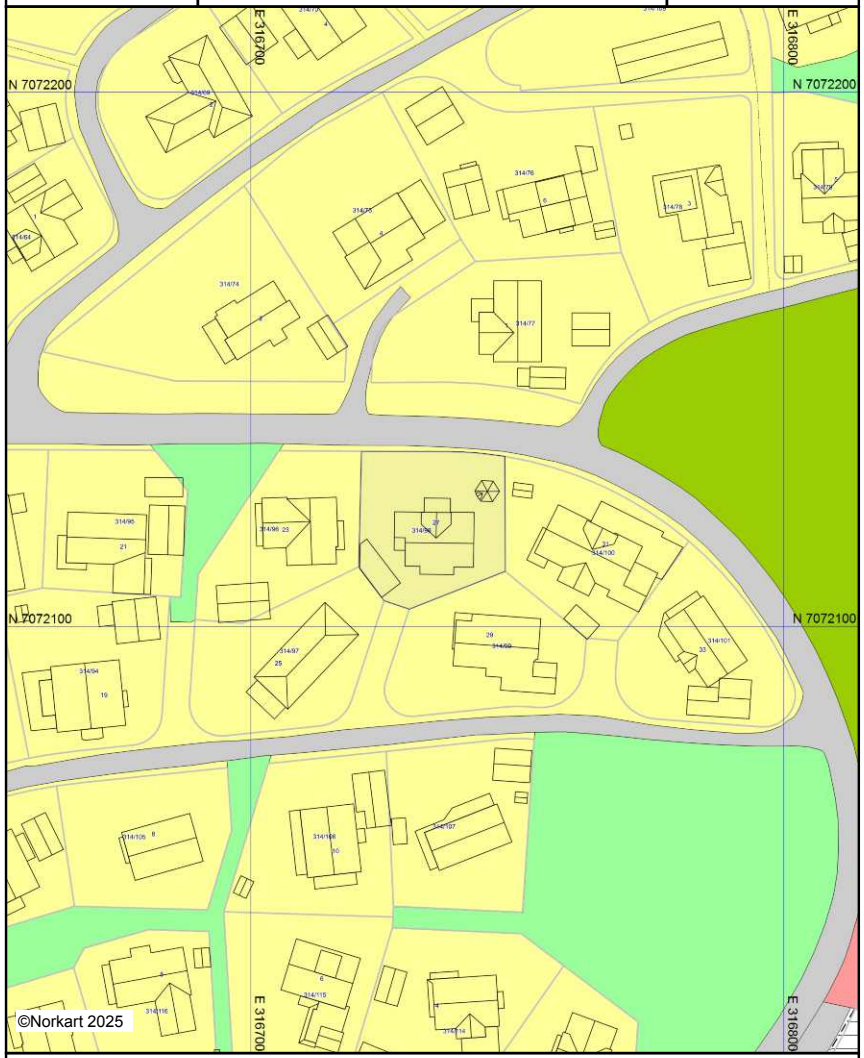
Levanger kommune

Kommuneplan

Eiendom: 314/98
Adresse: Fiolvegen 27
Dato: 03.01.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-33



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

Tegnforklaring

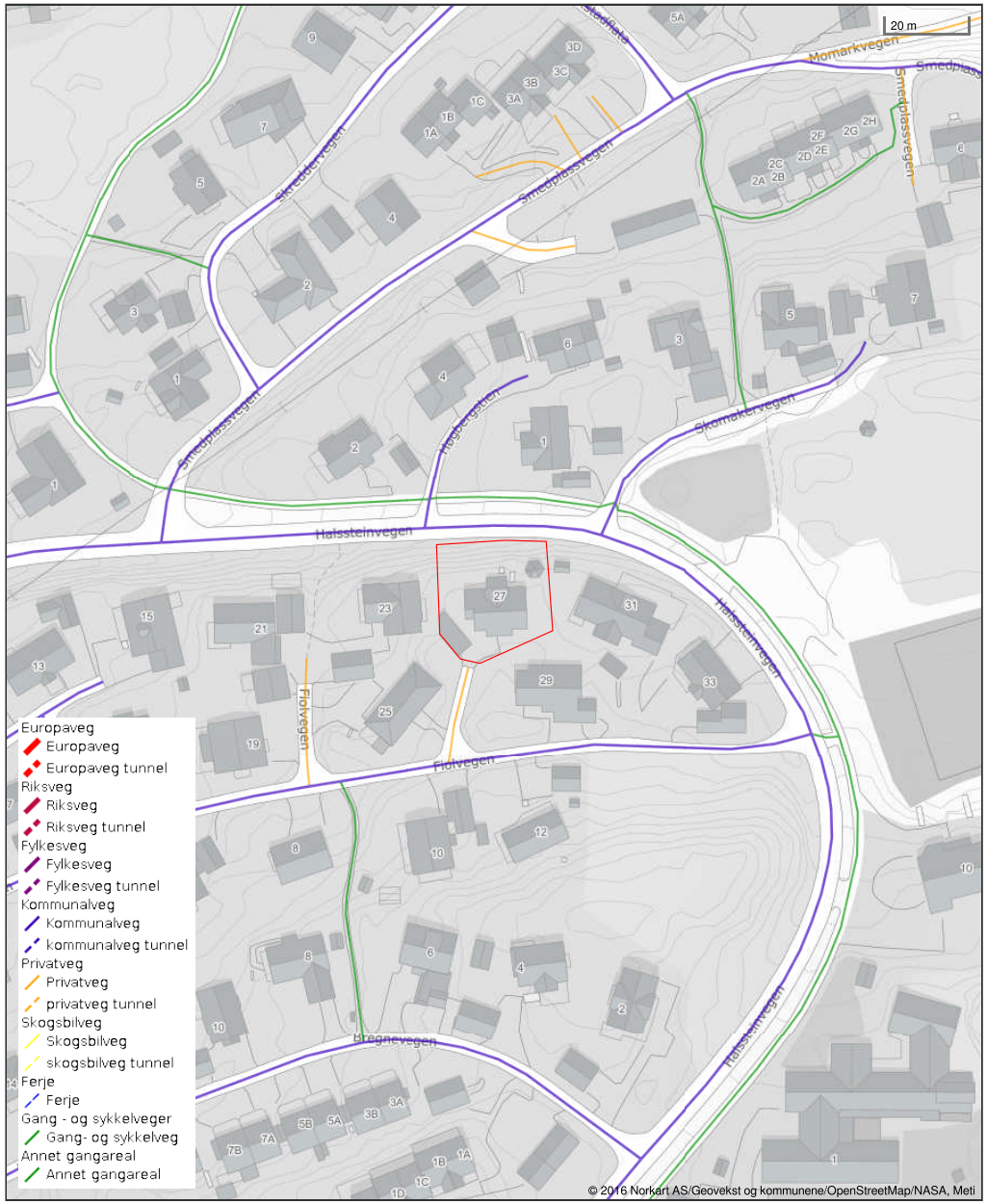
Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 200

- Detaljeringgrense
- Detaljeringsone-Reguleringsplan skal fortsatt
- Boligbebyggelse - nåværende
- Tjenesteyting - nåværende
- Idrettsanlegg - nåværende
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
- Veg - nåværende
- Bane- nåværende
- Friområde - nåværende
- LNFR-areal - nåværende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

- Planområde
- Grense for arealformål
- Gang-/sykkelveg - nåværende
- Gangveg - nåværende
- Abc Påskrift områdenavn

Vegstatuskart for eiendom 5037 - 314/98//



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.

FIOLVEGEN 27

Nabolaget Momarka - vurdert av 21 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige

OFFENTLIG TRANSPORT

Momarka barnehage	Linje 604	3 min 0.2 km
Levanger stasjon	Linje F7, R70	6 min 3.4 km
Trondheim Værnes		45 min

SKOLER

Halsan barneskole (1-7 kl.)	160 elever, 9 klasser	27 min 1.8 km
Levanger ungdomsskole (8-10 kl.)	451 elever, 35 klasser	9 min 4.6 km
Levanger videregående skole	1000 elever, 60 klasser	5 min 2.7 km
Verdal videregående skole	550 elever	18 min 16 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Alti Magneten	22 min
Recharge Magneten	23 min

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 91/100

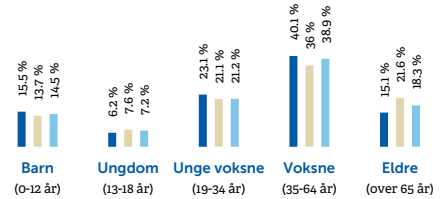
KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 87/100

NABOSKAPET

Godt vennskap 67/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Momarka	714	361
Levanger	10 384	5 388
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Momarka barnehage Avd Momarka (1-5 ...	72 barn	5 min 0.3 km
Ruffen Kanvas-barnehage (0-5 år)	70 barn	5 min 2.6 km
Hegle barnehage (2-5 år)	17 barn	5 min 4.2 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Moan	PostNord	23 min 1.7 km
Coop Extra Moan Levanger	Post i butikk, PostNord	24 min 1.8 km

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Samkjøring

STØYNIVÅET

Lite støynivå 93/100

TRAFIKK

Lite trafikk 88/100

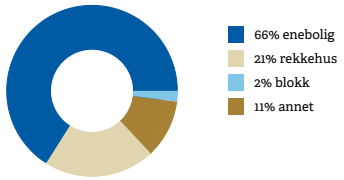
KVALITET PÅ BARNEHAGENE

Veldig bra 88/100

SPORT

Momarka balløkke - 7'er kunstgress...	Fotball	2 min 0.1 km
Høgberget 5'er kunstgressbane	Fotball	20 min 1.5 km
Levanger Gym Helsestudio		4 min
Care Treningssenter Levanger		6 min

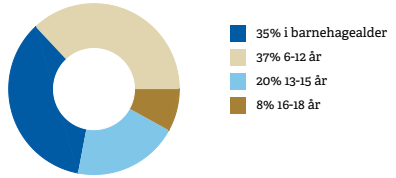
BOLIGMASSE



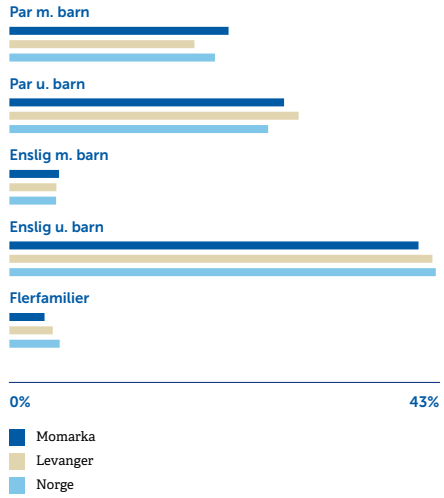
VARER/TJENESTER

Magneten	25 min
Vitusapotek Magneten	25 min

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



FAMILIESAMMENSETNING

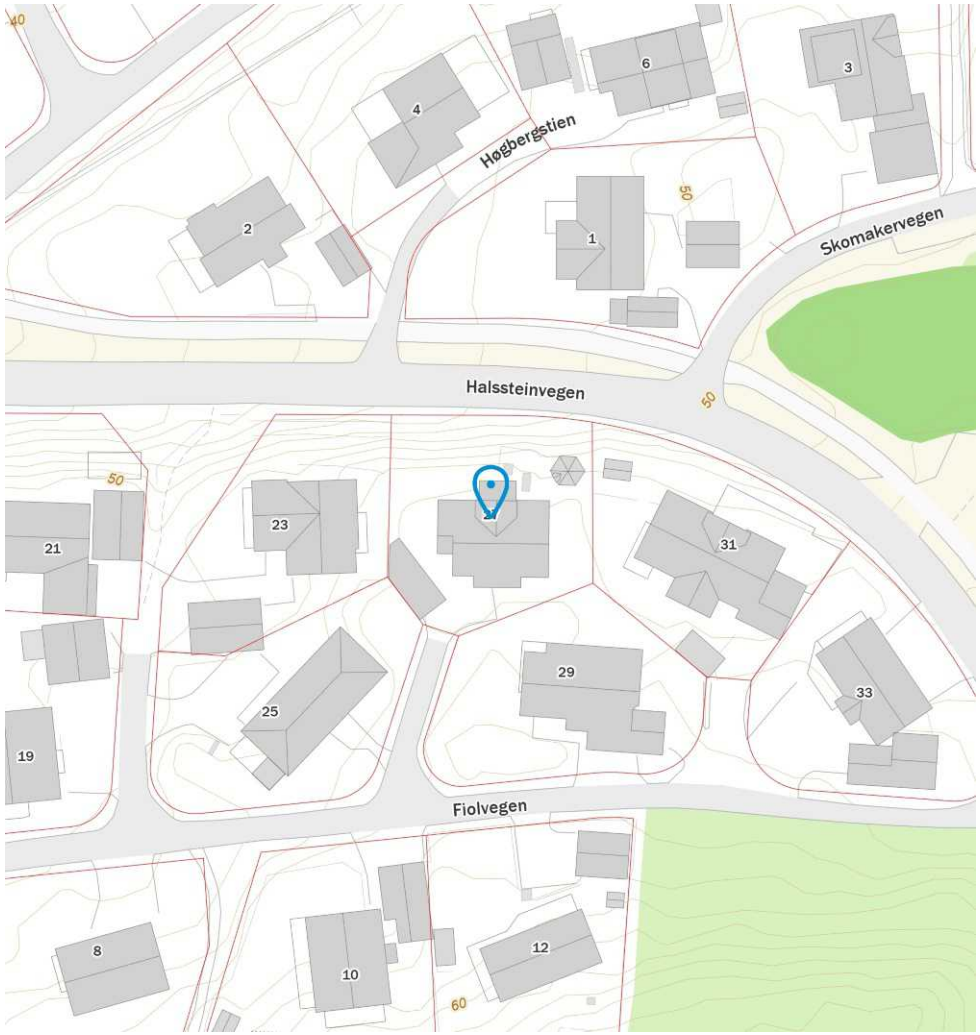


SIVILSTAND

		Norge
Gift	31%	33%
Ikke gift	57%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024





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 2024

Tilbehør og løsøre

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. **Postkasse** medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUSS dekker også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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

HELP

Rett skal være rett. For alle.

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



Denne boligen er forsikret med boligselgerforsikring

Som boligkjøper ønsker du trygghet og forutsigbarhet når du overtar ditt nye hjem. Med boligselgerforsikring er både du og selgeren ivaretatt dersom det skulle dukke opp feil eller mangler i etterkant av salget.

Det betyr at hvis du oppdager feil eller mangler etter overtakelsen, tar Fremtind over ansvaret for saken. De håndterer saken på vegne av selger, og du kan forholde deg til en profesjonell part. Dette bidrar til en ryddig prosess og en god løsning for begge parter.

Boligselgerforsikringen er trygghet for både kjøper og selger.

Hvorfor er dette så bra for deg som kjøper boligen?

- Enkelt å melde fra om feil eller mangler
- Tryggere med profesjonell håndtering
- Raskere og mer rettferdig prosess for begge parter
- Unngår lange rettsprosesser

SpareBank 1

Forsikringen er levert av Fremtind

Mellomfinansiering – økonomisk trygghet ved boligbytte

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

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

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

Les mer og søk om mellomfinansiering på smn.no



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

SpareBank 1 SMN

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen



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

Hvorfor velge Boligeierfordelen?

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

Hvordan komme i gang?

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

Vi er her for å hjelpe deg

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

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

Forbrukerinformasjon om budgivning

Forbrukerinformasjon om budgiving
Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften. Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6–3 og § 6–4.

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

Gjennomføring av budgiving

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

EiendomsMegler 1

Budskjema Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 51250002 / Jørund Andre Ingebrigtsen, tlf. 920 96 163
Fiolvegen 27, 7606 Levanger.
Gnr. 314, Bnr. 98, 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 14 900,- dersom du blir kjøper av bolig? ◯ Ja, bestill boligforsikring ved kjøp.
Boligkjøperforsikring PLUSS er en utvidet rettshjelpforsikring som i tillegg gir juridisk hjelp i privatlivet. Pluss koster kr 2800,- i tillegg, og fornyes årlig samme pris / vilkår. ◯ Ja, bestill Boligkjøperforsikring PLUSS ved kjøp.

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

Budgiver 1

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

Budgiver 2

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

Oppdragsnr: 51250002
Salgsoppgaven er sist oppdatert 18.02.2025

EiendomsMegler 1

Jørund Andre Ingebrigtsen
Eiendomsmegler

920 96 163
ja.ingebrigtsen@em1.no

EiendomsMegler 1 Levanger
Moafjæra 6 I, 7606 Levanger

eiendomsmegler1.no