

aktiv.

Jernbanegata 34B, 7600 LEVANGER

Innholdsrik enebolig med 2 boenheter. Leieinntekt. Kort avstand til "alt". 6 soverom. Parkering på egen tomt. Garasje.



Eiendomsmegler

Jørgen Sagvold

Mobil 988 35 681

E-post jorgen.sagvold@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Verdal

Norgata 6, 7650 Verdal. TLF. 474 79 990

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 5 990 000,-
Omkostn.: Kr 151 140,-
Total ink omk.: Kr 6 141 140,-
Selger: Kamiran Ahmed

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1949
BRA-i/BRA Total 293/293 kvm
Tomtstr.: 403.6 kvm
Soverom: 6
Gnr./bnr. Gnr. 315, bnr. 102
Oppdragsnr.: 1709260037

Innholdsrik enebolig med 2 boenheter. Leieinntekt. egen tomt. 2 garasjer.

Velkommen til Jernbanegata 34 B!

En innholdsrik enebolig med god leieinntekt. Boligen har en ypperlig og praktisk beliggenhet i hjertet av Levanger sentrum. Like rundt hjørnet har man tilgang på alt av dagligdagse servicefunksjoner som restauranter, jernbanestasjon, buss/taxisentral, dagligvare og vinmonopol. Kort veg til skoler og barnehage.

Boligens kvaliteter:

- 6 soverom fra 10 til 18 kvm.
- Gode leieinntekter. kr. 24.200,- pr. mnd.
- Parkering i garasje samt på egen tomt.
- Oppvarming med varmepumper og vedfyring.
- Kort avstand til "alt" man skulle trenge
- Ny drenering, vann- og avløp (til kjeller), bad og el-billader fra 2019.
- Nytt pipebeslag i 2025.
- Kjeller med 2 hybler ble søkt og etablert v/berg byggtjenester i 2022. Dokumentert.

Velkommen til en hyggelig visning



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	41
Egenerklæring	83
Energiattest	90
Kommunaleavgifter	102
Eiendomsskatt	104
Kommunal tilknytning	105
Innherred Renovasjon	106
Boligmappa	108
Matrikkelrapport	109
Ferdigattest	112
Bygningsskisser	113
Planopplysninger	132
Kart	134
Nabolagsprofil	140
Budskjema	149

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 293 kvm

BRA totalt: 293 kvm

TBA: 15 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 69 kvm Gang, bad, kjøkken, 2 soverom og 2 boder

1. etasje

BRA-i: 94 kvm Stue, kjøkken, bad, gang, entré, trapperom og 2 soverom

2. etasje

BRA-i: 100 kvm Bad, kjøkken, spisestue, stue, gang, trapperom og 2 soverom

3. etasje

BRA-i: 30 kvm Bad, soverom, gang, innredet rom og 2 kott

TBA fordelt på etasje

1. etasje

15 kvm Terrasse- og balkongareal

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Enebolig: Areal i kott på loft er ikke målbart areal.

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

Kommentar: 1.etg. Entre etablert mot sør øst, dør mellom soverom er fjernet, ny dør etablert inn til bad. 2.etg. Større rom mot vest delt av til 2 soverom, etablert dør inn til bad fra soverom mot nord vest. Ingen tegninger foreligger for loftsetasjen.

Undertegnede har derfor ikke kunnet kontrollere hvorvidt boligen faktisk er oppført i samsvar med det som er byggegodkjent. Kjøper påtar seg risikoen for både fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette. Rommene er benevnt iht. bruken ved befaring.

Arealene er oppgitt av bygnings sakkyndig på grunnlag av NS3940(2023).

De forskjellige rom i boligen er beskrevet av takstmann etter dagens bruk av rommet på befaringstidspunktet, selv om bruken av rommet kan være i strid med tidligere eller gjeldende byggeforskrifter. Benevnelsen av de enkelte rom fastsettes etter skjønn fra takstmann. Nærmere beskrivelse av arealbegrepene følger under, samt i tilstandsrapport.

BRA-i: Internt bruksareal er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entre, 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.

BRA-e: Eksternt bruksareal 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 for eksempel være garasje, naust eller utvendig bod.

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

Andre arealer (ikke en del av bruksareal)

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

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

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

403.6 kvm

Tomtebeskrivelse

Eiertomt på ca. 403,60 kvm.

Tomtestørrelse/-areal er hentet fra matrikkelutskrift (basert på oppmåling i digitalt kart). Det gjøres oppmerksom på at denne type arealangivelse (med tilhørende kart) kan være upresis og at man dermed kan få avvik i både areal og grenser ved en eventuell fremtidig oppmåling. Mangel grunnet avvikende grenser og/eller arealsvikt kan derfor ikke påberopes.

Beliggenhet

Eiendommen ligger i Levanger sentrum, med kort avstand til offentlige kontorer, banker, forretninger, jernbane og skoler. Levanger stasjon, som betjenes av flere busslinjer, ligger kun 4 minutters gange unna, og Trondheim Værnes kan nås på 49 minutter med offentlig transport.

Dagligvarebutikker som Kiwi Kirkegata og Coop Extra Kirkegata er tilgjengelige innen 4 minutters gange. Det finnes også flere skoler i nærheten, inkludert Frol barneskole (1,5 km), Nesheim skole (2,6 km), Levanger ungdomsskole (0,9 km) og Levanger videregående skole (1,2 km).

Området tilbyr gode turmuligheter, med nærhet til skog og mark, samt turstier rundt Høgskolen i Nord-Trøndelag ved sjøen. Det er også kort vei til treningsentre som EVO Levanger og Care Treningscenter Levanger, samt Stadionparken aktivitetsområde for fotball og friidrett.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bygningssakkyndig

Tord Minsaas

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Eneboligen er oppført over to etasjer, i tillegg til kjeller og loft. Bygningen er fra 1949. Grunnmuren er av betong, og overbygningen består av trekonstruksjoner. Utvendig er boligen kledd med stående tømmermannskledning. Dreneringen er fra 2019 og består av grunnmursplast og dreneringsrør av plast. Taket er et sperretak med saltakform, tekket med betongstein av ukjent alder. Takrenner og nedløp er av foliert stål. Kaldtakskonstruksjonen mot øst er oppført av sperrekonstruksjon med undertak av bord, og er isolert i undergurter mot underliggende etasje. Lufting skjer via ventiler i gavler og luftespalter langs raft. Etasjeskillere er konstruert som trebjelkelag. Boligen har vinduer med isolerglass fra 2003, 2013 og 2018, samt eldre vinduer i karnapp og i andre etasje. Ytterdøren mot øst har integrert isolerglass, mens ytterdøren mot vest er i lakkert utførelse. Ved inngangen mot øst er det en terrasse med bjelkelag og spaltegulv av impregnerte materialer, rekkverk med stående spiler og trapp ned til terreng. Terrassen er takoverbygd med plastplater. Ved inngangen mot vest er det en tilsvarende terrasse, hvor deler av dekket er av betong overlatt med skiferstein. Til eiendommen hører en garasje i rekke med støpt gulv på grunn. Veggkonstruksjonen er av tre, utvendig kledd med profilerte metallplater og liggende kledning. Taket er tilnærmet flatt, og garasjen har to leddporter av metall med portåpnere.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig - Taktekking

Avvik: Ukjent alder og restlevetid på taktekkingen med de begrensninger dette medfører. Det ble registrert noe fuktpåkjente vindskier. Taktekkingen er falmnet i farge.

- Utvendig - Nedløp og beslag

Avvik: Taket mangler snøfangere. Har taket ru overflate, som takpapp, shingel eller ru takstein, må du ha snøfanger hvis takvinkelen er 27 grader eller mer.

- Utvendig - Veggkonstruksjon

Avvik: Utvendige omramningsbord er satt helt ned på beslag rundt vinduer, reduserer levetiden. Registrert noe oppblæring og stedvis avslalling i kledning. Manglende smådyrsperre ved en stikkprøvekontroll. Det er ukjent om kledningen er luftet med krysslekting, begrenset kontrollmulighet. Til orientering: Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggene innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.

- Utvendig - Takkonstruksjon/Loft - 2

Avvik: Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

- Utvendig - Vinduer - 2

Avvik: Eldre vinduer og innsettsdetaljer øker faren for skjulte skader som følge vanninntrengning over tid i tilstøtende konstruksjoner. Dette lar seg som oftest ikke oppdage uten inngrep. Kjøper gjøres oppmerksom på dette. Det ble ikke registrert punkterte vinduer på befaringdagen. Det gjøres oppmerksom på at punkterte vinduer tidvis kan være svært vanskelig å avdekke og at punktering er påregnelig som følge av aldringsslitasje.

- Innvendig - Overflater

Avvik: Registrert glippe i laminat og stedvis løs tapet.

- Innvendig - Etasjeskille/gulv mot grunn

Avvik: Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Tilfeldig kontroll av horisontalplanet på gulv viser et avvik på 20mm. Lokale skjevheter og ujevnheter er registrert. Bemerk om at det er utført tilfeldige målinger i ulike rom, dette medfører at avvik utover målinger kan forekomme.

- Innvendig - Rom Under Terreng

Avvik: Ved søk med kapasitiv fuktindikator ble det registrert forhøyede fuktverdier på fritt eksponerte murvegger og gulv. På den tiden huset ble bygd, var det ikke vanlig med fuktsikring mot grunnen. Jordfukt vil derfor trenge inn. Utføre og

kledd yttervegger i kjellere er erfaringsmessig en risikokonstruksjon, ofte beheftet med skjulte skader. Piggmålinger med hammerelektrode i utforet vegg mot terreng viser verdier opp mot 9%. Dette betraktes som tørt trevirke. Piggmålinger i trepanel på utforet vegg viser verdier opp mot 17%, dette betraktes som fuktig trevirke. Piggmålinger viser vanninnhold i trevirke og måles i vektprosent. 0-16% betegnes som tørt trevirke. 16-21% Fare for utvikling av sopp og råte. 21-30% Stor fare for sopp og råte (Trevirket er fibermettet ved 28%). Registrert saltutlagt ved dørterskel, oppsvelling i tilstøtende listverk. 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. Tilstandsgrad settes ihht. bemerkede forhold og risikokonstruksjon.

- Innvendig - Innvendige trapper

Avvik: Generelt hakk, sår og bruksmerker trappene

- Innvendig - Innvendige dører - 2

Avvik: Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. Registrert noe bruksslitasje, samt at noen dører trenger justeringer.

- Våtrom - Loft > Bad - Overflater vegger og himling

Avvik: Det er påvist svertesopp i silikonfuger.

- Våtrom - Loft > Bad - Overflater Gulv

Avvik: Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk. Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker. Det er påvist sprekker i fliser. Sluket er avgrenset fra resten av rommet som følge av tett bunnramme på dusj. Det ble registrert oppsprekking flisefuge på gulv ved sluk. Sprekk i flis på gulv.

- Våtrom - Loft > Bad - Sluk, membran og tettesjikt

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Ukjent alder og restlevetid på sluk og membran med de begrensninger dette medfører. Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.

- Våtrom - Loft > Bad - Sanitærutstyr og innredning

Avvik: Mangler fuging overgang vegg servant, dette er uheldig med tanke på vannsøl og fukt som vil trenge inn mellom servant og vegg. Registrert oppsvelling i innredning, løst håndtak. Treg avrenning i servant.

- Våtrom - 2.Etasje > Bad - Overflater Gulv

Avvik: Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Målt høydeforskjell på 20mm. Stedvis svakt fall.

- Våtrom - 2.Etasje > Bad - Sluk, membran og tettesjikt

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Ukjent alder og restlevetid på sluk og membran med de begrensninger dette medfører.

Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle

lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.

Registrert en del smuss i sluket.

- Våtrom - 2.Etasje > Bad - Sanitærutstyr og innredning

Avvik: Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra

innebygget sistene. Registrert svelling på innredning.

- Våtrom - 1.Etasje > Bad - Overflater Gulv

Avvik: Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved

dørterskel er mindre enn 25 mm. Målt høydeforskjell til dørterskel er 20mm.

- Våtrom - 1.Etasje > Bad - Sluk, membran og tettesjikt

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Ukjent alder og restlevetid på sluk og membran med de begrensninger dette medfører.

Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle

lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.

- Våtrom - 1.Etasje > Bad - Sanitærutstyr og innredning

Avvik: Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra

innebygget sistene.

- Våtrom - Kjeller > Bad - Overflater vegger og himling

Avvik: Registrert krakelering/oppsprekking i fliser over WC.

- Våtrom - Kjeller > Bad - Overflater Gulv

Avvik: Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved

dørterskel er mindre enn 25 mm. Målt høydeforskjell på 10mm.

- Våtrom - Kjeller > Bad - Ventilasjon

Avvik: Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør. Tilluftspalter i

dør er tapet igjen.

- Kjøkken - 2.Etasje > Kjøkken - Overflater og innredning

Avvik: Registrert svelling i bunnplate og benkeplate. Økende slitasjegrad på fronter.

- Kjøkken - 2.Etasje > Kjøkken - Avtrekk

Avvik: registrert defekt lys og svakt avtrekk.

- Kjøkken - 1.Etasje > Kjøkken - Overflater og innredning

Avvik: Registrert stedvise avskallinger og mindre svellinger på innredningen.

- Kjøkken - Kjeller > Kjøkken - Overflater og innredning

Avvik: Det ble registrert skade i benkeplate ved vask

- Tekniske Installasjoner - Vannledninger

Avvik: Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system. Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket. Vurdering er basert på alder for kobberrør. 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.

- Tekniske Installasjoner - Avløpsrør - 2

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.

- Tekniske Installasjoner - Varmtvannstank

Avvik: Berederen er plassert i nedsenk i gulv bod innenfor badet. Gulvet er sammenhengende med baderomsgulvet og har fall ut til dette. Registrert åpning i gulv ved rørgjennomføringer. Ved en evt. ukontrollert vannutstrøming vil vann kunne renne ned i gulv via dette.

- Tekniske Installasjoner - Vannbåren varme

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

- Tomteforhold - Grunnmur og fundamenter

Avvik: Grunnmuren har oppnådd en alder på 77 år. Normal tid for utbedring og vedlikehold av betongmur er 20-60 år.

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Innvendig - Pipe og ildsted

Avvik: Pipevanger er ikke synlige. Det er påvist sprekker i ildfast stein inne i ovnen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- Utvendig - Takkonstruksjon/Loft

Avvik: Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover

alder og observasjoner fra underliggende etg.

- Utvendig - Andre utvendige forhold

- Tomteforhold - Oljetank

Informasjon hentet fra tilstandsrapport datert 23.04.2026, utført av takstingeniør Tord Minsaas

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt 2017

Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene

Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

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

Ja

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2019

Firmanavn: Berg byggtjenester

Beskrivelse av arbeidet: Etablert nytt bad i kjeller.

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

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk: Det er nytt fra 2019

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

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

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Fagperson som vennetjeneste

Beskrivelse av arbeidet: Lagt nye beslag rundt begge piper på taket.

Ufaglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Beskrivelse av arbeidet: Håndtlanger for fagperson.

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

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2019

Firmanavn: Halvorsen pukk og transport AS

Beskrivelse av arbeidet: Tok drenering rundt hele huset. Vann og avløpsrør ble også byttet frem mot offentlig kabelnett.

Gjelder dreneringsarbeidet hele eller deler av boligen? Hele boligen

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

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2019

Firmanavn: T-RØR

Beskrivelse av arbeidet: Byttet vann og avløpsrør frem til offentlig nett. Etablert nye vann og avløpsrør i kjeller.

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

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Firmanavn: Elman As

Beskrivelse av arbeidet: Byttet flere sikringer og etablert EI-bil lader.

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

Etablert hybel i kjeller av Berg byggtjenester. Byggesøkt og godkjent hos kommune.

Er tiltaket godkjent av kommunen? Ja

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

Kjeller er innredet.

Er tiltaket godkjent av kommunen? Ja, godkjent.

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

Den har 2 leiligheter og hybel i kjeller.

Er utleiedelen godkjent for utleie av kommunen? Ja

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter? Ja

Er alle boenhetene godkjent av kommunen? Ja

Godkjent med 2 boenheter. Kjeller godkjent som hybel til ene leiligheten.

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger? Ja

40. Er det bestilt Norgespris på strøm? Nei

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

Ja

Det er montert lekkasjesensor på bademiljø. Og montert komfyrvakt på kjøkken.

Innhold

Loft:

BRA-i 30 kvm: Bad, soverom, gang, innredet rom og 2 kott

2. Etasje:

BRA-i 100 kvm: Bad, kjøkken, spisestue, stue, gang, trapperom og 2 soverom

1. Etasje:

BRA-i 94 kvm: Stue, kjøkken, bad, gang, entré, trapperom og 2 soverom

TBA 15 kvm: Terrasse og balkongareal

Kjeller:

BRA-i 69 kvm: Gang, bad, kjøkken, 2 soverom og 2 boder

Standard

Kjøkken 2. etasje:

Kjøkkeninnredning med heltre fronter, folierte skrog av spon og laminat benkeplater med nedfelt stål oppvaskbeslag. Det er fliser over benken og mekanisk avtrekk over stekesonen. Hvitvarer som steketopp, komfyr og kjølehjørne er integrert. Det er opplegg for oppvaskmaskin og avsatt plass til kjøleskap. Vedr. hvitvarer se pkt. "løsøre og tilbehør" i salgsoppgaven.

Kjøkken 1. etasje:

Kjøkkeninnredning, opplyst montert i 2023, med ferdig overflatebehandlede fronter, folierte skrog av spon og laminat benkeplater med nedfelt stål oppvaskbeslag. Det er fliser over benken og mekanisk avtrekk over stekesonen. Det er etablert aktiv lekkasjesikring/varsler i kjøkkenbenken. Hvitvarer som steketopp, komfyr, oppvaskmaskin, micro og kjøleskap/frys er integrert. Vedr. hvitvarer se pkt. "løsøre og tilbehør" i salgsoppgaven.

Kjøkken kjeller:

Kjøkkeninnredning, opplyst montert i 2019, med heltre fronter, folierte skrog av spon og laminat benkeplater med nedfelt stål oppvaskbeslag. Kjøkkenet er utstyrt med komfyrvakt og mekanisk avtrekk over stekesonen. Det er opplegg for oppvaskmaskin og avsatt plass til komfyr og kjøleskap. Vedr. hvitvarer se pkt. "løsøre og tilbehør" i salgsoppgaven.

Bad loft:

Badet har flis på gulv med varme, flis på vegger og folierte plater i himling. Rommet er utstyrt med en åpen dusj med glass-dør og vegger samt tett bunnramme, gulvmontert wc og servant i innredning. Det er mekanisk avtrekk og tilluftsmulighet via dørterskel.

Bad 2. etasje:

Badet har flis på gulv med varme, flis på vegger og malte plater i himling med downlights. Badet er utstyrt med dusjkabinett med dører og tett bunnramme, vegghengt wc med innebygd systerne, heldekkende servant i innredning og bide. Det er opplegg for vaskemaskin og en radiator på vegg. Rommet har mekanisk avtrekk i vegg med tilluftsmulighet via dørterskel.

Bad 1. etasje:

Badet har flis på gulv med varme, flis på vegger og folierte plater i himling med downlights. Rommet er utstyrt med dusjkabinett med dører og tett bunnramme, vegghengt wc med innebygd sisterne og heldekkende servant i innredning. Det er opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Ventilasjon skjer via mekanisk avtrekk i vegg, med tilluftsmulighet via dørterskel.

Bad kjeller:

Badet har flislagt gulv. Rommet er utstyrt med innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Det er mekanisk avtrekk.

Innvendige overflater:

Gulv: Parkett, flis, tre-gulv, laminat og teppegulv.

Vegger: Malt panel, flis, malt overflate, tapet, malt strie, panelplater og pusset og malt murvegg.

Himling: Malte plater, malt panel, folierte plater og pusset og malt overflate.

Overflatene har normale bruksslitasjer.

Tekniske installasjoner:

- Vannledninger: Synlige innvendige vannledninger er i kobber og rør-i-rør-system.

Innvendig stoppekran er plassert på inntaket i gangen i kjeller, og fordelerstokk er plassert i bod i kjeller.

- Avløpsrør: Boligens avløpsrør er av plast.

- Ventilasjon: Boligen har naturlig ventilasjon.

- Varmtvannstank: Varmtvannsbereder på 300 liter er plassert på bod i kjeller.

Berederen er fra 2010.

- Vannbåren varme: Det er etablert en luft-til-vann varmepumpe som fordeler varmen via radiatorer og vifter. Det er vannbåren gulvvarme til bad i kjeller.

Varmtvannsberederen inngår i systemet. Ifølge selger ble pumpen montert ca. 2014 og utedelen ble etablert ny i 2018.

Informasjon hentet fra tilstandsrapport datert 23.04.2026, utført av takstingeniør Tord Minsaas

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder

uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Moderniseringer og påkostninger

Arbeid utført i boligen:

2025:

- Etablert nye pipebeslag i 2025.

2023:

- Kjøkkenen i 1. etasje, av ukjent alder. Opplyst montert i 2023.

2022:

- Etablert 2 hybler i kjeller med bad og kjøkken. Berg byggtjenester utførte jobben mtp søknad, elektriker og rørleggertjenester.

2021:

- Luft til luft varmepumpe etablert i kjeller.
- Siste utvendig vedlikehold ble opplyst å være utført i 2021.
- Selger opplyser at vinduer ble malt i 2021.

2019:

- Nytt bad i kjeller i 2019.
- Nye vann- og avløpsrør i kjeller i 2019.
- Kjøkkenen i kjeller av ukjent alder, opplyst montert i 2019.
- Ny drenering i 2019.
- Nye utvendige vann- og avløpsledninger i 2019.
- Etablert EI-billader i 2019.
- Fuktsikring, drenering samt isolering opplyses være etablert i 2018 / 2019.
- etablert nye vann og avløpsledninger fra kommunal stikkledning i gata helt inn i boligen. Dette ble etablert i 2018 / 2019.

2018:

- Kjeller omgjort til Hybler / leilighet
- Strømmåleren ble etablert i 2018.
- Selger opplyser at taktekingen ble vasket i 2018.
- vinduer med isolerglass som er datostemplet 2018
- Utedel ble etablert ny i 2018.

2014:

- Montert luft til vann varmepumpe i ca. 2014.
- Pumpen ble montert i ca. 2014.

2013:

- vinduer med isolerglass som er datostemplet 2013

2010:

- Varmtvannsbereder er plassert på bod i kjeller, denne rommer 300 liter og er fra 2010

2003:

- vinduer med isolerglass som er datostemplet 2003

Parkering

På egen gårds plass

Radonmåling

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

Diverse

Foretaket og Aktiv-kjeden har flere samarbeidspartnere som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med gjennomføringen av megleroppdraget:

- I forbindelse med forberedelse av salget, innhenter vi informasjon om eiendommen hovedsakelig fra vår samarbeidspartner Ambita
- Vend Marketplaces, eier av annonseplattformen Finn.no
- Overo leverer oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoll. Kundene tilbys ulike leverandører for strøm og alarm avhengig av tilbydere i området. Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstjenestene.
- Banker i Eika-alliansen tilbyr finansielle tjenester
- Signicat leverer digitale løsninger for signering av dokumenter
- Vitec Megler, leverer salgsstøttesystemet herunder elektronisk løsning for budgivning

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

Energi

Oppvarming

Boligen har elektrisk oppvarming, luft til vann varmepumpe, luft til luft varmepumpe og vedfyring. Oppvarmingen fordeles via radiatorer, vifter og vannbåren gulvvarme på bad i kjeller. Fant ikke spesifikk informasjon om oppvarming i andre rom. Dersom det er rom i boligen som ikke har vegg-/fastmonterte ovner, så følger det heller ikke med ovner i handelen for disse.

Følgende er opplyst av Tensio vedr. elektrisk anlegg:

Dato for siste kontroll av anlegget: 17.01.2020 - ingen merknad/med merknader.

Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette,

herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Informasjon om strømforbruk

Selger har ikke avtale om Norgespris for strøm som følger eiendommen. Dersom avtale er gjort, vil avtalen være bindende, følge eiendommen (målepunktet) og løpe til og med 31.12.2026. Interessenter oppfordres til selv å undersøke dette nærmere.

Energimerke

E

Informasjon om energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 5 990 000

Omkostninger kjøper

5 990 000 (Prisantydning)

Omkostninger

149 750 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

16 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

151 140 (Omkostninger totalt)

168 040 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

170 840 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

6 141 140 (Totalpris. inkl. omkostninger)

6 158 040 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

6 160 840 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Kommunale avgifter

Kr 38 042 for år 2026

Informasjon om kommunale avgifter

Kommunale avgifter 2025 inkluderer:

Feiing Flere Røykløp 595,82 kr
Avløp Fastgebyr 1 016,42 kr
Avløp Akonto 7 060,88 kr
Eiendomsskatt Bolig 9 203,01 kr
Feiing/Tilsyn 1 002,07 kr
Vann Fastgebyr 860,60 kr
Avløp Fastgebyr 940,23 kr
Vann Fastgebyr 930,35 kr
Vann Akonto 4 571,30 kr
Avløp Akonto 7 633,09 kr
Vann Akonto 4 228,62 kr
Sum 38 042,39 kr

Prognose kommunale avgifter 2026 inkluderer:

Feiing/tilsyn: kr 930,00
Feiing flere røykløp: kr 550,00
Vann fastgebyr: kr 1754,00
Avløp fastgebyr: kr 1970,00
Avløp akonto: kr 17568,32
Vann akonto: kr 10680,10
Eiendomsskatt bolig: kr 9203,00
Årsgebyr renovasjon: kr 11555,00

Totalt: kr 42655,42

Årsgebyr Innherred Renovasjon 2026: 11 555,-

Eiendomsskatt

Kr 9 203 for år 2026

Formuesverdi primærbolig

Kr 1 115 858 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 4 463 433 for år 2024

Informasjon om formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere, og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «kommunale avgifter», påløper kostnader til for eksempel strøm, fyring/brensel, forsikring, innvendig/utvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett.

Tilbud om lånefinansiering

Aktiv EiendomsMegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 315, bruksnummer 102 i Levanger kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

5037/315/102:

17.04.2026 - Dokumentnr: 420306 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver

Rettighetshaver: Boli Eiendomsmegling AS

Org.nr: 993 609 145

Elektronisk innsendt

23.02.1971 - Dokumentnr: 1331 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:5037 Gnr:315 Bnr:4

01.01.2018 - Dokumentnr: 283 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1719 Gnr:315 Bnr:102

Ferdigattest/brukstillatelse

Foreligger kun ferdigattest fra oppføringen av eiendommen i 1949.

Det foreligger hverken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på tiltak utført etter 1949.

Foreligger godkjent søknad om ombygging av kjeller til 2 hybler, datert 06.02.19

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest for alle bygg. Det ble ved lovendring 1.juli 2015 vedtatt at det ikke utstedes ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1.januar 1998. Dette betyr imidlertid ikke at ulovlig oppførte bygg/ulovlige tiltak blir lovlige, men at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk.

Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen. Disse avviker fra dagens faktiske forhold på følgende punkter:

- 1. etg. Entre etablert mot sør øst, dør mellom soverom er fjernet, ny dør etablert inn til bad.
- 2. etg. Større rom mot vest delt av til 2 soverom, etablert dør inn til bad fra soverom mot nord vest.
- Ingen stemplede tegninger foreligger for loftsetasjen.
- Nyere byggetegning fra kjeller viser 2 hybler. I dag leies det ut hybelleilighet i kjeller. (har benyttet ene hybel til stue)

Avvikene nevnt over anses som lovlighetsmangler. En lovlighetsmangel innebærer et avvik mellom tillatt bruk og faktisk bruk. Konsekvensene kan være at kommunen gir

pålegg om tilbakeføring/rivning eller krever retting. Kommunen kan også ilegge tvangsmulkt frem til forholdene er brakt i orden.

Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Det foreligger ferdigattest for våningshus i Jernbanegaten 32 b, datert 29.08.1949.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

29.08.1949.

Vei, vann og avløp

Tilknytning vann: Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp: Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Private stikkledninger-/veier som vedlikeholdes for eiers regning frem til påkoblingspunkt.

Regulerings- og arealplaner

Regulert til: Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse

Følger reguleringsplan Levanger sentrum (plan-ID L2013014), som er en områderegulering. Et delareal på 404 m² av eiendommen er regulert til boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse.. 28.05.2014

Følger kommunedelplan Levanger sentrum, med ikrafttredelse 16.10.2019. Et delareal på 404 m² er i kommuneplanen avsatt til sentrumsformål, nåværende.

Det er registrert et planforslag under arbeid i området med navnet Levanger sentrum (ID 2023006), som er en områderegulering.

Eiendommen ligger i hensynssone H570_5, som er en sone med angitte særlige hensyn til bevaring av kulturmiljø.

Adgang til utleie

Eiendommen består i dag av egen leilighet i 1. etasje, leilighet i 2. etasje samt loft. Begge disse enhetene er registrert i matrikkel som H0101 og H0201 og det fremgår av matrikkelen at eiendommen har 2 boligenheter. Det fremgår ikke at hybel i kjeller er egen boenhet. Tegningene viser at det skal være 2 hybler i kjeller, men i dag er det en hybelleilighet.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at det ikke vites om utleid hybel er godkjent som

egen bruksenhet. Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Leies i dag ut for 24.200,- per mnd. 2. etg og loft leies ut for 13.200,- og hybel leies ut for 11.000,-. Skattbar inntekt.

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m³. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

Legalpant

Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Boplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. 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. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene 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 som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe

særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. 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 gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Kjøper vil ikke ha tilgang til eiendommen i perioden mellom budaksept og overtakelse. Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal

holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 14 millioner kroner. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

Meglers vederlag

Det er avtalt fastprisbasert vederlag tilsvarende 39 900,- av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

- 1 875 Betalingsutsettelse
- 1 250 Digital salgsoppgave
- 7 000 Kommunale opplysninger
- 18 900 Markedspakke
- 5 900 Oppgjørshonorar
- 2 500 Søk eiendomsregister og elektronisk signering
- 9 900 Tilretteleggingsgebyr
- 2 500 Visninger/overtagelse per stk.
- 1 875 Fotograf
- 20 000 Tilstandsrapport
- 545 Tinglysingsgebyr pantedokument med urådighet
- 290 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter pr. stk

Totalt kr: 89 725

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr 25 000,- for utført arbeid.

Ansvarlig megler

Jørgen Sagvold
Eiendomsmegler
jorgen.sagvold@aktiv.no
Tlf: 988 35 681

Ansvarlig megler bistås av

Jørgen Sagvold

Eiendomsmegler

jorgen.sagvold@aktiv.no

Tlf: 988 35 681

Oppdragstaker

Boli Eiendomsmegling AS, organisasjonsnummer 993609145

Norgata 6, 7650 Verdal

Salgsoppgavedato

22.05.2026

















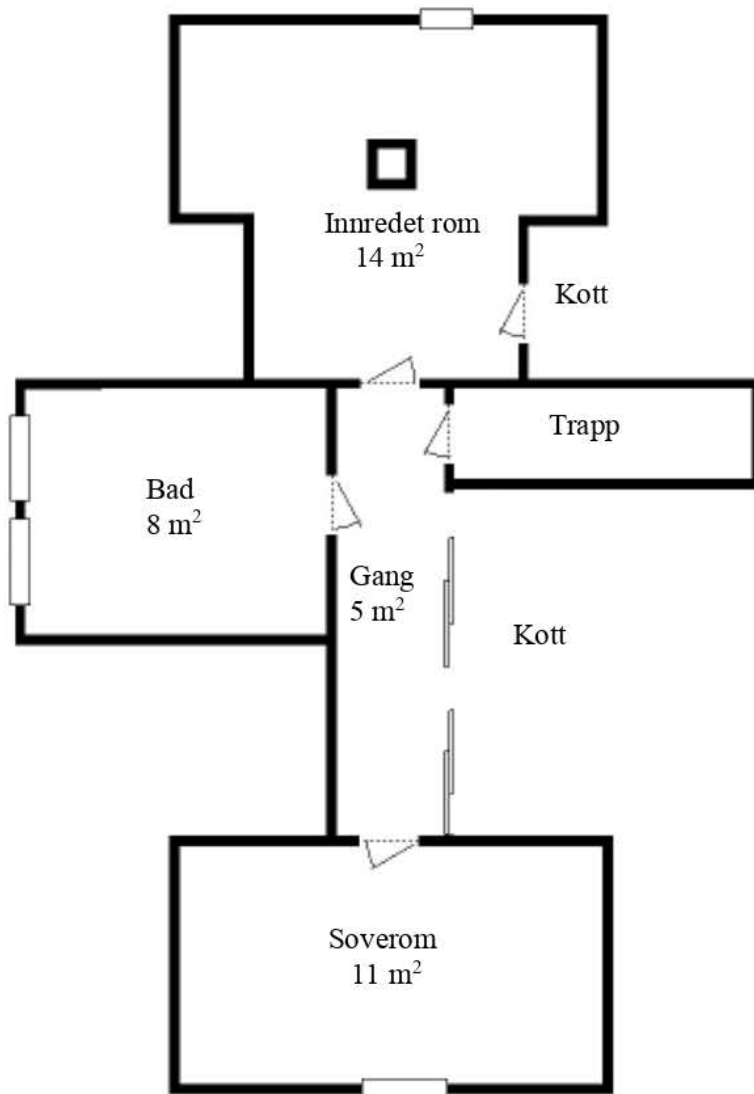








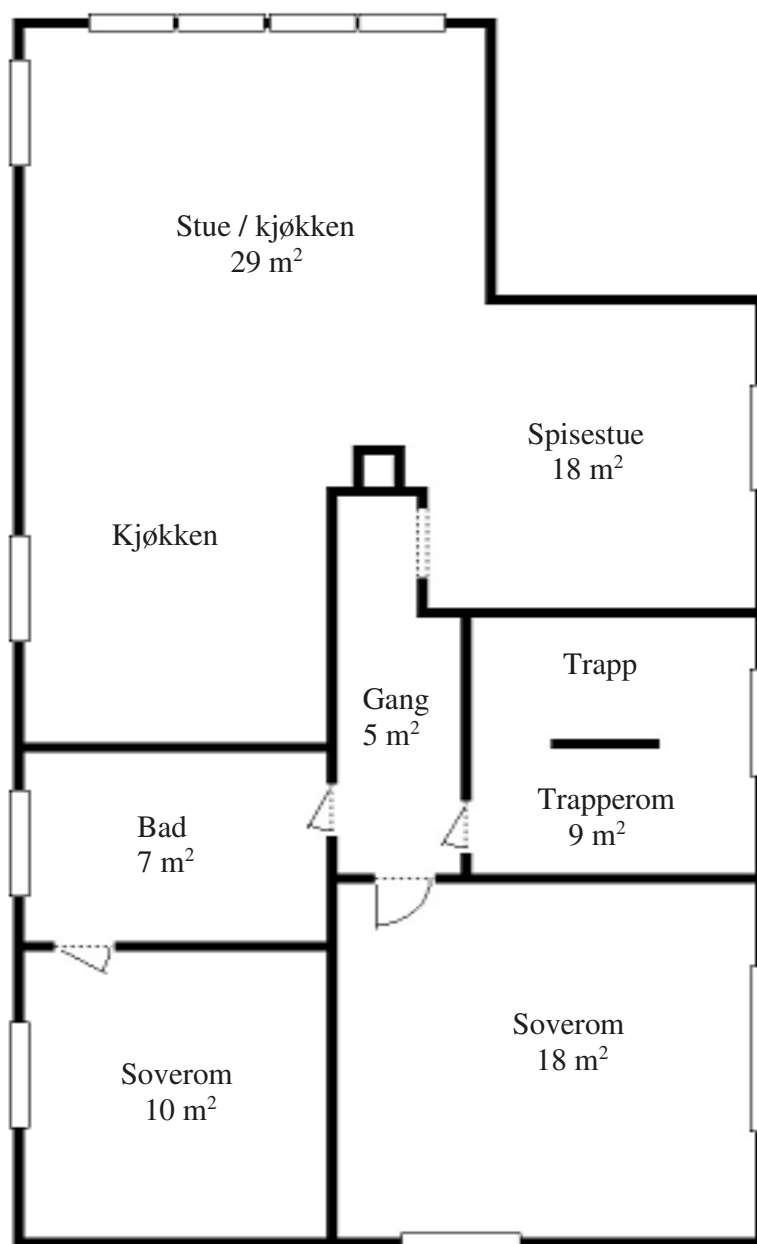
Loft



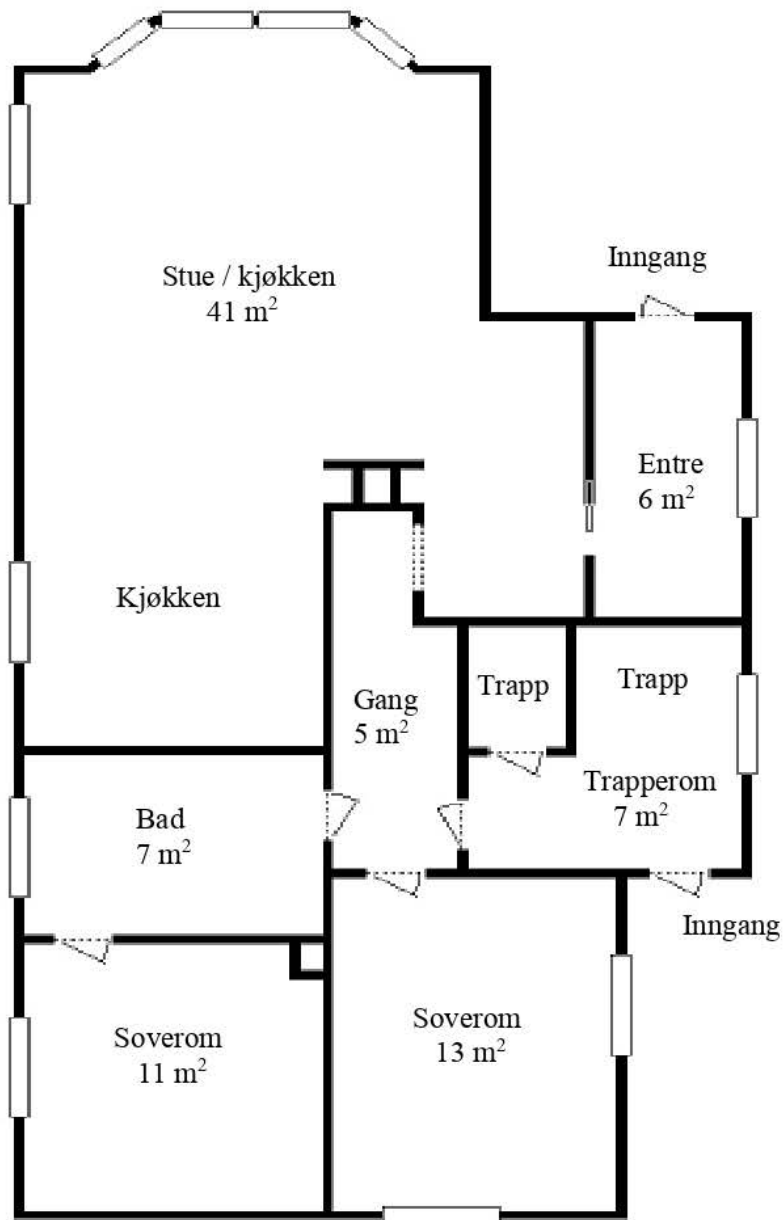
Skissen er kun ment til å vise planløsningen.
Skissen er ikke målbar og avvik kan forekomme.
Arealer er kun ment å være veiledende og er ca.-arealer.
Areal som er oppgitt er gulvareal, dette er ikke i samsvar med målbart areal som er noe mindre.

Takstingeniør Åge Chr H Semb

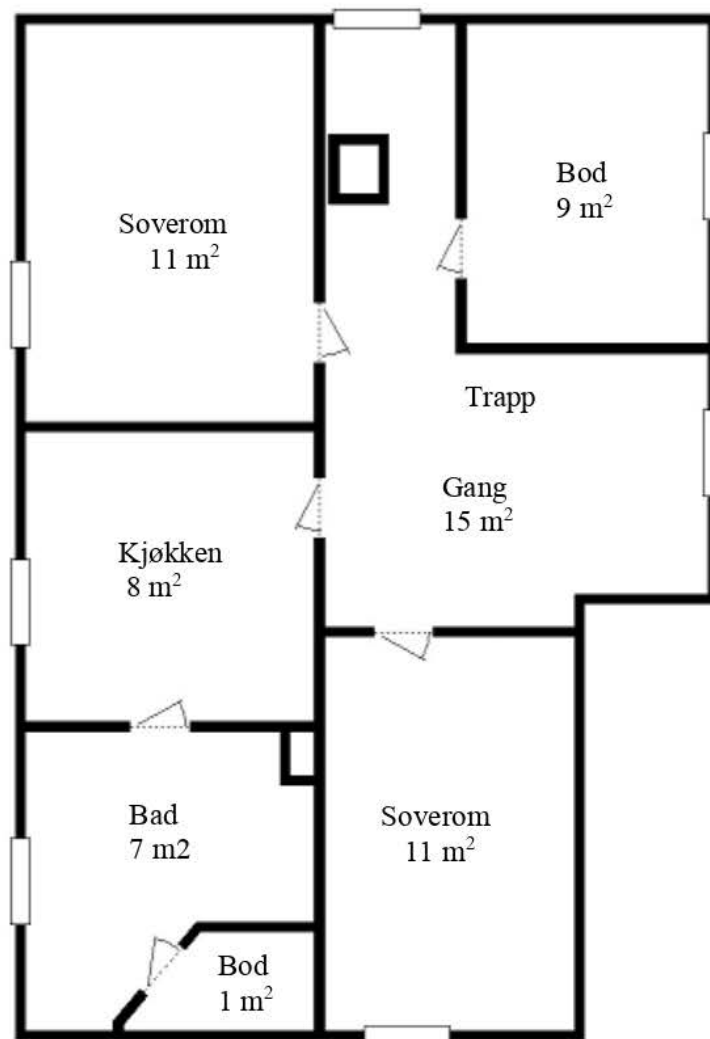
2.etg.



Skissen er kun ment til å vise planløsningen.
Skissen er ikke målbar og avvik kan forekomme.
Arealer er kun ment å være veiledende og er ca.-arealer



Kjeller



Skissen er kun ment til å vise planløsningen.
Skissen er ikke målbar og avvik kan forekomme.
Arealer er kun ment å være veiledende og er ca.-arealer

Takstingeniør Åge Chr H Semb

Hos oss får du **MER BANK FOR PENGENE!**

✓ GODE PRISER

✓ PERSONLIG RÅDGIVER

✓ GODE DIGITALE LØSNINGER



Verdal
Steinkjer
Namsos
Grong
Rørvik
Mosjøen
Mo i Rana



KONTAKT OSS FOR FINANSIERING - ENKELT, RASKT OG EFFEKTIVT



74 31 28 60

 **GRONG**
SPAREBANK

TILGJENGELIG - OFFENSIV - DYKTIG - ORDENTLIG

Vedlegg

Tilstandsrapport



Enebolig



Jernbanegata 34B , 7600 LEVANGER



LEVANGER kommune



gnr. 315, bnr. 102

Sum areal alle bygg: BRA: 293 m² BRA-i: 293 m²



TAKST midt

T a k s t o g E i e n d o m

Befaringsdato: 23.04.2026

Rapportdato: 18.05.2026

Oppdragsnr.: 21901-1413

Referansenummer: JX9129

Autorisert foretak: Takst Midt AS

Sertifisert Takstingeniør: Tord Minsaas



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 5 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.

Vårt kontor ligger i sentrum av Verdal.

Rapportansvarlig

Tord Minsaas
Uavhengig Takstingeniør
tord@takstmidt.no
970 12 847

Medansvarlig



Stian Hallan Iversen
Uavhengig Takstingeniør
stian@takstmidt.no
473 74 562



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 bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 fuktøk.

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løssøre 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 bygningsakkyndig, 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 eksemplarframstilling 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 bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningsakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



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.



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.



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.



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.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Taksert objekt er en bolig på to etasjer pluss kjeller og loft.
Boligen har grunnmur av betong og overbygning av trekonstruksjoner, utvendig kledd med tømmermannskledning. Sperretak med saltakform, tekket med betongstein.

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

- Nytt bad i kjeller i 2019.
- Etablert nye pipebeslag i 2025.
- Ny drenering i 2019.
- Nye utvendige vann- og avløpsledninger i 2019.
- Nye vann- og avløpsrør i kjeller i 2019.
- Etablert El-billader i 2019.
- Montert luft til vann varmpumpe i ca.2014.

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

HOVEDKONKLUSJON:

Normalt vedlikeholdt eiendom.

Imidlertid har fortsatt flere bygningsdeler og overflater preg av normal alder og bruksslitasje.

De fleste bygningsdeler har en gjennomsnittlig levetid på 15-40 år, fortløpende vedlikehold må derfor påregnes.

For videre info. henvises det til rapportens enkeltpunkter.

Enebolig - Byggeår: 1949

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Oppvarming med luft til vann varmpumpe, strøm, luft til luft varmpumpe og vedfyring.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

1.etg. Entre etablert mot sør øst, dør mellom soverom er fjernet, ny dør etablert inn til bad.

2.etg. Større rom mot vest delt av til 2 soverom, etablert dør inn til bad fra soverom mot nord vest.

Ingen tegninger foreligger for loftsetasjen.

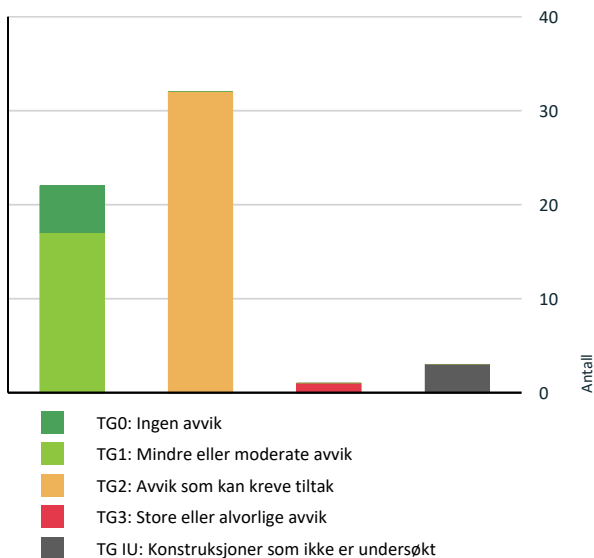
Undertegnede har derfor ikke kunnet kontrollere hvorvidt boligen faktisk er oppført i samsvar med det som er byggegodkjent.

Kjøper påtar seg risikoen for både fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Rommene er benevnt iht. bruken ved befaring.

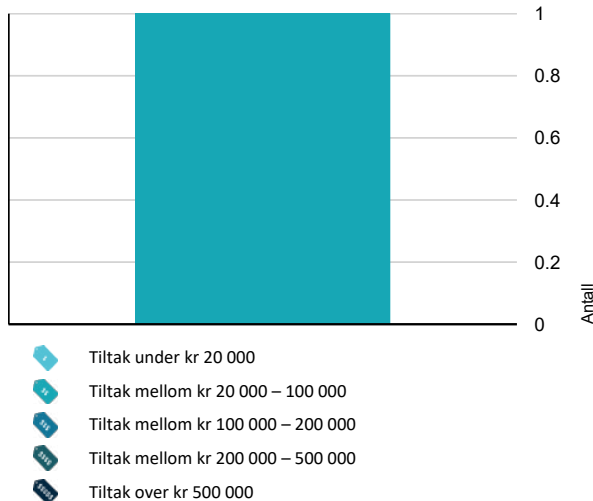
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.

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

Innvendig > Pipe og ildsted

[Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

Utvendig > Andre utvendige forhold

[Gå til side](#)

Tomteforhold > Oljetank

[Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Takteking

[Gå til side](#)

Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft - 2

[Gå til side](#)

Utvendig > Vinduer - 2

[Gå til side](#)

Innvendig > Overflater

[Gå til side](#)

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

Innvendig > Rom Under Terreng

[Gå til side](#)

Innvendig > Innvendige trapper

[Gå til side](#)

Innvendig > Innvendige dører - 2

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Avløpsrør - 2	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Vannbåren varme	Gå til side
! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
! Våtrom > Loft > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
! Våtrom > Loft > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
! Våtrom > Loft > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
! Våtrom > Loft > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
! Våtrom > 2.Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
! Våtrom > 2.Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
! Våtrom > 2.Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
! Kjøkken > 2.Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
! Kjøkken > 2.Etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side
! Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
! Våtrom > 1.Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
! Våtrom > 1.Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
! Våtrom > 1.Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
! Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
! Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
! Våtrom > Kjeller > Bad > Ventilasjon	Gå til side
! Kjøkken > Kjeller > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. [Gå til side](#)
- ! Det er avvik i rømningsveier.
- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- ! Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- ! Det er mangler/skader på håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- ! Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggetekniske forskrift.
- ! Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Tilstandsrapport

ENE BOLIG



Byggeår
1949

Kommentar

Byggeår er basert på opplysninger i ferdigattest.

Anvendelse

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

	Tilbygg mot Øst i slutten av 1960 tallet	Opplysning i gølge byggegodkjente tegninger.
	Påbygd karnapp og opplett på taket i slutten av 1990 tallet	Opplysning i følge byggegodkjente tegninger.
2018	Kjeller omgjort til Hybler / leilighet	Dette er utført av nåværende eier.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med betongstein, ukjent alder.
Vindskier av tre beslått med beslag over.
Selger opplyser at taktekingen ble vasket i 2018.

Bemerkes om at tekking er besiktiget fra bakkenivå med de begrensninger dette medfører.
Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke.

Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ukjent alder og restlevetid på taktekingen med de begrensninger dette medfører.
Det ble registrert noe fukt på kjente vindskier.
Taktekingen er falmnet i farge.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

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

TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner og nedløp er av foliert stål.
Innmurt fotbeslag etablert rundt pipen.
Tak, renner, nedløpsrør og takbeslag, er vurdert fra bakkenivå.
Eventuelle lekkasjer på renner er ikke undersøkt.
Beslag rundt piper opplyst nye i 2025.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Taket mangler snøfangere. Har taket ru overflate, som takpapp, shingel eller ru takstein, må du ha snøfanger hvis takvinkelen er 27 grader eller mer.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Snøfangere anbefales montert.

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggkonstruksjonen over grunnmur består av trekonstruksjon.
Utvendig kledd med stående kledning.
Siste utvendig vedlikehold ble opplyst å være utført i 2021.

Evt. trekk/ utettheter i konstruksjonen er vanskelig å oppdage ved en befarings som i all hovedsak begrenses til visuell kontroll.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Utvendige omramningsbord er satt helt ned på beslag rundt vinduer, reduserer levetiden.
Registrert noe oppblæring og stedvis avslalling i kledning.
Manglende smådyrsperre ved en stikkprøvekontroll.

Det er ukjent om kledningen er luftet med krysslekting, begrenset kontrollmulighet.

Til orientering: Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fortløpende vedlikehold samt utbedre smådyrsperre bak kledning.
Nærmere undersøkelser.



TG IU Takkonstruksjon/Loft

Tilstandsrapport

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Beskrivelse

Store deler av takkonstruksjonen er en lukket konstruksjon, uten muligheter for nærmere kontroll. Bærende konstruksjoner, samt oppbygging av isolering og lufting er ikke kjent. Eventuell feil oppbygging av konstruksjonen kan medføre kondens og fuktproblemer.

Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Innhent dokumentasjon, om mulig.

Takkonstruksjon/Loft - 2

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Beskrivelse

Kaldtakskonstruksjon mot Øst i saltaksform, oppført av sperrekonstruksjon.

Isolert i undergurter mot underliggende etasje. Luftet med ventiler i gavler og luftespalter langs raft.

Undertak av bord

Adkomst via luke i vegg på innredet rom loft.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.

Vinduer

Beskrivelse

Boligen har vinduer med isolerglass som er datostemplet 2003, 2013 og 2018.

Det ble ikke registrert punkterte vinduer på befaringsdagen. Det gjøres oppmerksom på at punkterte vinduer tidvis kan være svært vanskelig å avdekke og at punktering er påregnelig som følge av aldringsslitasje.

Alder på enkelte vinduer ligger på 23år, det må påregnes vedlikehold som følge av dette i tiden fremover.

Selger opplyser at vinduer ble malt i 2021.

Vinduer - 2

Beskrivelse

Boligen har vinduer med isolerglass i karnapp og over dette i 2.etg som er av eldre dato.

På loft er et vindu fra 1999.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eldre vinduer og innsettsdetaljer øker faren for skjulte skader som følge vanninntrengning over tid i tilstøtende konstruksjoner. Dette lar seg som oftest ikke oppdage uten inngrep.

Kjøper gjøres oppmerksom på dette. Det ble ikke registrert punkterte vinduer på befaringsdagen. Det gjøres oppmerksom på at punkterte vinduer tidvis kan være svært vanskelig å avdekke og at punktering er påregnelig som følge av aldringsslitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Alder på vinduer tilsier at løpende vedlikehold må påregnes.

Dører

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Utadslående ytterdør fra inngang mot Øst, døren har integrert isolerglass.
Utadslående ytterdør fra inngang mot Vest, i lakkert utførelse. Kodelås montert.
Registrert normale bruksslitasjer på dørene.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Terrasse inngang Øst.
Terrasse med bjelkelag og spaltegulv av impregnerte materialer.
Terrassen har rekkverk med stående spiler.
Trapp ned til terreng.
Takoverbygd med plast lysplater.

Terrasse inngang Vest.
Terrasse med bjelkelag og spaltegulv av impregnerte materialer.
Terrassen har rekkverk med stående spiler.
Trapp ned til terreng.
Deler av terrassen er et betongdekke overlagt med skiferstein.

TG IU Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Det opplyses at selger har en personlig bruksrett på garasjer.

Garasje i rekke ned mot jernbanen.
Garasjene har støpt gulv på grunn.

Veggkonstruksjon av tre utvendig kledd med profilerte plater av metall og liggende kledning.
Taket er tilnærmet flatt.
Det er to leddporter av metall med portåpnere.
Garasjens areal er ca. 38 m².

INNENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Loft.
Gulv- Parkett, flis, tre-gulv.
Vegger- Malt panel, flis, malt overflate, tapet.
Himling- Malte plater, malt panel, folierte plater.

2.etg.
Gulv- Parkett, flis.
Vegger- Malt panel, malt strie, flis, tapet.
Himling- Malte plater, malt overflate.

1.etg.
Gulv- Laminat, flis, parkett og teppegulv.
Vegger- Malt overflate, flis, malt strie, tapet, panelplater, malt panel.
Himling- Folierte plater, malte plater.

Kjeller.
Gulv- Laminat, flis.
Vegger- Malte plater, malt panel, flis, panelplater, pusset og malt murvegg.
Himling- Malte plater, malt panel, pusset og malt overflate.

Tilstandsrapport

Overflatene har normale bruksslitasjer.

Til orientering:

Befaringen er avholdt ved møblert bolig, det er utført tilfeldig kontroll med flytting av matter/ potteplanter etc. Fullstendig kontroll av overflater er ikke utført ihht. de begrensninger med møbler og inventar utgjør ved en slik befaring. Kjøper gjøres oppmerksom på dette og at skjulte skader/ mangler kan forekomme.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Registrert glippe i laminat og stedvis løs tapet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokale utbedringer.



1 TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

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

Tilfeldig kontroll av horisontalplanet på gulv viser et avvik på 20mm.

Lokale skjevheter og ujevnheter er registrert.

Bemerkes om 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.

1 TG 3 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Det er etablert to teglsteinspiper i boligen.

Det er etablert to ildsted ved pipe mot øst.

En vedovn i leilighet 1.etg. og en vedovn i leilighet 2.etg.

Sotluke i kjeller.

Selger opplyser at pipe mot vest ikke er i bruk.

Vurdering av avvik:

- Pipevanger er ikke synlige.
- Det er påvist sprekker i ildfast stein inne i ovnen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Konsekvens/tiltak

- Pipevanger må gjøres tilgjengelig.
- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.
- Skadet stein i ovnen må skiftes ut for å lukke avviket.

Nærmere undersøkelser.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



📍 TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Kjelleren er innredet.

Yttervegger er kledd med malte plater, malt panel, flis, panelplater, pusset på bod er det pusset og malt mur-vegg.

Gulv er belagt med laminat, flis.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ved søk med kapasitiv fuktindikator ble det registrert forhøyede fuktverdier på fritt eksponerte murvegger og gulv. På den tiden huset ble bygd, var det ikke vanlig med fuktsikring mot grunnen. Jordfukt vil derfor trenge inn.

Utføre og kledd yttervegger i kjellere er erfaringsmessig en risikokonstruksjon, ofte beheftet med skjulte skader.

Piggmålinger med hammerlektrode i utforet vegg mot terreng viser verdier opp mot 9%.

Dette betraktes som tørt trevirke.

Piggmålinger i trepanel på utforet vegg viser verdier opp mot 17%, dette betraktes som fuktig trevirke.

Piggmålinger viser vanninnhold i trevirke og måles i vektprosent.

0-16 % betegnes som tørt trevirke.

16-21% Fare for utvikling av sopp og råte.

21-30% Stor fare for sopp og råte (Trevirket er fibermettet ved 28 %).

Registrert saltutlag ved dørterskel, oppsvelling i tilstøtende listverk.

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.

Tilstandsgrad settes ihht. bemerkede forhold og risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fortløpende vedlikehold og observasjon av rom under terreng anbefales.

Tilstandsrapport



1 TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Innvendig trapp mellom kjeller og 1.Etg er en svingtrapp i treverk.
Lukkede stusstrinn.
Forøvrig malt trevirke.

Innvendig trapp mellom 1.Etg til loft er en svingtrapp i treverk.
Lukkede stusstrinn.
Forøvrig malt trevirke.

Innvendig trapp mellom etasjer er en rettløpstrapp/svingtrapp/repostrapp i treverk.
Åpne/lukkede stusstrinn.
Inntrinn belagt med , forøvrig malt/lakkert trevirke.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Generelt hakk, sår og bruksmerker trappene

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Løpende vedlikehold.

1 TG 2 Innvendige dører - 2

Beskrivelse

Malte dører ferdig overflatebehandlet fra fabrikk.
Tredører i malt utførelse i kjeller og loft.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

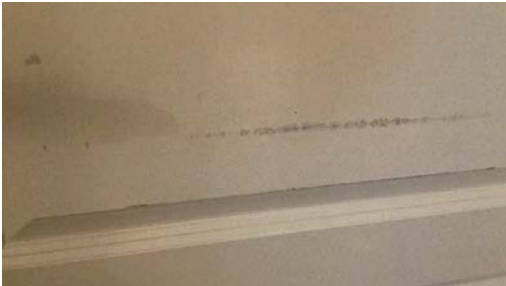
Registrert noe bruksslitasjer, samt at noen dører trenger justeringer.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

Fortløpende vedlikehold.

Tilstandsrapport



VÅTROM

LOFT > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet har flis på gulv med varme, flis på vegger og folierte plater himling.

Rommet inneholder åpen dusj med glass-dør og vegger samt tett bunnramme, gulvmontert wc og servant i innredning.

Det er sluk av med fall til denne.

Mekanisk avtrekk, tilluftsmulighet via dørterskel.

Ukjent alder på badet samt at det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse av badet.

Forventet levetid for flislagte overflater i våtrom ligger på 10-20 år, alt etter bruken og bruksfrekvensen.

En må påregne renovering av badet i nær fremtid.

LOFT > BAD

📍 TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist svertesopp i silikofuger.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må rengjøres.

LOFT > BAD

📍 TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist sprekker i fliser.

Sluket er avgrenset fra resten av rommet som følge av tett bunnramme på dusj.

Det ble registrert oppsprekking flisefuge på gulv ved sluk.

Sprekk i flis på gulv.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.
- Fuger bør skiftes ut.
- Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.



LOFT > BAD

Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Ukjent alder og restlevetid på sluk og membran med de begrensninger dette medfører. Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

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



LOFT > BAD

Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjvegger/hjørne.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mangler fuging overgang vegg servant, dette er uheldig med tanke på vannsøl og fukt som vil trenge inn mellom servant og vegg.

Registrert oppsvelling i innredning, løst håndtak.

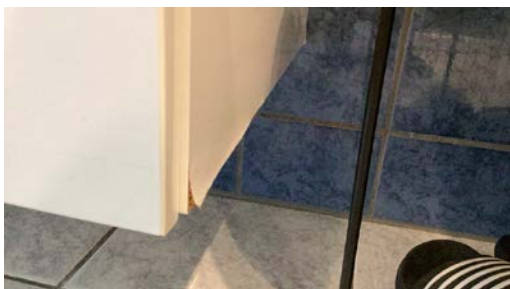
Treg avrenning i servant.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Lokale utbedringer.



LOFT > BAD

1 TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk.

LOFT > BAD

1 TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.



2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet har flis på gulv med varme, flis på vegger og malte plater i himling med downlights.

Rommet inneholder dusjkabinett med dører og tett bunnramme, vegghengt wc med innebygd susterne og heldekkende servant i innredning, bide, opplegg for vaskemaskin, radiator på vegg.

Det er plastsluk under dusjkabinett med fall til denne.

Rommet ventileres via mekanisk avtrekk i vegg, tilluftsmulighet via dørterskel.

Ukjent alder på badet samt at det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse av badet.

Forventet levetid for flislagte overflater i våtrom ligger på 10-20 år, alt etter bruken og bruksfrekvensen.

En må påregne renovering av badet i nær fremtid.

Tilstandsrapport

2.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.

2.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Målt høydeforskjell på 20mm. Stedvis svakt fall.

Konsekvens/tiltak

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

Jevnlig rens av sluk for å sikre rask avrenning anbefales.

2.ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Ukjent alder og restlevetid på sluk og membran med de begrensninger dette medfører. Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tiliggende konstruksjoner. Registrert en del smuss i sluket.

Konsekvens/tiltak

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

Jevnlig rens av sluk for å sikre rask avrenning anbefales.



2.ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjkabinett, opplegg for vaskemaskin og bidé.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

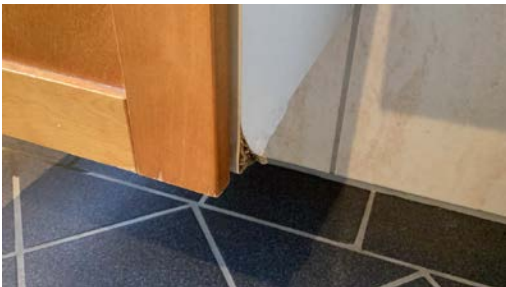
- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.

Registrert svelling på innredning.

Konsekvens/tiltak

- Ved implementering av innebygget systerne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.
- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

Lokal utbedring.



2.ETASJE > BAD

1 TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

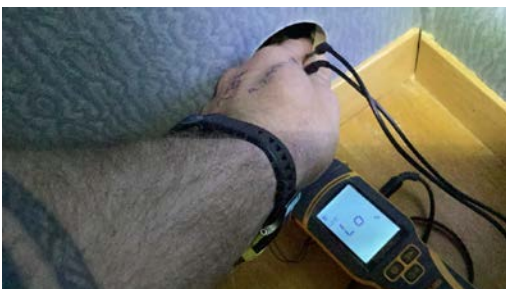
Det er mekanisk avtrekk.

2.ETASJE > BAD

1 TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.



1.ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet har flis på gulv med varme, flis på vegger og folierte plater i himling med downlights.

Rommet inneholder dusjkabinett med dører og tett bunnramme, vegghengt wc med innebygd systerne og heldekkende servant i innredning, opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Det er plastsluk under dusjkabinett med fall til denne.

Tilstandsrapport

Rommet ventileres via mekanisk avtrekk i vegg, tilluftsmulighet via dørterskel.

Ukjent alder på badet samt at det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse av badet.

Forventet levetid for flislagte overflater i våtrom ligger på 10-20 år, alt etter bruken og bruksfrekvensen.

En må påregne renovering av badet i nær fremtid

1. ETASJE > BAD

1 TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.
Registrert mindre riss i fuge utenfor våtsonen.

1. ETASJE > BAD

1 TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Målt høydeforskjell til dørterskel er 20mm.

Konsekvens/tiltak

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

Jevnlig rens av sluk for å sikre rask avrenning anbefales.

1. ETASJE > BAD

1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Ukjent alder og restlevetid på sluk og membran med de begrensninger dette medfører. Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.

Konsekvens/tiltak

- Ved implementering av innebygget systerne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.
- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk.

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.



KJELLER > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet har flis på gulv, flis på vegger og pusset og malt overflate i himling.

Tilstandsrapport

Rommet inneholder dusjkabinett med dører og tett bunnramme, gulvmontert wc og servant i innredning, opplegg for vaskemaskin. Varmeovn på vegg.
Det er plastsluk svakt fall til denne.
Rommet ventileres via mekanisk avtrekk i vegg, tilluftsmulighet via hull i dørbblad.

Årstall: 2019

Kilde: Eier

KJELLER > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

Årstall: 2019

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Registrert krakelering/oppsprekking i fliser over WC.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokal utbedring.



KJELLER > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Målt høydeforskjell på 10mm.

Konsekvens/tiltak

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

Jevnlig rens av sluk for å sikre rask avrenning anbefales.

KJELLER > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Tilstandsrapport



KJELLER > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

KJELLER > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Tilluftspalter i dør er tapet igjen.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Over tid kan manglende tilluftsventilering resultere i mugg- og soppdannelse, spesielt på steder som ikke får god nok luftgjennomstrømning.

KJELLER > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Fuktmåling er foretatt fra åpen vegg i tilstøtende bod.



KJØKKEN

2.ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Kjøkken i 2.etasje av ukjent alder.
Innredning med folierte skrog av spon, heltre fronter, laminat benkeplater og nedfelt stål oppvaskbeslag, fliser over benk.
Opplegg for oppvaskmaskin og avsatt plass til kjøleskap.
Integrert steketopp, komfyr og kjølehyørne.
Mekanisk avtrekk over stekesonen.
Hvitevarer er ikke funksjonstestet og omfattes ikke av tilstandsvurdering.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Registrert svelling i bunnplate og benkeplate. Økende slitasjegrad på fronter.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Løpende vedlikehold og lokale utbedringer.



2. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk over kokeplass.
Enkel test viser svakt avtrekk fra vifte.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

registrert defekt lys og svakt avtrekk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Nærmere undersøkelser og lokale utbedringer.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Kjøkken i 1.etasje, av ukjent alder. Opplyst montert i 2023.
Innredning med folierte skrog av spon, ferdig overflatebehandlet
fronter fra kjøkkenleverandør, laminat benkeplater og nedfelt stål
oppvaskbeslag, fliser over benk.
Integrert steketopp, komfyr, oppvaskmaskin, micro og kjøleskap/frys.
Mekanisk avtrekk over stekesonen.

Det er etablert aktiv lekkasjesikring / varsler i kjøkkenbenk som
automatisk stenger av vannet ved ukontrollert vannutstrømming.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Registrert stedvise avskallinger og mindre svellinger på innredningen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Løpende vedlikehold.



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk over kokeplass.
Enkel test viser avtrekk fra vifte.

KJELLER > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkken i kjeller av ukjent alder, opplyst montert i 2019.
Innredning med folierte skrog av spon, heltre fronter, laminat
benkeplater og nedfelt stål oppvaskbeslag.
Opplegg for oppvaskmaskin og avsatt plass til komfyr og kjøleskap.
Mekanisk avtrekk over stekesonen.
Komfyrvakt.
Hvitevarer er ikke funksjonstestet og omfattes ikke av
tilstandsvurdering.

Selger opplyser at dette er et brukt kjøkken. Kjøkkenet har normale bruksslitasjer

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det ble registrert skade i benkeplate ved vask

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Lokal utbedring.



KJELLER > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk over kokeplass.
Enkel test viser avtrekk fra vifte.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Synlig del av vanninntak i gang i kjeller, innvendig stoppekran er plassert på inntaket. Synlige innvendige vannledninger i kobber og rør i rørsystem. Fordelerstokk er plassert i bod i kjeller
Bemerkes om at rør i all hovedsak ligger skjult inne i konstruksjoner og ikke er besiktiget utover enkel funksjonstesting.

Vurdering av avvik:

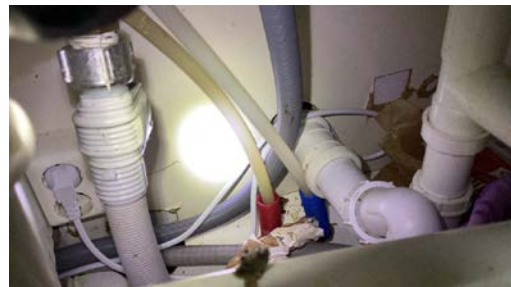
- Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.
- Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

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

Konsekvens/tiltak

- Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.
- Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene.

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



Manglende tettemuffer.

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det er avløpsrør av plast. Bemerket om at avløpsrør i all hovedsak ligger skjult inne i vegger/ gulv og ikke er besiktiget utover enkel funksjonstesting. Selger opplyser at avløpsrør i kjeller er ny i 2019.

Årstall: 2019

Kilde: Eier

ⓘ TG 2 Avløpsrør - 2

Beskrivelse

Boligens eldre avløpsrør er av plast. Bemerket 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

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

ⓘ TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

ⓘ TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Luft til luft varmepumpe etablert i kjeller.
Siste service opplyst utført i 2026.

Årstall: 2021

Kilde: Eier



ⓘ TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannsbereider er plassert på bod i kjeller, denne rommer 300 liter og er fra 2010

Årstall: 2010

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Bereideren er plassert i nedsenk i gulv bod innenfor badet. Gulvet er sammenhengende med baderomsgulvet og har fall ut til dette. Registrert åpning i gulv ved rørgjennomføringer. Ved en evt. ukontrollert vannutstrømning vil vann kunne renne ned i gulv via dette.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Lokal utbedring.



Vannbåren varme

Beskrivelse

Det er etablert en luft til vann varmpumpe som fordeler varmen via radiatorer og vifter. Vannbåren gulvvarme til bad i kjeller. Varmtvannsbereder inngår i luft til vann varmesystemet og er en kombinert bereder. Ref. Selgers opplysninger: Pumpen ble montert i ca. 2014. Utedel ble etablert ny i 2018. Siste service opplyst utført i 2024.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

Konsekvens/tiltak

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



Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Det er etablert 4 sikringskap i boligen.

Sikringskap etablert i kjøkken kjeller.
Skapet inneholder automatsikringer og en serie-strømmåler.

Sikringskap for hovedsikringer etablert i gang i kjeller.
Sikringskapet inneholder skrusikringer og en strømmåler.

Tilstandsrapport

Sikringsskap 1.etg. etablert i trapperom.
Skapet inneholder automatsikringer og en serie-strømmåler.

Sikringsskap 2.etg. etablert på trapperom.
Sikringsskapet inneholder automatsikringer.

Det er installert ny strømmåler i boligen.
De nye målerne registrerer strømforbruket hver time og sender informasjonen automatisk til nettselskapet.
Strømmåleren ble etablert i 2018.

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

Spørsmål til eier

2. 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

QR kode i sikringsskap.

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, brannpill 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?
Nei
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 Skap 2.Etg mangler kursoversikt.

Generell kommentar

Siste El-kontroll er utført i Februar 2021. anbefalt intervall er hvert 5.år.
Bemerkede forhold tilsier at en utvidet El- kontroll anbefales. dette for og kartlegge anleggets fullstendige tilstand.

Tilstandsrapport



Skap i kjeller



skap kjeller med hovedsikringer



skap 1. Etg



skap 2. etg

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Utvendig fuktsikring består av grunnmursplast, dreneringsrør av plast type.

Det ble registrert at det er isolert innenfor fuktsikring, beslag av metall etablert over toppen av dette.

Fuktsikring, drenering samt isolering opplyses være etablert i 2018 / 2019.

Det ble registrert at det mangler klemlist / topplist ved lysgraver.

Årstall: 2019

Kilde: Eier

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmuren antas være er oppført av plasstøpt betong.

Da grunnmuren i all hovedsak er skjult bak innvendig utforing og utvendig terreng er ikke konstruksjonen tilstrekkelig kontrollert. TG er utelukkende vurdert iht. alder.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Grunnmuren har oppnådd en alder på 77 år. Normal tid for utbedring og vedlikehold av betongmur er 20-60 år.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Forløpende observasjoner og vedlikehold.

1 TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Terrengforholdene rundt boligen er flate.

1 TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Selger opplyser at det er etablert nye vann og avløpsledninger fra kommunal stikkledning i gata helt inn i boligen. Dette ble etablert i 2018 / 2019.

Det er ikke foretatt kamerakontroll eller lignende, av bunnledninger (ledningsanlegg under bolig), eller utvendig ledningsanlegg, og materialbruk og tilstand 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. an boring på offentlig ledning.

Årstall: 2018

Kilde: Eier

1 TG IU Oljetank

Beskrivelse

Det er usikkert vedrørende om det er nedgravd en oljetank på eiendommen. Det ble registrert et skilt på yttervegg mot nord med opplysninger vedrørende en oljetank.

Det er i forskriftene fastsatt krav om kontroll av oljetanker. Det er eiers ansvar å sørge for at det blir gjennomført.

For tanker som tas ut av bruk skal påfyllingsrør låses eller forsegles og påmonteres skilt som viser at røret ikke er i bruk. Det skal aldri være innhold i tank som ikke er i bruk.

Tanker som permanent tas ut av bruk, skal tømmes og graves opp.

Fra og med 1. januar 2020 ble det forbudt å bruke fossil fyringsolje og parafin til oppvarming av bygninger. Nedgravde oljetanker som ikke er konvertert til biobrensel, regnes som tatt ut av bruk og skal fjernes.

Du kan søke om å få tillatelse til at tanken bli liggende, om den for eksempel ligger under en bærende konstruksjon. I noen få tilfeller kan kommunen gi tillatelse til at tanker som er tatt permanent ut av bruk, ikke graves opp, men i stedet rengjøres og fylles med rene løsmasser som sand, grus eller lignende.

Selv om tillatelse til å la tanken ligge er gitt, er eier ansvarlig om det senere oppdages lekkasje.

Til opplysning kan det påløpe store kostnader i forbindelse ved fjerning av denne tanken. Dette med tanke på om det har vært en lekkasje på tanken og masser i grunn må skiftes ut.

Nærmere undersøkelser anbefales.

Tilstandsrapport



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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Det er avvik i rømningsveier.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Det er mangler/skader på håndlukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt tekniske forskrift.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

- Høyde fra vindu soverom på loft ned til terreng er ca. 7 meter mot vest.

Hvis det er mindre enn 5 meter ned til bakken kan du bruke vindu eller balkong som rømningsvei.

Ved høyder over 5 meter og til og med 7,5 meter skal det brukes stige med ryggbøyle / bur.

Monterer du brannstige med ryggbøyle - et slags bur rundt stigen som sikrer at du ikke faller bakover - kan du bruke vindu som ligger til og med 7,5 meter over bakken som rømningsvei.

Her er det etablert en utfellbar brannstige uten ryggbøyle.

- Brannslukker har passert intervall for service.

- Loftsvindu på soverom mot øst oppfyller ikke krav til dagslysflate.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk på innvendig trapp må monteres for å lukke avviket.
 - Det bør gjennomføres radonmålinger.
 - Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
 - Åpninger i innvendige trapper er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
 - For å avklare omfanget av avvik ved branncelleinndeling må det gjøres nærmere undersøkelser av en kvalifisert fagkyndig person. Brannen kan spre seg raskere ved avvik i branncelleinndelingen.
- Godkjent brannstige må monteres.

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

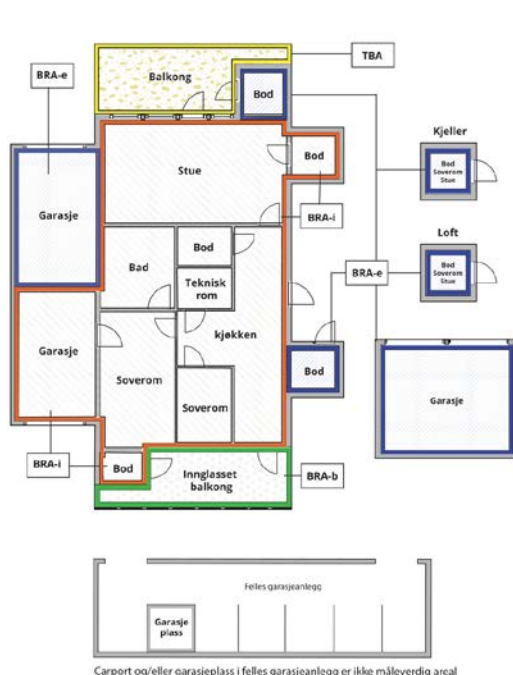
Hva er måleverdig areal?

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 en 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.



Carpport 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 bod
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, skjelheter 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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk 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 bygningsakkyndige 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

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Loft	30			30	
2.Etasje	100			100	
1.Etasje	94			94	15
Kjeller	69			69	
SUM	293				15
SUM BRA	293				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Bad, soverom, gang, innredet rom, kott, kott 2		
2.Etasje	Bad, kjøkken, spisestue, stue, soverom, soverom 2, gang, trapperom		
1.Etasje	Stue, kjøkken, bad, soverom, soverom 2, gang, entré, trapperom		
Kjeller	Gang, bad, kjøkken, soverom, soverom 2, bod, bod 2		

Kommentar

Areal i kott på loft er ikke målbart areal.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: 1.etg. Entre etablert mot sør øst, dør mellom soverom er fjernet, ny dør etablert inn til bad.
2.etg. Større rom mot vest delt av til 2 soverom, etablert dør inn til bad fra soverom mot nord vest.

Ingen tegninger foreligger for loftsetasjen.

Undertegnede har derfor ikke kunnet kontrollere hvorvidt boligen faktisk er oppført i samsvar med det som er byggegodkjent. Kjøper påtar seg risikoen for både fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Rommene er benevnt iht. bruken ved befaring.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Kommentar: Se egenerklæring for videre info.

Ja Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
23.4.2026	Tord Minsaas	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5037 LEVANGER	315	102		0	403.6 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Jernbanegata 34B

Hjemmelshaver

Ahmed Kamiran

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i Levanger sentrum.

Kort avstand til sentrum med offentlige kontorer, banker, forretninger, jernbane, skole, etc.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	27.04.2026		Gjennomgått		Nei
Plantegninger	09.04.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	21.04.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	21.04.2026		Gjennomgått		Nei
Ferdigattest	29.08.1949		Gjennomgått		Nei
Tegninger	14.06.1999		Gjennomgått		Nei
Infoland.no	27.04.2026	Det er registrert én godkjent utleie i matrikkelen. Boligen har per dags dato utleie i kjeller og 2.Etg med loft.	Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	18.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover det som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

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



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

Kamiran Ahmed

Boligen

- ◆ Boligen ble kjøpt 2017
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Jernbanegata 34B

7600 Levanger

5037-315/102/0/0



Våtrom, tak og fasade

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2019

Firmanavn: Berg byggtjenester

Beskrivelse av arbeidet: Etablert nytt bad i kjeller.

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

♦ **Ja**

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

Det er nytt fra 2019

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

♦ **Ja**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

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

Firmanavn: Fagperson som vennetjeneste

Beskrivelse av arbeidet: Lagt nye beslag rundt begge piper på taket.

Ufaglært arbeid:

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

Beskrivelse av arbeidet: Håndtlanger for fagperson.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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



- ♦ Nei, ikke som jeg kjenner til
-

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

- ♦ Nei, ikke som jeg kjenner til
-

Drenering, fukt og lekkasje

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

- ♦ Nei, ikke som jeg kjenner til
-

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

- ♦ Nei, ikke som jeg kjenner til
-

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

- ♦ Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2019

Firmanavn: Halvorsen pukk og transport AS

Beskrivelse av arbeidet: Tok drenering rundt hele huset. Vann og avløpsrør ble også byttet frem mot offentlig kabelnett.

Gjelder dreneringsarbeidet hele eller deler av boligen?

- ♦ Hele boligen
-

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

- ♦ Nei, ikke som jeg kjenner til
-

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?

- ♦ 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?

- ♦ Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2019

Firmanavn: T-RØR

Beskrivelse av arbeidet: Byttet vann og avløpsrør frem til offentlig nett. Etablert nye vann og avløpsrør i kjeller.



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, varmpumpe, kjøkkenvifte, badervifte eller andre installasjoner?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

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

Firmanavn: Elman As

Beskrivelse av arbeidet: Byttet flere sikringer og etablert EI-bil lader.

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**

Etablert hybel i kjeller av Berg byggtjenester. Byggesøkt og godkjent hos kommune.



Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ Ja

Ja.

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

♦ Ja

Kjeller er innredet.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ Ja

Godkjent.

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Den har 2 leiligheter og hybel i kjeller.

Er utleiedelen godkjent for utleie av kommunen?

♦ Ja

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ Ja

Er alle boenhetene godkjent av kommunen?

♦ Ja

Godkjent med 2 boenheter. Kjeller godkjent som hybel til ene leiligheten.

32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ 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 føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?



♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

39. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

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

♦ **Ja**

Det er montert lekkasjesensor på bademiljø. Og montert komfyrvakt på kjøkken.



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

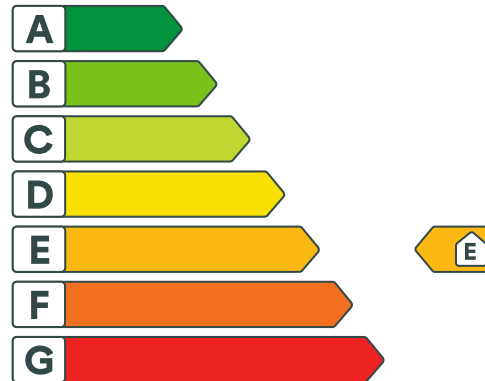
Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

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

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



Adresse Jernbanegata 34B, 7600 LEVANGER	
Dato for energimerking 27.04.2026	Merkenummer Energiattest-2026-287159
Bygningskategori Småhus	Bygningsnummer 185699668
Gårdsnummer 315	Bruksnummer 102
Seksjonsnummer —	Bruksenhetsnummer H0101



Energikarakteren

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



Boliginformasjon

Byggeår 1949	Bygningstype Enebolig med utleiedel
Bruksareal 293,0 m²	Oppvarmet bruksareal 293,0 m²
Oppvarmet etasje 4	Bygningsmateriale Tre
Oppvarming Elektrisitet, Varmepumpe, Ved	
Ventilasjon Periodisk avtrekk	



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
240,09 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år
267,18 kWh/m²

Totalt levert pr. år
78 284 kWh



Jernbanegata 34B, 7600 LEVANGER



Detaljering

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



Jernbanegata 34B, 7600 LEVANGER



Tiltak

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 2: Etterisolering av kjellervegg

Kjellervegg bør etterisoleres fra utsiden pga. fuktsikkerhet. Ved innvendig etterisolering er det viktig at kjelleren er tørr og at man følger anbefalte løsninger.

Tiltak 3: 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 4: Montering tetningslister

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

Tiltak 5: Etterisolering av yttervegg

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

Brukertiltak

Tiltak 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 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. Kjøøl - 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 varmelementer 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: Reduserer innnetemperaturen

Ha en moderat innnetemperatur, 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. Monter 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 persiener om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

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: 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 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.

Tiltak 16: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 17: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 18: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 19: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 20: 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 21: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til 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. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 22: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring 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 utendørs

Tiltak 23: 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 24: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 25: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 26: 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.



Om grunnlaget for energimerket

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

<https://www.enova.no/energimerking>



Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>

Kommune Godkjent for NEW WOODS på vinner
kjeller



Levanger kommune
Arealforvaltning

BERG BYGGTJENESTER AS
v/Per Åge Berg Tyttebærvegen 11
7606 LEVANGER

Deres ref:
Sakstype: Delegert byggesak

Vår ref: DANASM 2018/13359
Eiendom: 315/102/0/0

Dato: 06.02.2019
Saksnr: 63/19

Godkjent - Søknad om ombygging av kjeller - 5037/315/102 Jernbanegata 34 B - Kamiran Ahmed

Kommunen viser til søknad med ansvarsrett om ombygging av kjeller. Siste dokument i saken ble mottatt 6. februar 2019.

Tiltaket:

Det søkes om bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel på eiendom 315/102 Jernbanegata 34B. Kjelleren skal omgjøres til to hybler, hver på ca. 4 m x 3 m. På hver hybel skal det settes inn vinduer med lysgrav. Denne fasadeendringen er for å ha rømningsmulighet. Vinduene måler 1m x 1 m. Totalt skal tre vinduer skiftes til å bli rømningsvei. Etasjen skal også inneholde bade-/vaskerom, kjøkken, bod og gang med trapp opp til hovedetasjen, hvor utgangen blir. Det er altså forbindelse mellom hovedetasjen og kjelleren. Bruksendringen vil skje innenfor én bruksenhet. Hyblene tilfredsstiller ikke kravene til å være egne boenheter, og får derfor heller ikke egne adresser. Kjellerens lengde er 11,5 m, og bredden er 8,7 m. Ombyggingen medfører ingen endring i verken bebygd areal -BYA- eller bruksareal -BRA-.

Tiltaket er vist gjennom tegninger vedlagt søknaden. Det foreligger ikke snitt-tegninger, men kommunen forutsetter at det monteres fastmonterte krakker e.l. for at beboerne skal kunne bruke vinduene som rømningsvei.

Nabovarsling:

Det er foretatt tilstrekkelig nabovarsling i samsvar med plan- og bygningsloven (heretter pbl.) § 21-3. Det har ikke kommet merknader til saken.

Grunnforhold:

Kommunen har ingen merknader.

Planstatus:

Eiendommen omfattes av *Områderegulering for Levanger sentrum* plan.id. L2013014). Etter kommunens vurdering er det omsøkte tiltaket i samsvar med reguleringsplanen. Eiendommen omfattes ikke av fredningen av Levanger sentrum i FOR-2018-11-09-1665.

Andre myndigheter:

Fordi eiendommen er regulert til å være del av spesialområde for bevaring, ble saken sendt på høring til Trøndelag fylkeskommune med hensyn til fasadeendringen før vedtak kunne

Postadresse:
Postboks 130
7601 LEVANGER
Tlf. 74052500

Saksbehandler:
Danielle Asmundsen
danielle.asmundsen@levanger.kommune.no
Tlf. 47475536

Organisasjon:
Organisasjonsnr. 938587051
E-post: postmottak@levanger.kommune.no
Web: <http://www.levanger.kommune.no>

treffes. Fylkeskommunens hørings svar ble mottatt av Levanger kommune den 21. januar 2019, og det foreligger ingen merknader.

VEDTAK:

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 20-3, og vedtatte delegasjonsbestemmelser, godkjennes søknad om tillatelse til ombygging av kjeller under følgende forutsetninger:

- Tiltaket skal gjennomføres i samsvar med plan- og bygningsloven med gjeldende forskrifter og vedtekter.
- Tiltaket godkjennes plassert i tiltaksklasse: 1.
- Ved anmodning om ferdigattest må det vedlegges snitt-tegninger og redegjørelse for rømnings situasjonen.

Berg Byggtjenester AS, org.nr. 992887052, har erklært ansvarsrett som:

- Ansvarlig søker
- Ansvarlig prosjekterende for trekonstruksjoner
- Ansvarlig utførende for trearbeid

T-Rør AS, org.nr. 918281460, har erklært ansvarsrett som:

- Ansvarlig prosjekterende og utførende for sanitæranlegg

Merknader/orientering:

Gravemelding og søknad om tilkopling/ utføring av sanitæranlegg må være godkjent for arbeidene starter. Ved utføring av sanitæranlegg skal «Standard abonnementsvilkår for vann og avløp» følges.

Tillatelsen taper sin gyldighet hvis arbeidet ikke er igangsatt innen 3 år. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengre tid enn 2 år, jf. pbl. § 21-9.

Vedtaket kan påklages i henhold til forvaltningslovens § 28. Det er tre ukers klagefrist fra det tidspunkt vedtaket er kommet frem, jf. forvaltningslovens § 29.

Faktura for saksbehandling vil bli ettersendt, jf. pbl. § 33-1.

Det må søkes om ferdigattest før tiltaket tas i bruk, jf. pbl. § 21-10.

Tiltaket vil bli kontrollmålt av kommunen senest etter at ferdigattest er gitt.

Med hilsen

Danielle Asmundsen
Jurist

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur.

Kopi til:

Kamiran Ahmed Jernbanegata 34 B 7600
T-RØR AS Trekanten 6 7604 LEVANGER

BERG BYGGTJENESTER AS v/Per Åge Berg Tyttebærvegen 7606 LEVANGER
11

Kamiran Ahmed Jernbanegata 34 B 7600
T-RØR AS Trekanten 6 7604 LEVANGER

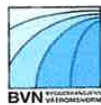
Postadresse:
Postboks 130
7601 LEVANGER
Tlf. 74052500

Saksbehandler:
Danielle Asmundsen
danielle.asmundsen@levanger.kommune.no
Tlf. 47475536

Organisasjon:
Organisasjonsnr. 938587051
E-post: postmottak@levanger.kommune.no
Web: <http://www.levanger.kommune.no>

6.2.2019

Kommune Har Akseptert
for gjøre stor vindov
pa keller min
b



Energirådgiver

No 992 887 052 mva

UTFØRT ARBEID I JERNBANEGATA 34 B 7600 LEVANGER

EIER: KAMIRAN AHMED

Soverom, gang og kjøkken

Riving av vegg mellom 2 rom.

Betongsaging for 3 nye vinduer (Midt-Norsk bor og betongsaging AS)

Nye vinduer, montering, utføring og lister

Montering av nytt tak

Montering av nytt gulv

Listing av gulv og tak

Bad

Meisling av gulv for nytt avløp

Flislegging av vegger/gulv

Nytt toalett

Dusjkabinett

Ny baderomsinnregning

Fjerning av oljetank (Halvorsen Pukk og Transport AS)

Fjerning av gammel fyrkjel

Byggesøknad om bruksendring

Levanger, 24.10.22

Berg Byggtjenester AS

Kjell Erik Ribe

fra Per Berg om hva han gjort i huset

2



Energirådgiver

No 992 887 052 mva

UTFØRT ARBEID I JERNBANEGATA 34 B 7600 LEVANGER

EIER: KAMIRAN AHMED

Soverom, gang og kjøkken

Riving av vegg mellom 2 rom.

Betongsaging for 3 nye vinduer (Midt-Norsk bor og betongsaging AS)

Nye vinduer, montering, utføring og lister

Montering av nytt tak

Montering av nytt gulv

Listing av gulv og tak

Bad

Meisling av gulv for nytt avløp

Rørleggerarbeid utført av T-Rør, Levanger

Flislegging av vegger/gulv

Nytt toalett

Dusjkabinett m garnityr

Ny baderomsinnregning

Fjerning av oljetank (Halvorsen Pukk og Transport AS)

Fjerning av gammel fyrkjel, utført av T-Rør

Drenering grunnmur samt isolering og grunnmursplast utført av Halvorsen Pukk og Transport AS,

tilkoblet kommunalt anlegg i gate. (kloakk og overvann)

Byggesøknad om bruksendring

Levanger, 24.10.22

Berg Byggtjenester AS

Kjell Erik Ribe

1



Levanger kommune

Adresse: Postboks 130, 7601 LEVANGER

Telefon: 74 05 25 00

Utskriftsdato: 10.04.2026

Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Levanger kommune

Kommunenr.	5037	Gårdsnr.	315	Bruksnr.	102	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Jernbanegata 34B, 7600 LEVANGER								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Gebyr	Fakturert beløp i 2025
Feiing Flere Røykløp	595,82 kr
Avløp Fastgebyr	1 016,42 kr
Avløp Akonto	7 060,88 kr
Eiendomsskatt Bolig	9 203,01 kr
Feiing/Tilsyn	1 002,07 kr
Vann Fastgebyr	860,60 kr
Avløp Fastgebyr	940,23 kr
Vann Fastgebyr	930,35 kr
Vann Akonto	4 571,30 kr
Avløp Akonto	7 633,09 kr
Vann Akonto	4 228,62 kr
Sum	38 042,39 kr

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Feiing/Tilsyn	0%	1	930.00	1/1	0 %	930,00 kr	310,00 kr
Feiing Flere Røykløp	0%	1	550.00	1/1	0 %	550,00 kr	183,33 kr

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Vann Fastgebyr	15%	1	1754.00	1/1	0 %	1 754,00 kr	584,67 kr
Avløp Fastgebyr	15%	1	1970.00	1/1	0 %	1 970,00 kr	656,66 kr
Avløp Akonto	15%	448	39.21	1/1	0 %	17 568,32 kr	5 856,11 kr
Vann Akonto	15%	448	23.84	1/1	0 %	10 680,10 kr	3 560,03 kr
Eiendomsskatt Bolig	0%	2629704	3.50	1/1	0 %	9 203,00 kr	3 067,67 kr
					Sum	42 655,42 kr	14 218,47 kr

Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

Mva-feltet gir informasjon om varens merverdiavgiftsats, og beløp er inkludert merverdiavgift. De som har 0% er unntatt merverdiavgift.

Prognosene for inneværende år kan avvike, spesielt ved årsskifte. Dette kan skyldes at enhetspriser ikke er oppdatert for nytt år eller at noen gebyr foreløpig ikke er opprettet for nytt år.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORSØRSLER:

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.



Levanger kommune

Adresse: Postboks 130, 7601 LEVANGER

Telefon: 74 05 25 00

Utskriftsdato: 10.04.2026

Opplysninger om eiendomsskatt

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Levanger kommune

Kommunenr.	5037	Gårdsnr.	315	Bruksnr.	102	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Jernbanegata 34B, 7600 LEVANGER								

Eiendomsskatt registrert på eiendommen

Skatteår	2026
Takst	3 756 720,00 kr
Skatt	9 203,00 kr
Antall boenheter	2
Promillesats	3.5 ‰
Fritak	Nei

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFØRESPØRSLER:

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.



Levanger kommune

Adresse: Postboks 130, 7601 LEVANGER

Telefon: 74 05 25 00

Utskriftsdato: 10.04.2026

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Levanger kommune

Kommunenr.	5037	Gårdsnr.	315	Bruksnr.	102	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Jernbanegata 34B, 7600 LEVANGER								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2025
69500	9143	13.12.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	444

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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.

Kommune nr.	Gnr.	Bnr.	Feste nr.	Seksjonsnr.
5037	315	102	0	0

Adresse	Eier
Jernbanegata 34B, 7600 LEVANGER	Ahmed Kamiran

Type renovasjonsordning

	Standard	Rabatter	Tilleggs- tjenester	Terminer pr. år	Fritak	Fakt. via borettslag
Hush. renovasjon	<input checked="" type="checkbox"/>			4		
Slamanlegg	<input type="checkbox"/>					
Samarbeid		<input checked="" type="checkbox"/>				
Hjemmekompostering		<HJKP>				
Alternativ behandling		<input type="checkbox"/>				
Veikantdunk		<input type="checkbox"/>				
Ekstraservice			<input type="checkbox"/>			
Kjøring privat vei			<input type="checkbox"/>			
Hytterrenovasjon	<input type="checkbox"/>			1		
Fritak (midl.)					<input type="checkbox"/>	
Fakt. via borettslag/sameie						<input type="checkbox"/>
Bunntømte containere	<input type="checkbox"/>					
Nedgravde containere	<input type="checkbox"/>					

Årsgebyr renovasjon: kr. 11555,-

Slam/Septik: kr.

Restanser renovasjon pr. 10.04.2026: kr. 0,-

Kommentar:

Dato: 10.04.2026

Med Vennlig Hilsen

Innherred Renovasjon

MEGLEROPPLYSNINGER

Gårdsnr:	315	Bruksnr:	102	Festenr:	0	Seksjonsnr:	0
Adresse:	Jernbanegata 34B, 7600 LEVANGER						
Dato:	10.04.2026	Målnummer:					

4210 FEIL OG MANGLER PÅ ELEKTRISKE ANLEGG

	Ja	Nei
Foreligger det pålegg vedrørende elektriske anlegg	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
I tilfelle ja, hvilke?		
Dato for siste kontroll av anlegget:	17.01.2020	
Merknader:		



SAMMENDRAG



Boligmappennummer: BWZ6485
Matrikkel: 5037-315/102/0/0
Bruksenhet: H0101
Andelsnr: 0



Hjemmelshavere:
Kamiran Ahmed



Adresse:
Jernbanegata 34 B,
7600 LEVANGER

LASTET OPP AV KVALIFISERT HÅNDVERKER (Total: 1 dokumenter)

Tittel	Oppdatert av	Fagområde	Dato
12000 - Feilsøking stikk bad montering stro.pdf	ALARM OG INSTALLASJON AS	Elektriker	2019-10-01

LASTET OPP AV BOLIGEIER (Total: 0 dokumenter)

Boligeier har ikke lastet opp dokumenter. Det kan være lurt å laste opp fargekoder, kvitteringer og annet nyttig som har med boligen å gjøre.



Post og besøk:
Postboks 2923 Solli
Dronning Mauds gate 10
0230 Oslo

Kontakt:
Telefon: 919 18 400
kundeservice@boligmappa.no

Utskrift basert på matrikkeldata

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 315, Bruksnr 102	Kommune:	5037 Levanger
Adresse:		Grunnkrets:	701 Levanger sentrum
Veiadresse:	Jernbanegata 34 B, gatenr 4700	Valgkrets:	24 Sentrum
	7600 Levanger	Kirkesogn:	9150204 Levanger
Oppdatert:	29.12.2017	Tettsted:	7051 Levanger

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:	Jernbanegaten Nr 34 B	Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	1
Etableringsdato:		Har festegrunn:	Nei	Seksjonert:	Nei
Areal:	403,6 kvm	Skyld:	0,02		
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforensing:

Ingen grunnforensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:					
Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2018	Mottaker	5037/315/102	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2018			
Annen forretningstype	Forretning:	02.11.2016	Berørt	5037/315/4	0,0
	Matrikkelført:	03.11.2016	Berørt	5037/315/89	0,0
			Berørt	5037/315/93	0,0
			Berørt	5037/315/102	0,0
			Berørt	5037/315/174	0,0
			Berørt	5037/315/175	0,0
			Berørt	5037/315/176	0,0
			Berørt	5037/315/178	0,0
			Berørt	5037/315/179	0,0
			Berørt	5037/315/181	0,0
			Berørt	5037/315/182	0,0
			Berørt	5037/315/184	0,0
Nymatrikulering	Forretning:		Mottaker	5037/315/102	396,0
	Matrikkelført:				

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter**Enebolig m/hybel/sokkelleil. (Kilde: Massivregistrering)****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Jernbanegata 34 B	H0101	Bolig					
Jernbanegata 34 B	H0201	Bolig					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	279,0	Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	279,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	29.08.1949
Vannforsyning:				Antall boliger:	2
Bygningsnr:	185699668			Antall etasjer:	4

Etasjeopplysninger:


Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
K01			74,0		74,0				
H01	1		90,0		90,0				
H02	1		95,0		95,0				
L01			20,0		20,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Journal nr. _____



N O J 4 G / 38655952
315/102 Ferdigattest 

Ferdig - attest.

Herved bevidnes at det for herr Odd Dahl

anmeldte bygningsarbeide på gårds nr. _____ br. nr. _____ parcel nr. _____ av _____

Jernbanegaten 32 b, nemlig:

Våningshus av tre i 2 etasjer med utbygg i _____ etasje og ildfast tekning

Huset er oppført etter de godkjendte planer og håndverksmessig utført.
Med unntak av at der mangler 3 stk. elektriske panelovner og 1 stk.
ventilasjonskanal.

er i ferdig stand og lovmedholdelig utført _____

og kan tas i bruk som bolig.


Gebyr kr. 5.- er betalt _____

Levanger den 29. august 1949.

S. Mac

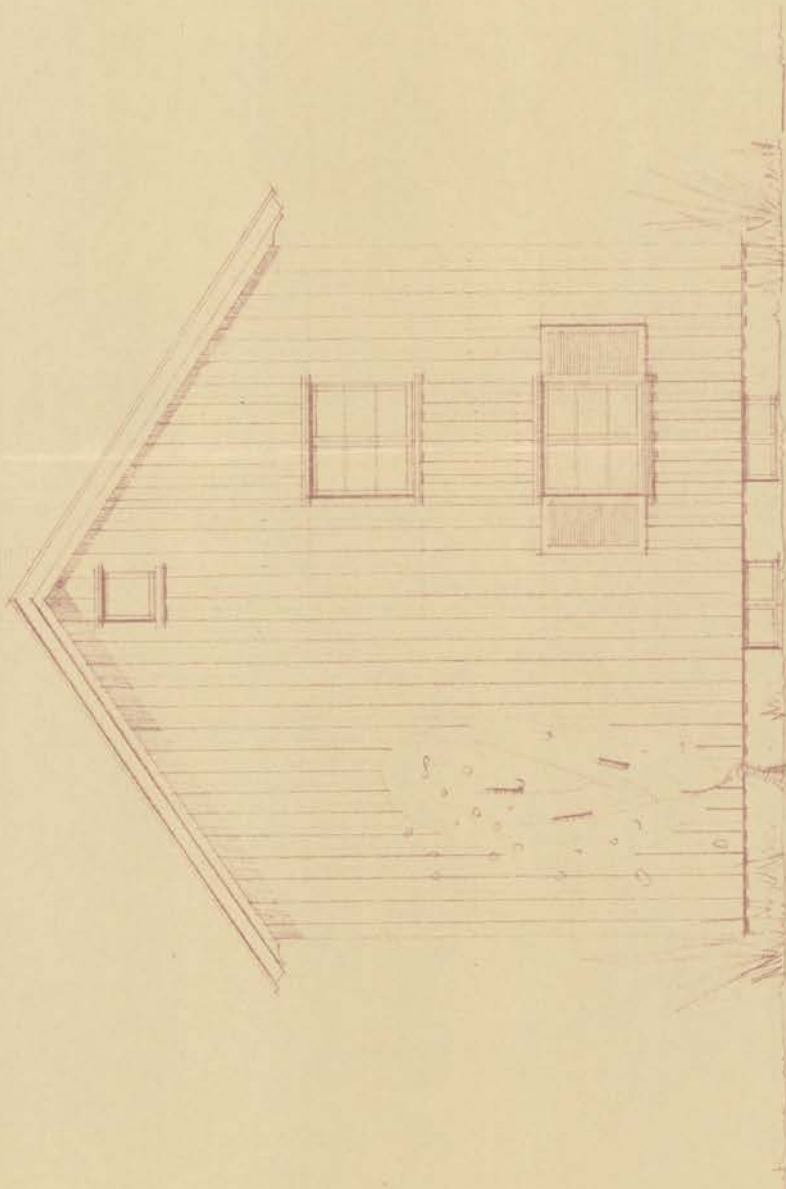
Levanger bygningsinspektør.

Nr. 2253.

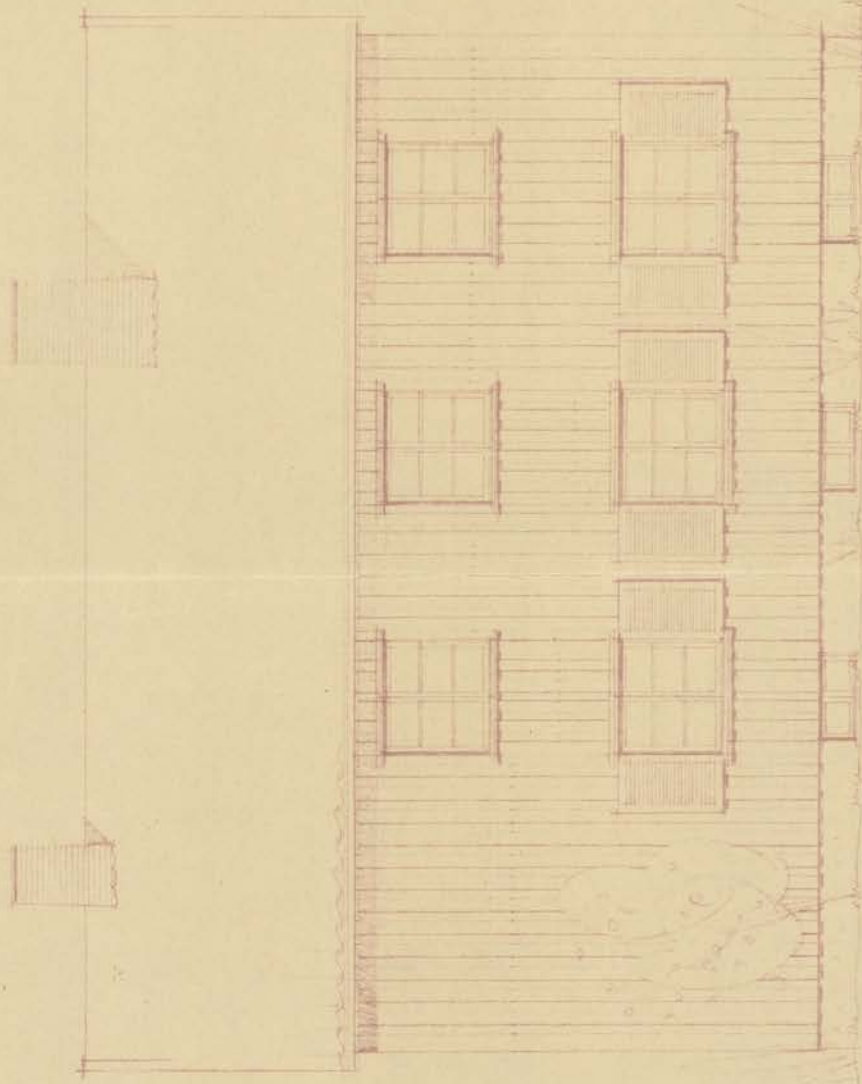
Førlagt av SEM & STENERSEN 1/4 Oslo
Enerett  1932.



N O J 4 / 3855954
315/102 Tegninger

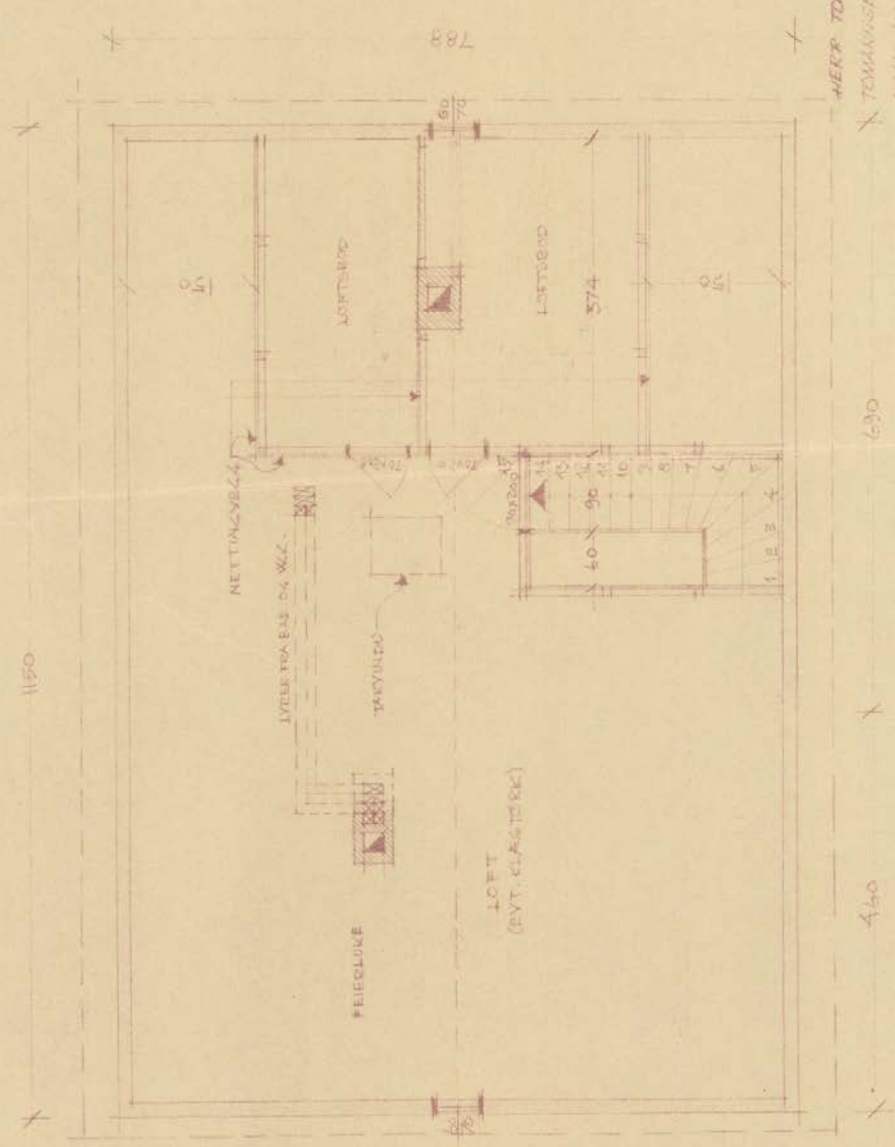


TOMMELERØD
FACADE MOT ØST
ARBEJDET AFSLUT
12.08.2011
17.08.2011
19.08.2011
21.08.2011



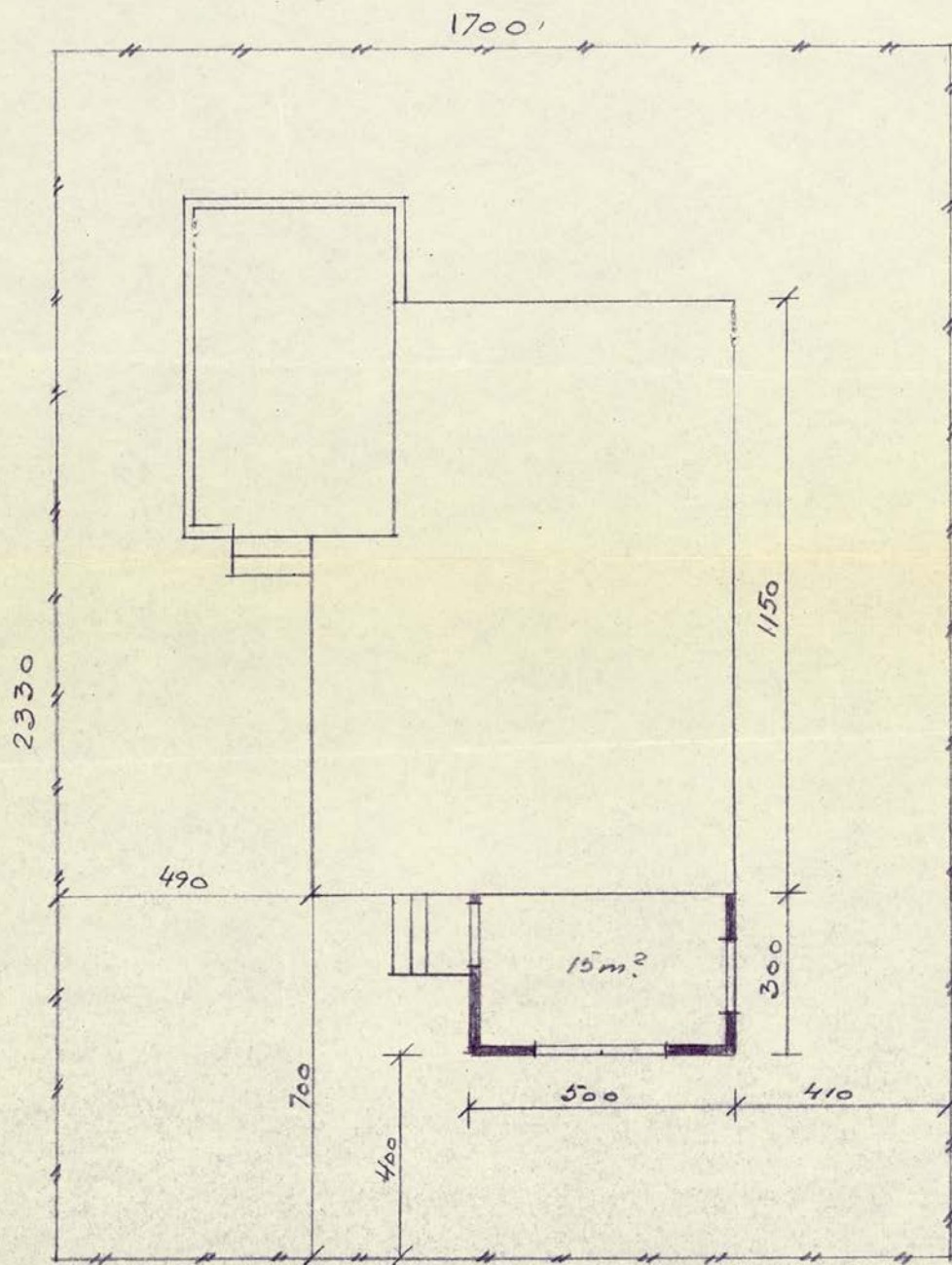
Greddehuset 196 42
 Lønnegår Byggingeråd
 Greddehuset
 Farm.

TROMSØBYGGER
 FASADE NOT KORT
 HØYDE 11 M
 TROMSØBYGGER 196 42 - 1950

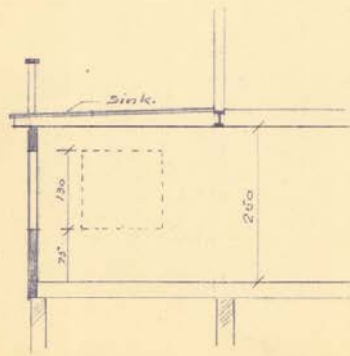
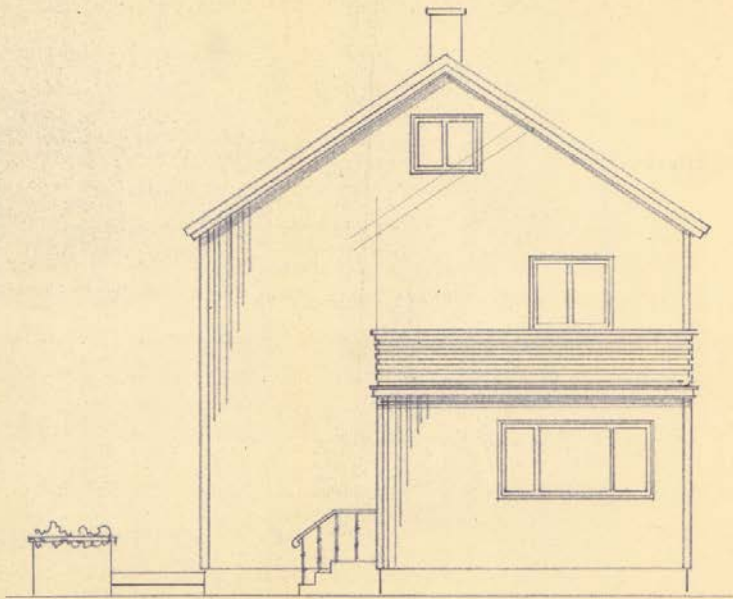


HERR TORLEIF ENGSTRÖM, SELENA,
 TOMMASBORG PÅ ROSCHEN
 PLAN AV LOFT
 ARCHITECT M.H.A.L. *John S. Johnson*
 TORSHEN / FEBR. 1917 - MAR. 1919

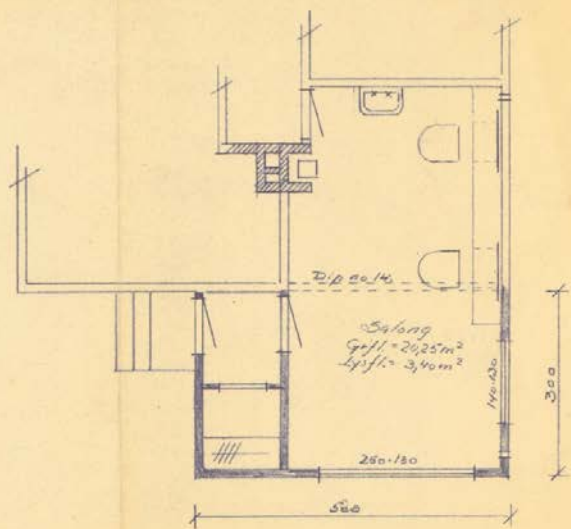
Situasjonsplan.
Jernbanegt. 34 b,
Levanger.
Mål 1:100



N O J 4 E / 38655950
315/102 Tegninger
Geomatic



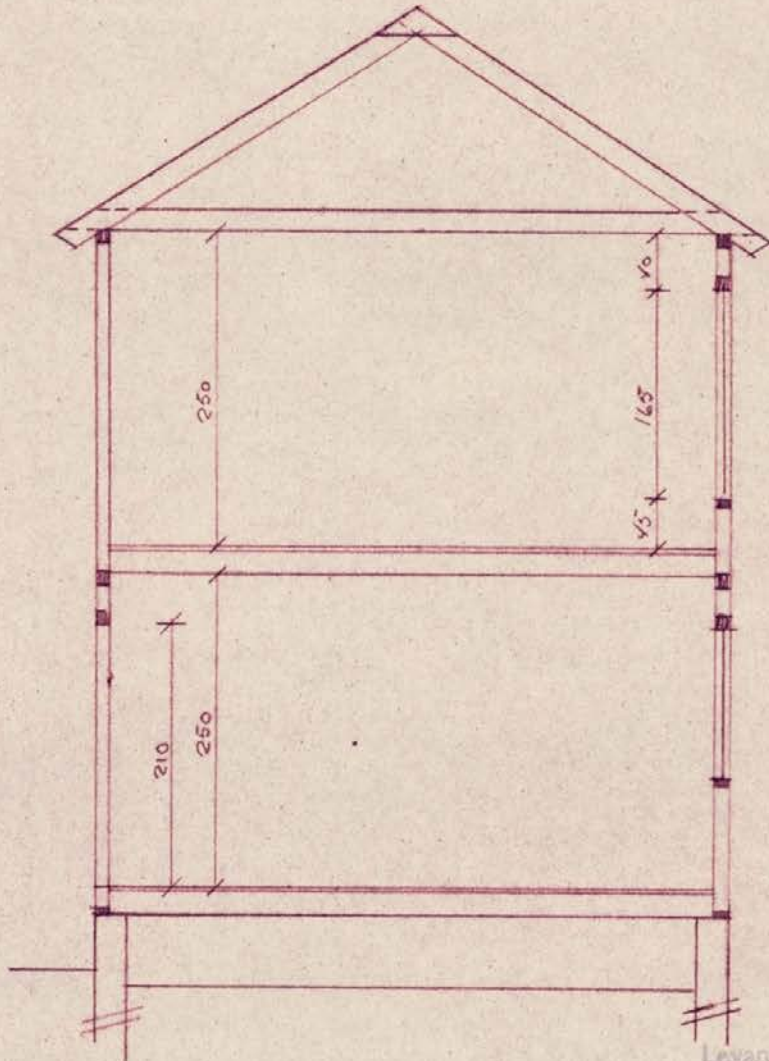
Seitl.



Tilbygg, O. Dahl, Jernbanevej 34A Levanger	Mål 1:50
Arvid Johnsen Aarvik Byggeskisser	Jrn. 226
Arvid Johnsen Aarvik	6.3 1954.



N O J 4 B / 38655947 Geomatikk
315/102 Tegninger



Levanger Bygningsråd

SAK 41-67.

Odd Dahl Levanger
Snitt A-A.

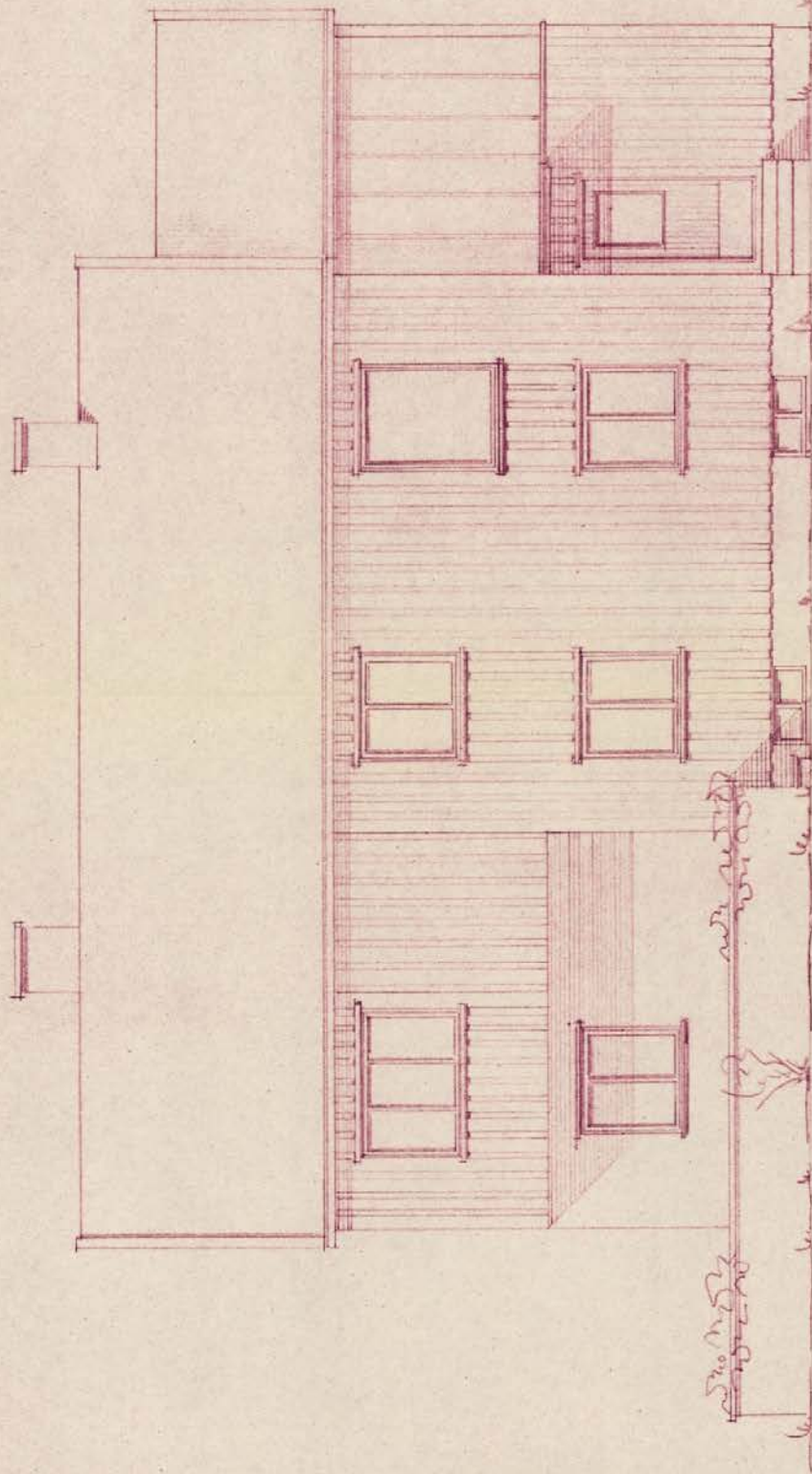
Mål
1:50

Arvid Johnsen Aarvik

Arvid Johnsen Aarvik
BYGN.KONSULENT

Fnr 227/66

3 JAN. 1967.



Løsningsforslag
SAK 41-67

Odd Dahl, Lørlanger
Fasade mot Syd.

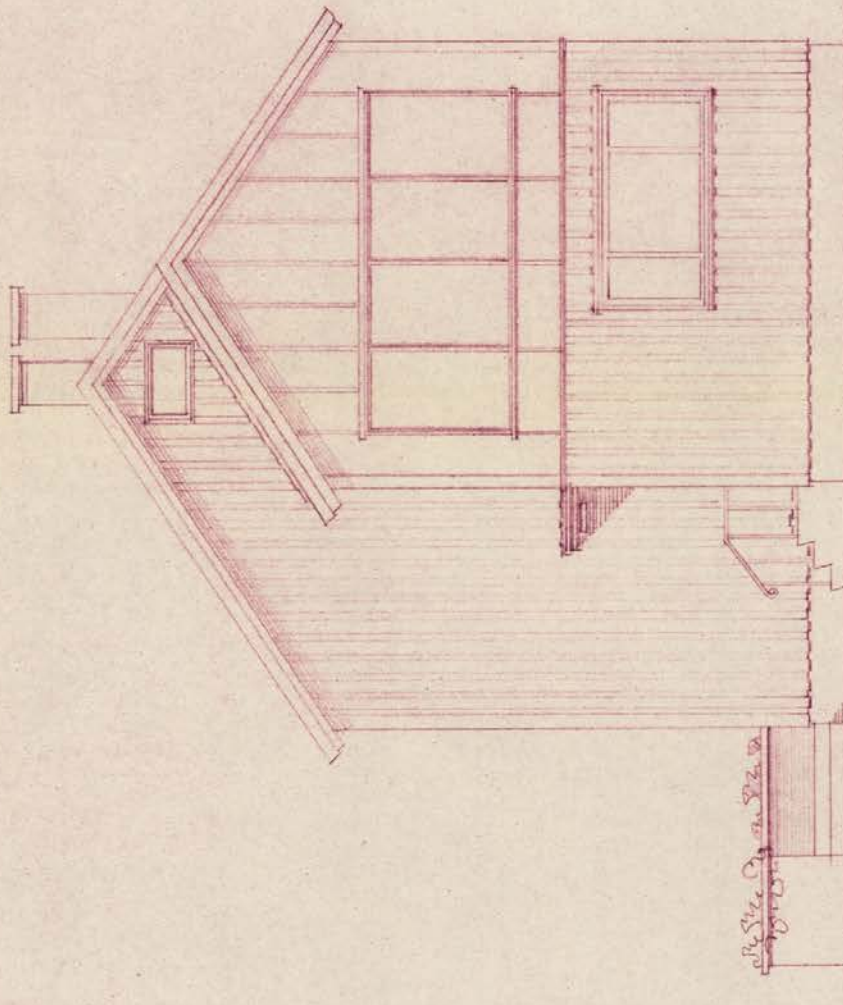
M 81
1:50

Jan 22/66

3 JAN. 1967.

Arvid Johansen Aarvik

Arvid Johansen Aarvik
BYGN.KONSULENT.



Levanger Byrådsråd
SAK 41-67.

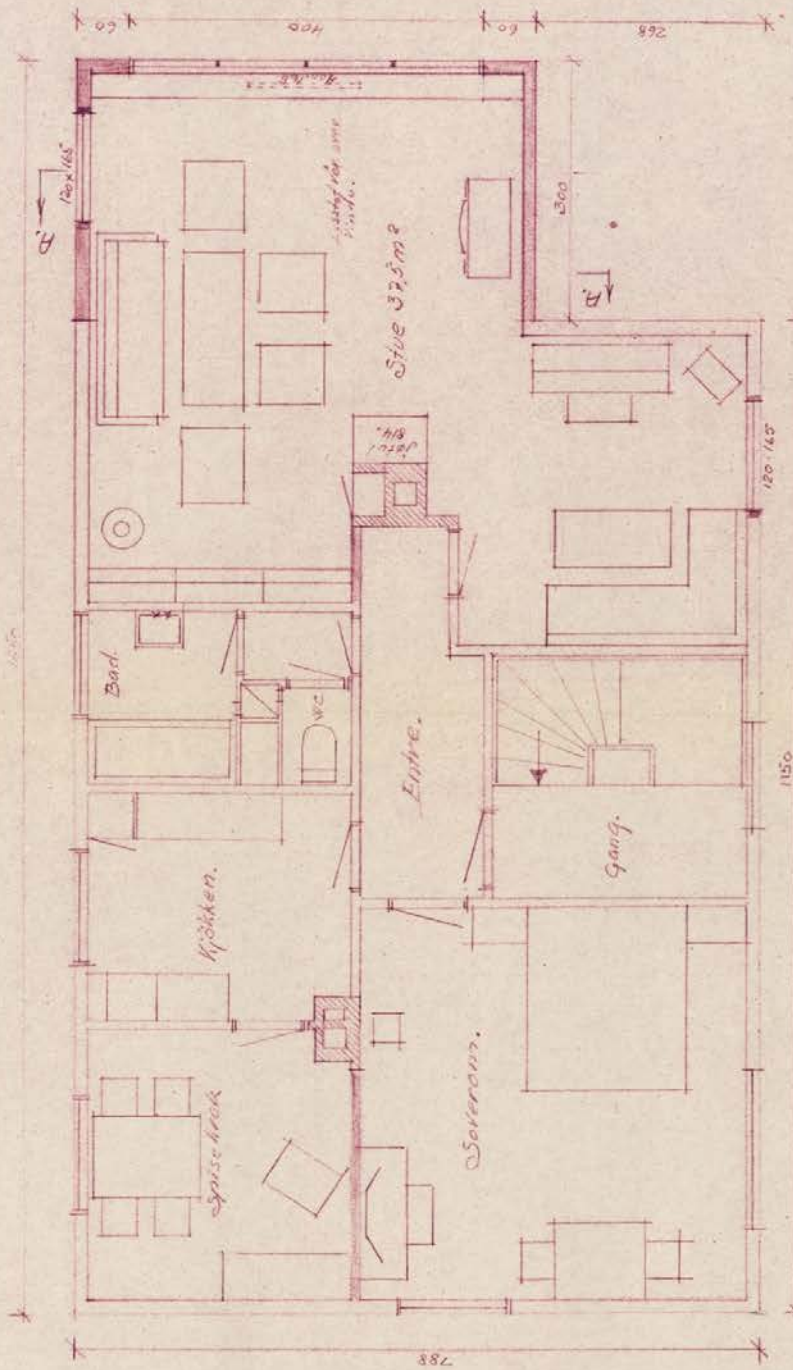
Odd Dahl, Levanger,
Fasade mot gate.

Mål
1:30

Jan. 27/66

3 JAN. 1967

Arvid Johansen Aarvik
BYGGEKONSTLENER



Levanger, Bygghuset
 SAK 41-27

Odd Dahl, Levanger,
 Forordningsarbeider,
 Bybygg 3x500 - 126 m²

Jnr 237/66

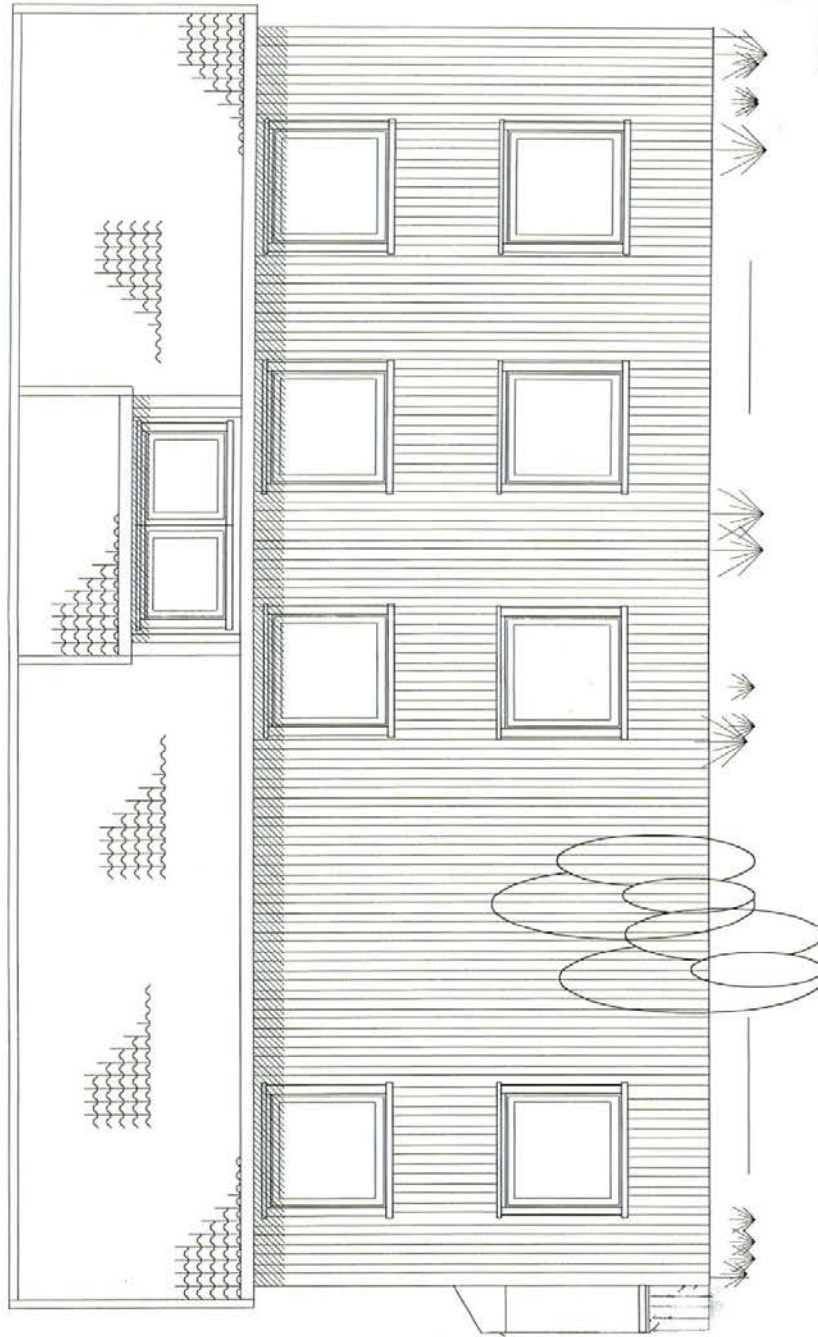
3 JAN. 1967.

Arvid Johnsen Aarvik
Arvid Johnsen
 BYGN. KONSTLENER.

— Bygt.



N O J 4 7 / 38655643 GeoMedia
315:102 Tegninger



Scale 2/18/1999
Bygningssjeferen i Levanger

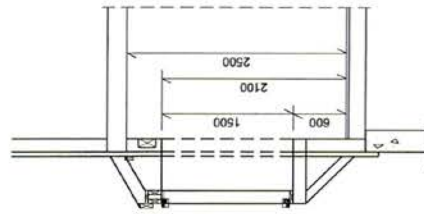
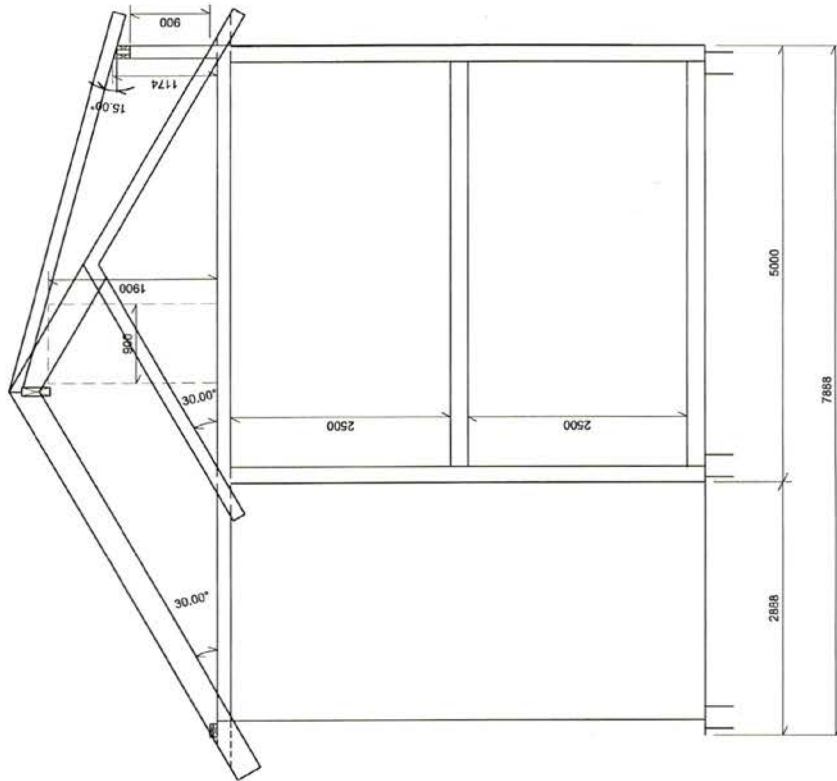
Byggherre : Jan Ivar Kjønen
Innhold : Endring av enebolig.
Snit: m, bakkopplet

Tegningsgrad:	4	PRODUKSJONSBASIS	
Selskabet:	Aud Eiv	Prosjekt nr.:	
Tegner :	1:50	Tegn.Nr.:	42
Mål :	14.06.98	Rev.:	



Sak. 2487/14
Bygningstjenesten i Levanger

Byggherre	Jan Ivar Kjellen
Innhold	Endring av arenbollig. Fasade m/karmapp og opplett
Tegninggrad:	4 PRODUKSJONSBASIS
Saksbeh.	Aud Ene
Tegner	1:50
Mål	14.06.99
Dato	14.06.99
Prosjekter:	41
Tegn.Nr.:	
Rev.	



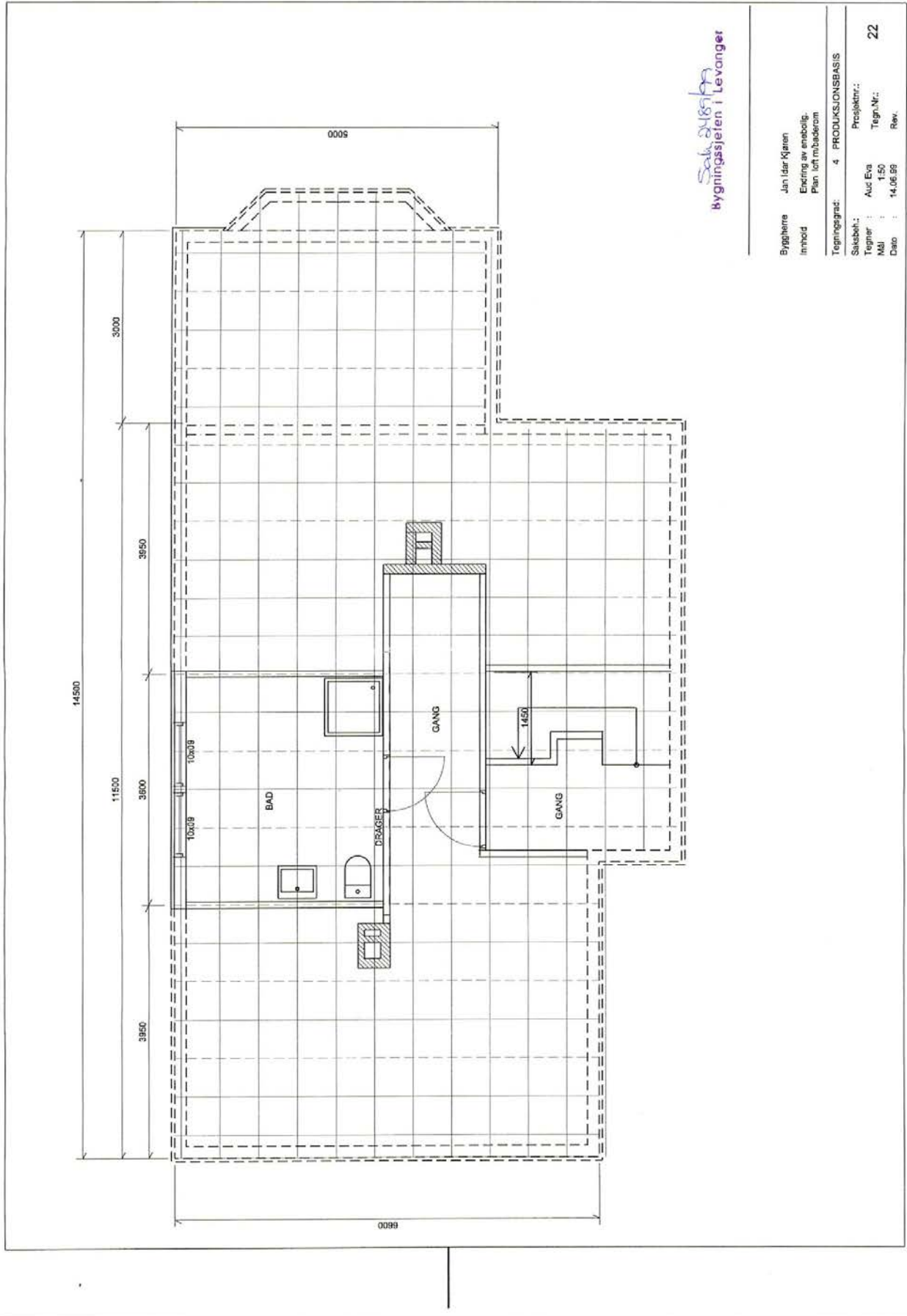
SNITT KARNAPP

Sole 2487/98
Bygningssjefen i Levanger

Byggherre : Jan Ivar Kjønen
Innhold : Endring av enebolig.
Snitt mtskoppelst - karnapp

Tegningsgrad: 4 PRODUKSJONSBASIS

Saksbeh.:	Aud Eva	Prosjektnt.:	40
Tegner :	1:50	Tegn.Nr.:	
Mål :		Dato :	14.06.99
Dato :		Rev.:	



Sak 218/17
Bygningsstjer i Levanger

Byggherre: Jan Ivar Kjøren
Innhold: Ettering av enebolig, Plan, luf m/baderom

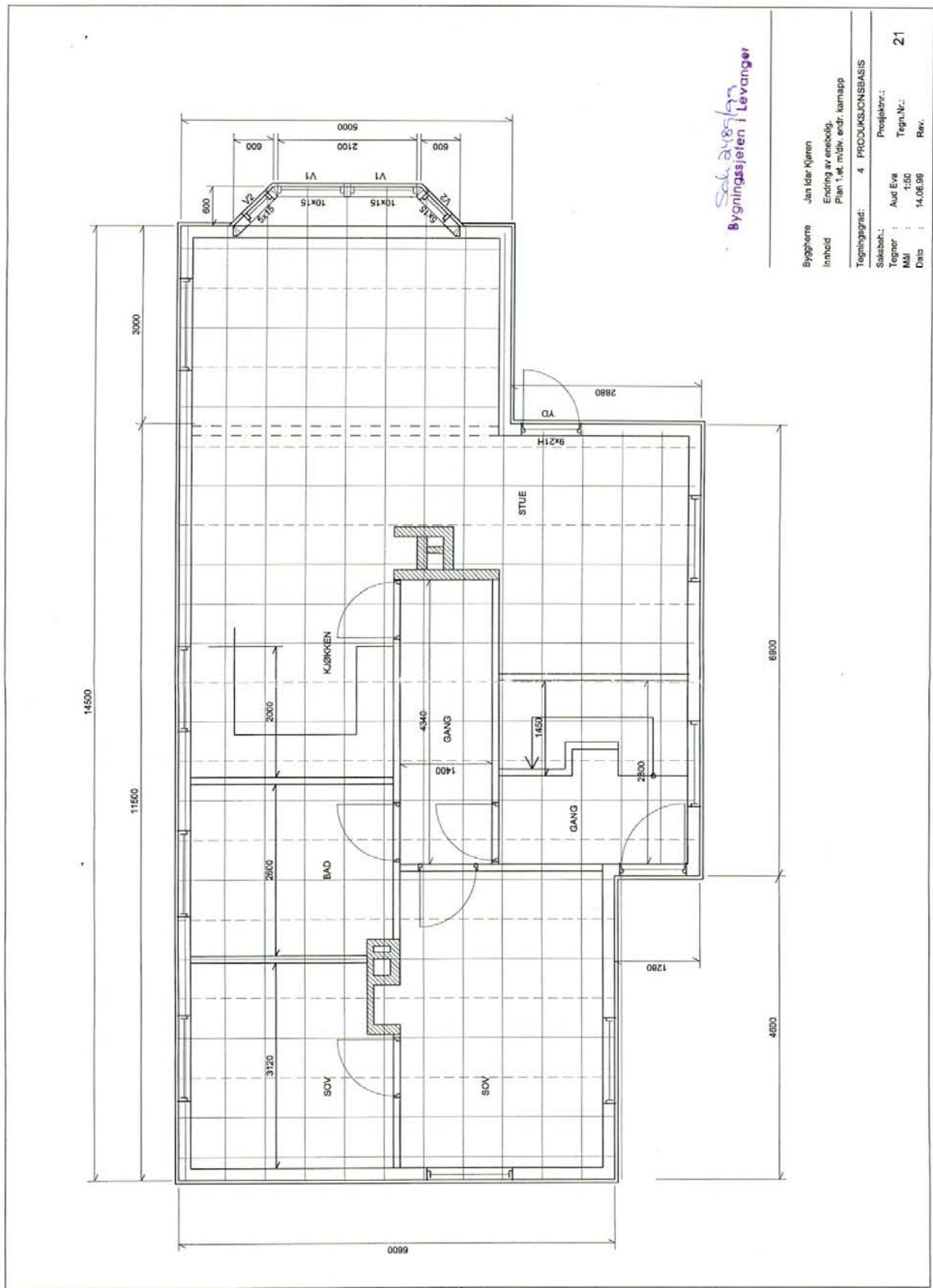
Tegningsgraz: 4 PRODUKSJONSBASIS

Saksbeh.: Aus Eva
Tegner: 150
Mål: 14.06.99
Diso: 14.06.99
Rev. 22

Prosjektnr.:

Tegn.Nr.:

Rev.:

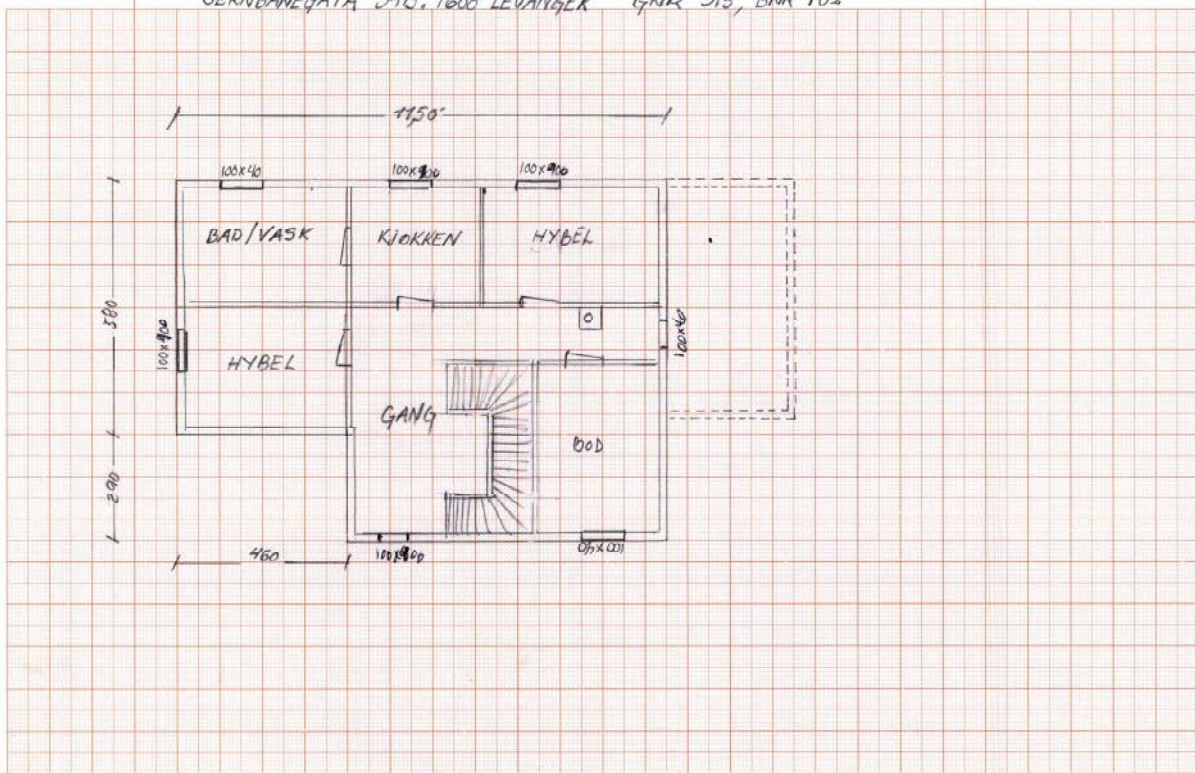


Selskaps
Bygningsstjer i Levanger

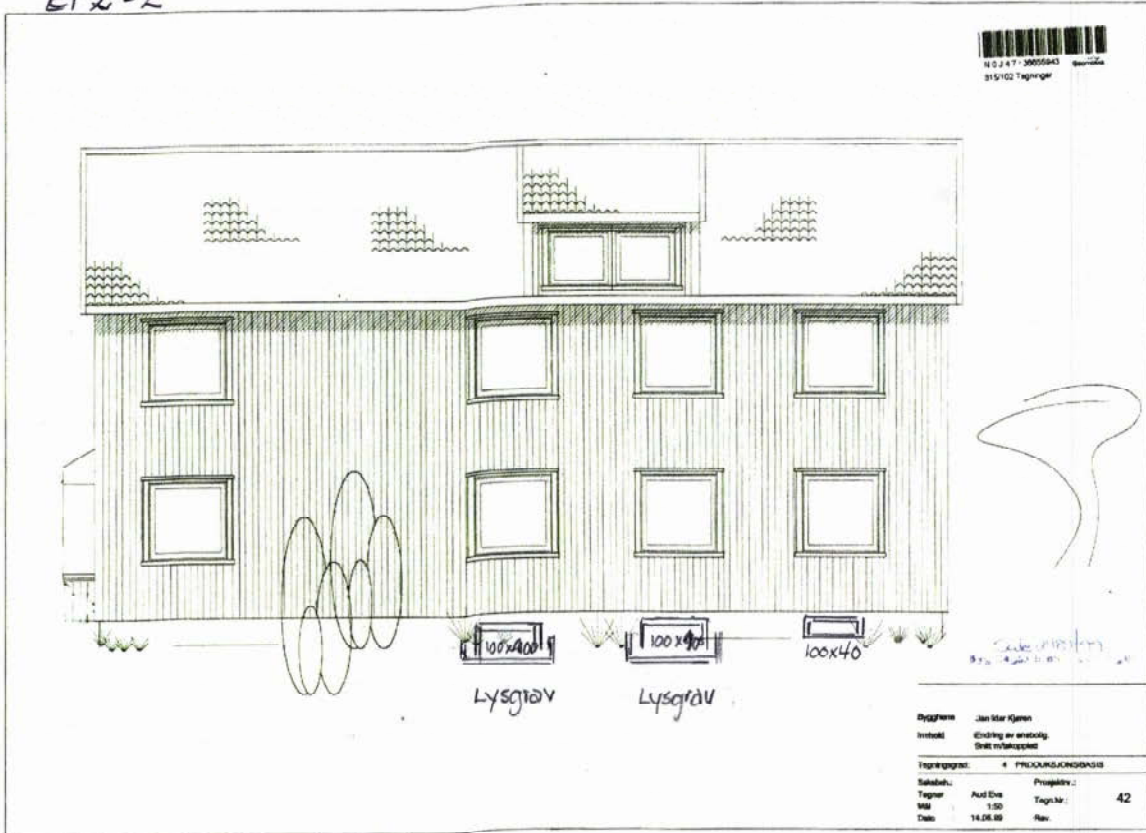
Byggherre	Jan Ivar Kjæren
Innhold	Endring av enebolig. Plan 1, et. mbliv. endr. kamapp
Tegningsgrad:	4 PRODUKSjonsBASIS
Saksbeh.	Prosjektør:
Tegner :	Aud Eva
Mbl :	1:50
Dato :	14.06.98
Rev. :	
	Tegn.Nr.:
	21

R-1

JEROMBANEGATA 340.7600 LEVANGEK GNR 315, BNR 103



ET-2-2



Dygtig	Jan Sten Jensen
Indhold	Etiketter og ændringer Grafik m/aftegning
Tegningsnr.	4 PROJEKTERINGSBÅNEN
Skala:	Prop. 1:1
Tegn	Auf. 1:50
Bl. nr.	1:50
Dato	14.08.99
Rev.	42



Levanger kommune

Adresse: Postboks 130, 7601 LEVANGER

Telefon: 74 05 25 00

Utskriftsdato: 10.04.2026

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Levanger kommune

Kommunenr.	5037	Gårdsnr.	315	Bruksnr.	102	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Jernbanegata 34B, 7600 LEVANGER								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen.

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.

Plantyper med treff

- Kommunedelplaner
- Reguleringsplaner under arbeid
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

- Kommuneplaner
- Kommunedelplaner under arbeid
- Reguleringsplaner over bakken
- Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- Bebyggelsesplaner over bakken
- Midlertidige forbud
- Kommuneplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under bakken
- Reguleringsplaner bunn
- Bebyggelsesplaner
- Bebyggelsesplaner under bakken

Kommunedelplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	L2013007
Navn	Levanger sentrum
Plantype	Kommunedelplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	16.10.2019
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/5037/dokumenter/3760/L2013007-B%2022.pdf
Delarealer	Delareal 404 m ² Arealbruk Sentrumsformål, Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	L2013014
Navn	Levanger sentrum

Plantype	Områderegulering	
Status	Endelig vedtatt arealplan	
Ikrafttredelse	28.05.2014	
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/5037/dokumenter/4125/Planbestemmelser%20281025.pdf	
Delarealer	Delareal	404 m ²
	RPHensynsonenavn	H570_5
	Sone med angitte særlige hensyn	Bevaring kulturmiljø
	Delareal	404 m ²
	Formål	Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse

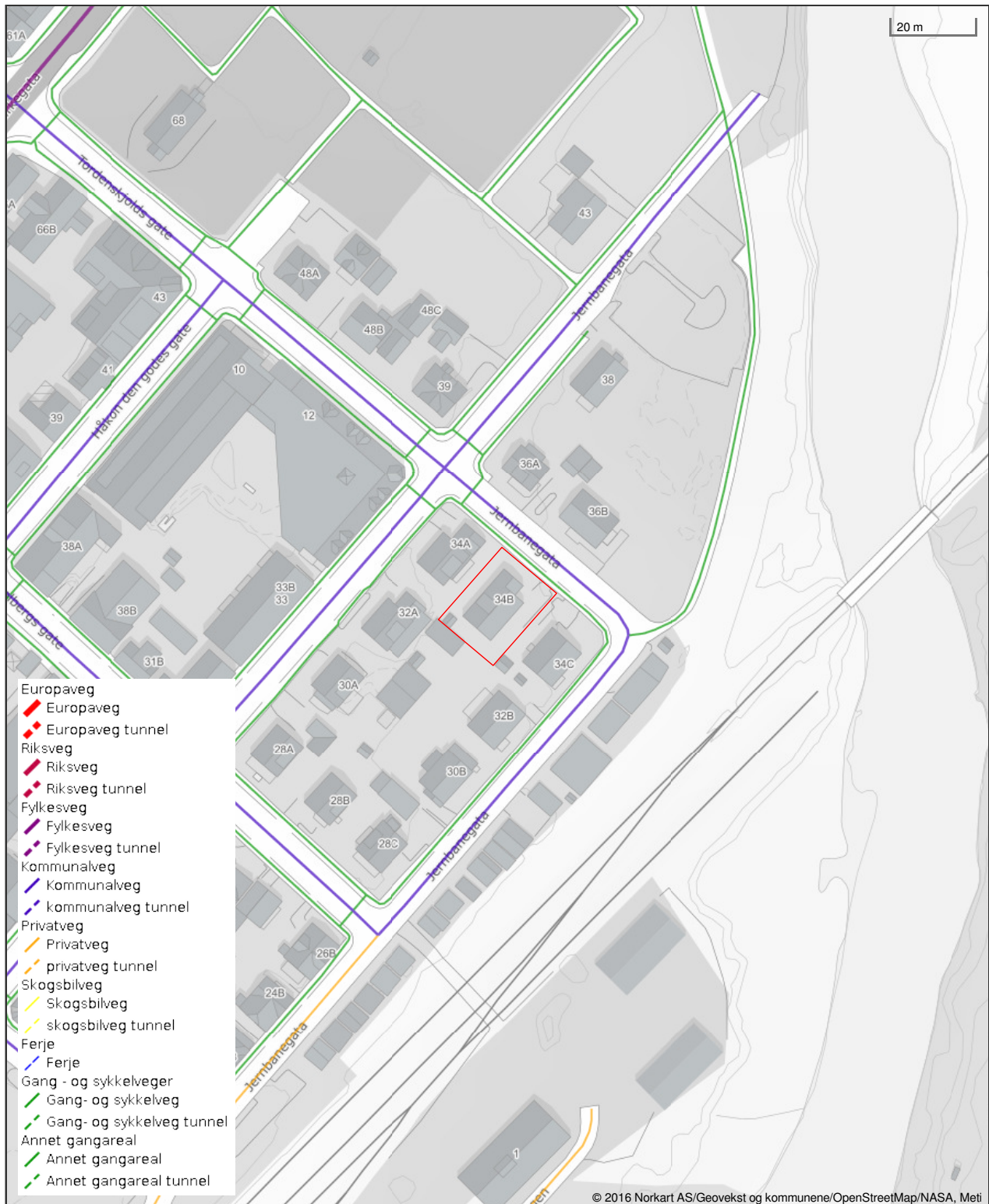
Reguleringsplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2023006
Navn	Levanger sentrum
Status	Planforslag
Plantype	Områderegulering



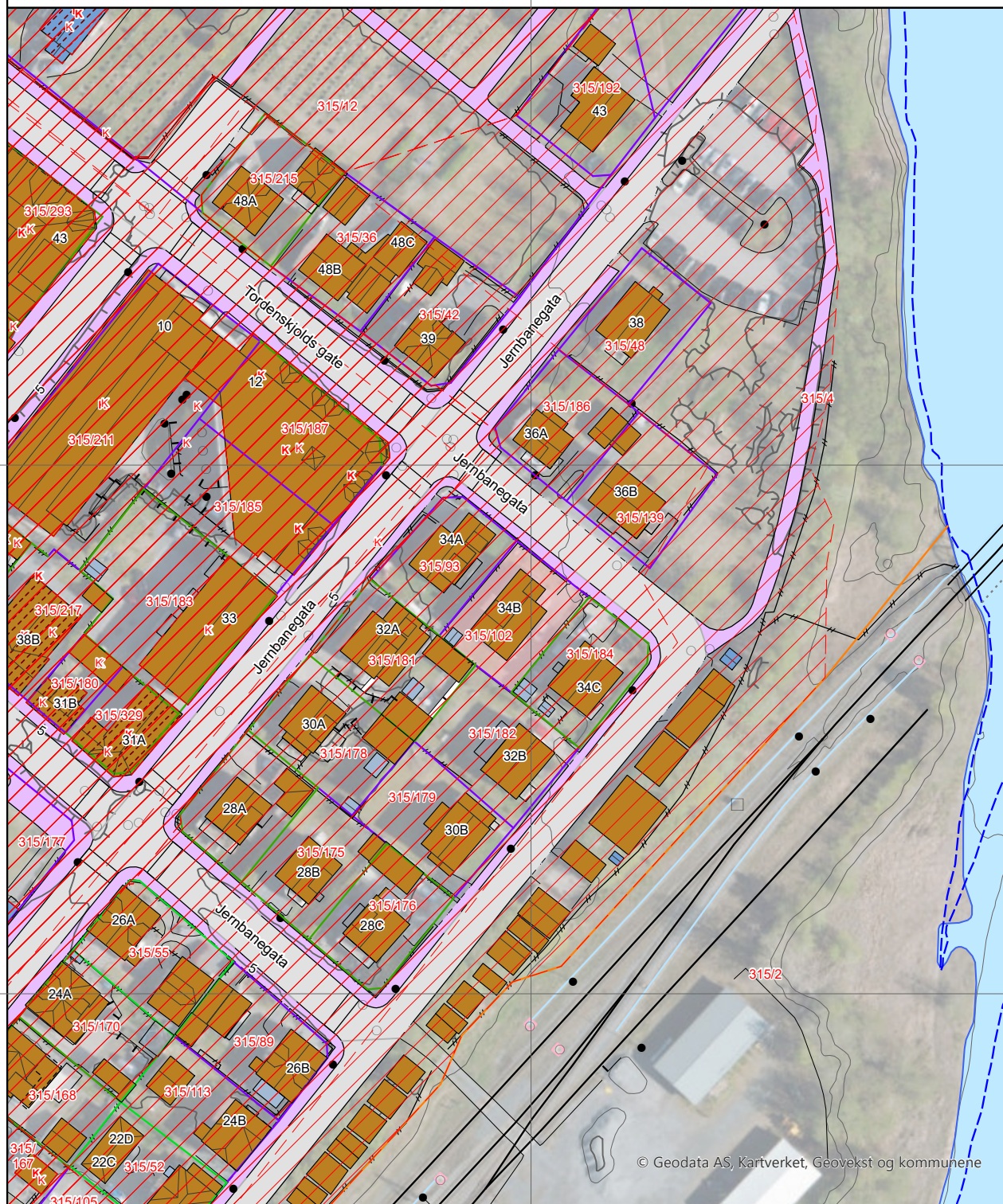
Vegstatuskart for eiendom 5037 - 315/102//



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.

Eiendomsgrenser

- | | |
|---|--|
| — Nøyaktig måling 3-11 cm | - - - Omtvistet grense |
| — Middels nøyaktig 12-31 cm | - - - Vannkant |
| — Mindre nøyaktig 32-100 cm | - - - Vegkant |
| — Lite nøyaktig 101-600 cm | - - - Fiktiv grenselinje |
| — Skissenøyaktighet 601-5000 cm | - - - Teigdelelinje |
| - - - Uavklart grense over 5001-30000 cm | - - - Punktfeste |



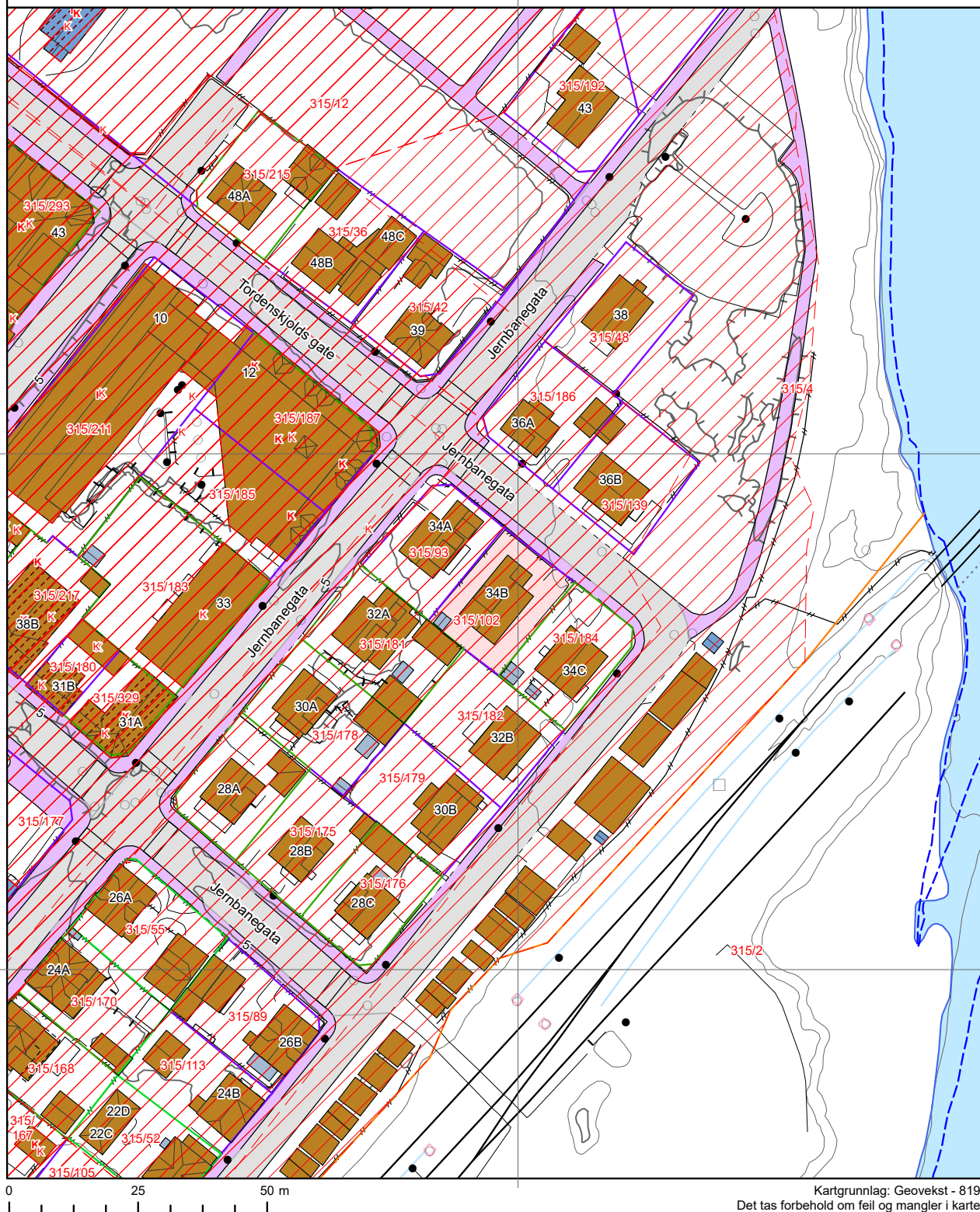
© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene














Kartgrunnlag: Geovekst, Norge i Bilder - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.







Eiendomsgrenser

- | | |
|---|--|
| — Nøyaktig måling 3-11 cm | - - - Omtvistet grense |
| — Middels nøyaktig 12-31 cm | - - - Vannkant |
| — Mindre nøyaktig 32-100 cm | - - - Vegkant |
| — Lite nøyaktig 101-600 cm | - - - Fiktiv grenselinje |
| — Skissenøyaktighet 601-5000 cm | - - - Teigdelelinje |
| - - - Uavklart grense over 5001-30000 cm | - - - Punktfeste |









Tegnforklaring









-  Adressepunkt
-  Kulturminne - punkt
-  Naturvernområde - punkt
-  Kulturminne - flate
-  Naturvernområde - flate
-  Bygningslinjer
-  Tiltaklinje
- Eiendomsgrenser**
-  Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
-  Mindre nøyaktig, 31-199 cm
-  Lite nøyaktig, 200-499 cm
-  Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm

-  Stolpe
-  Anlegg
-  Veglinje
-  Sti
-  Traktorveg
-  Bekk/kanal/grøft

Høydekurver

-  Metersnivå
-  5-metersnivå
-  25-metersnivå
-  Forsenkning terreng
-  Hjelpekurve
-  Dybdekurve

-  Valgt eiendom
-  Bolig, uthus, landbruk
-  Fritids-/sesongbosted
-  Bygning, annen kjent type
-  Bygning uten matrikkelinformasjon
-  Parkeringsområde
-  VegGåendeOgSyklende
-  Trafikkø
-  VegKjørende

-  Vassflater
-  Bre
-  AndreTiltak
-  BygningTiltak, endring
-  BygningTiltak, nybygg
-  BygningTiltak, riving
-  SamferdselTiltak
-  Andre tiltakstyper/ spesifiseringer



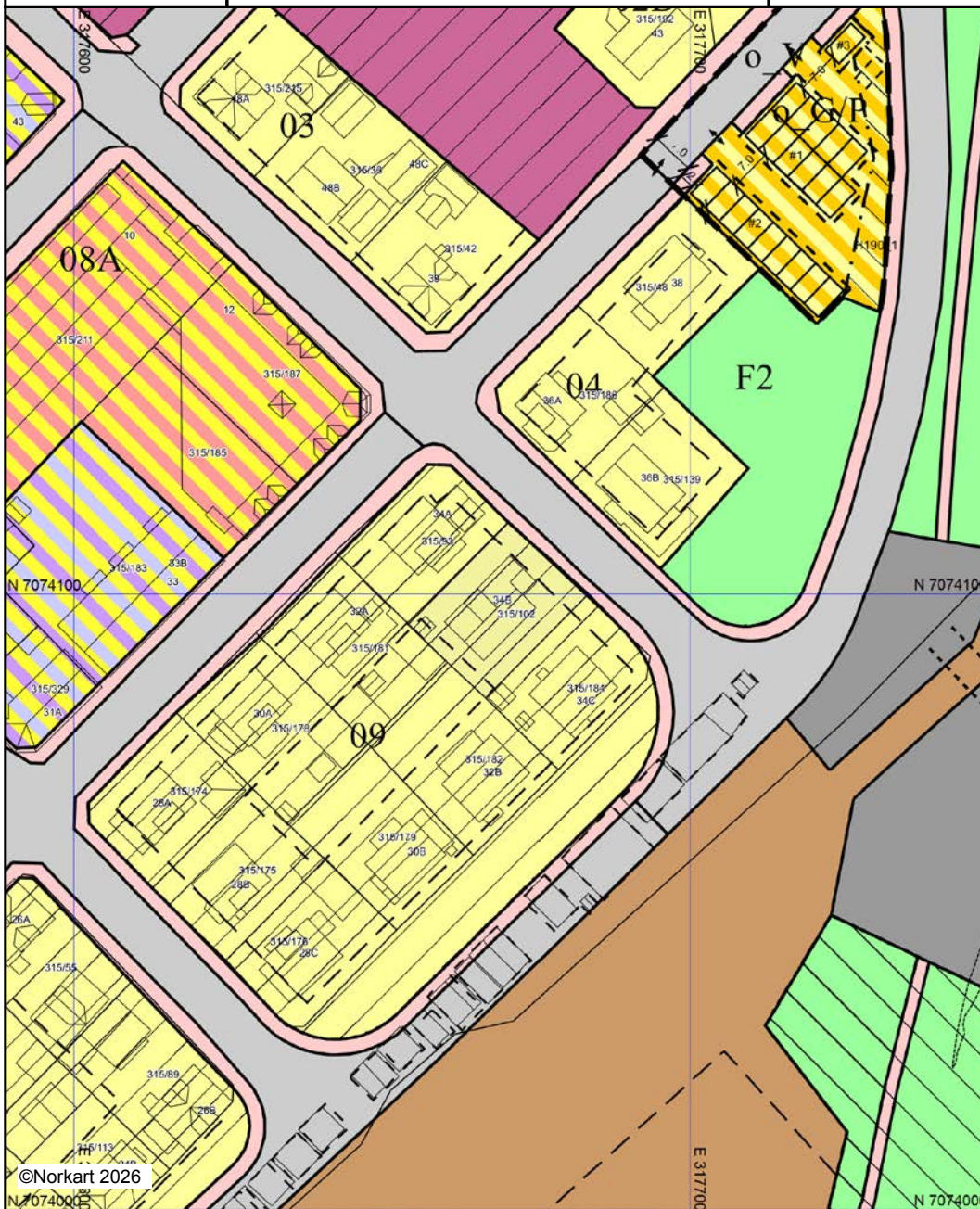
Levanger kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 315/102
Adresse: Jernbanegata 34B
Dato: 10.04.2026
Målestokk: 1:1000



UTM-33



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan PBL 2008

	Sikringsonegrense
	Infrastrukturgrense
	Angitthensyngrense
	Bestemmelsegrense
	Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse
	Grav- og urnelund
	Bolig/forretning/kontor
	Bolig/tjenesteyting
	Bebyggelse og anleggsformål kombinert med
	Veg
	Kjøreveg
	Fortau
	Gang/sykkelveg
	Annen veggrunn - tekniske anlegg
	Trase for jernbane
	Friområde
	Friluftsområde i sjø og vassdrag
	Sikringsone - Andre sikringssoner
	Infrastruktursone - Krav vedrørende infrastr.
	Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
	Bestemmelseområde

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

	Regulerings- og bebyggelsesplanområde
	Planens begrensning
	Formålsgrense
	Byggeline
	Byggelinje
	Planlagt bebyggelse
	Bebyggelse som forutsettes fjernet
	Regulert parkeringsfelt
	Tunnel
	Målelinje/Avstandslinje
	Avkjørsel
Abc	Påskrift feltnavn
Abc	Påskrift bredde
Abc	Påskrift plantilbehør

Nabolagsprofil

Jernbanegata 34B - Nabolaget Levanger sentrum - vurdert av 40 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Studenter**
- **Enslige**
- **Godt voksne**



Offentlig transport

Levanger stasjon Linje 604, 635, 640, 680, 741	4 min 0.3 km
Levanger stasjon Linje F7, R70	4 min 0.4 km
Trondheim Værnes	49 min

Skoler

Frol barneskole (1-7 kl.) 494 elever, 43 klasser	17 min 1.5 km
Nesheim skole (1-7 kl.) 397 elever, 25 klasser	5 min 2.6 km
Levanger ungdomsskole (8-10 kl.) 457 elever, 32 klasser	10 min 0.9 km
Levanger videregående skole 1000 elever, 60 klasser	13 min 1.2 km

Ladepunkt for el-bil

Sjøgata 23	5 min
Uno-X Levanger EL	9 min

«Rolig nabolag, kort veg til sentrum, butikker, skoler, treningssenter. Trønderhallen. Nærme turstier rundt HINT ved sjøen.»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 80/100



Kvalitet på skolene

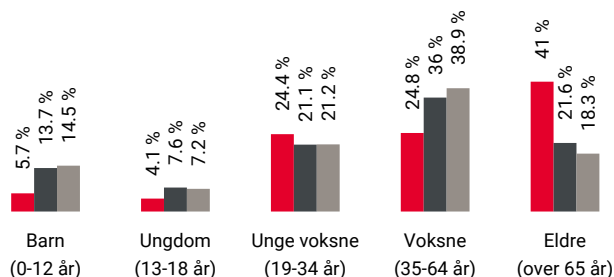
Veldig bra 78/100



Naboskapet

Godt vennskap 67/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Levanger sentrum	1 570	1 082
Levanger	10 384	5 388
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Frol barnehage (0-5 år) 101 barn	17 min 1.5 km
Casa Musica barnehage (0-6 år) 101 barn	17 min 1.5 km
Staup barnehage (1-5 år) 45 barn	18 min 1.6 km

Dagligvare

Kiwi Kirkegata Levanger	4 min
Coop Extra Kirkegata Levanger	4 min

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Gående



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 85/100



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 79/100



Vedlikehold hager

Godt velholdt 79/100

Sport

	Levanger ungdomsskole	8 min	
	Ballspill	0.7 km	
	Stadionparken aktivitetsområde	9 min	
	Aktivitetsområde, fotball, friidrett	0.8 km	
	EVO Levanger	5 min	
	Care Treningssenter Levanger	6 min	

Boligmasse



- 14% enebolig
- 7% rekkehus
- 60% blokk
- 19% annet

Varer/Tjenester

	Magneten	5 min	
	Vitusapotek Levanger	6 min	

Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 29% i barnehagealder
- 29% 6-12 år
- 22% 13-15 år
- 19% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



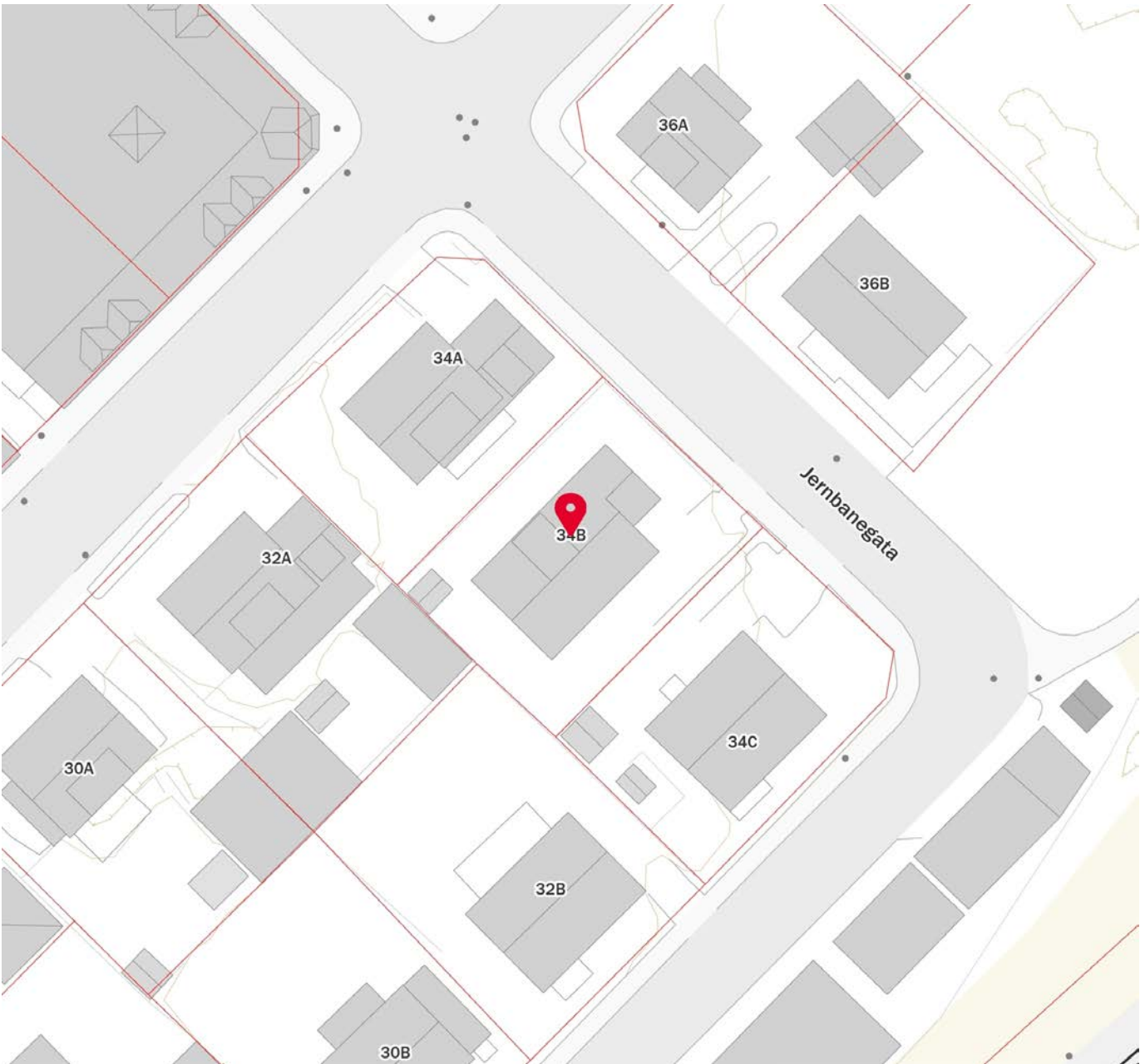
0%

57%

- Levanger sentrum
- Levanger
- Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	32%	33%
Ikke gift	43%	54%
Separert	13%	9%
Enke/Enkemann	12%	4%



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



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, 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. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper 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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tunerer/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. AVTREKKSIVIFTER 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 EL-BIL 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 e.l. Låses boder, uthus e.l. 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.

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

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

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



9 av 10

boligselgere kjøper
boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av brukt bolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

Hvorfor boligselgerforsikring?


- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5 ‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig <i>unntatt</i> enebolig	4,3 ‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr.	5,6 ‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2 ‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6 ‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

www.fremtind.no



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Jernbanegata 34B
7600 LEVANGER**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Jørgen Sagvold**Telefon:** 988 35 681
E-post: jorgen.sagvold@aktiv.no**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____**Beløp med bokstaver:** Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ Kl. _____*Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefordlet til selger.***Eventuelle forbehold:** _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: Salg av nåværende bolig eller fast eiendom Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som: Forbruker Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre