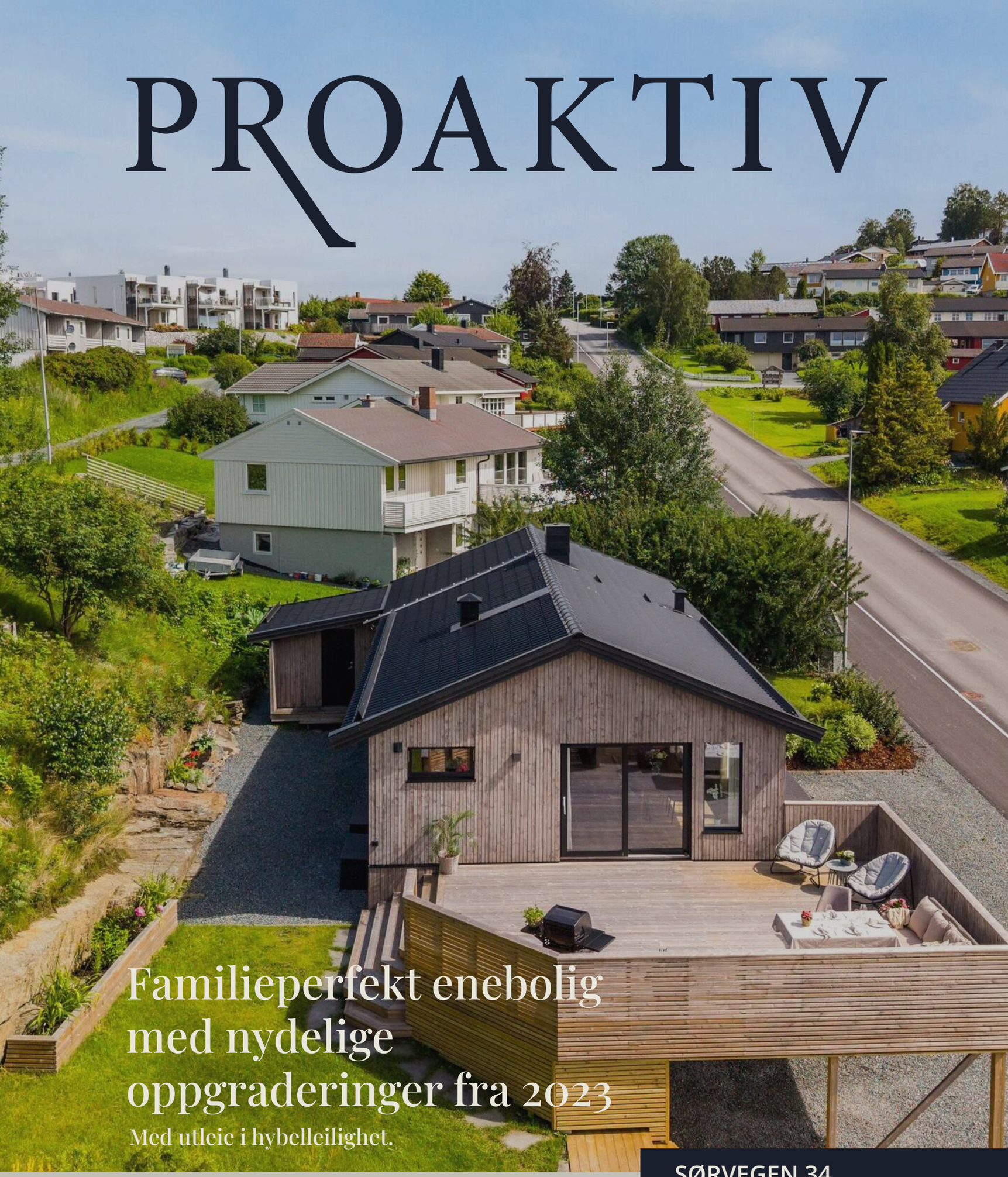
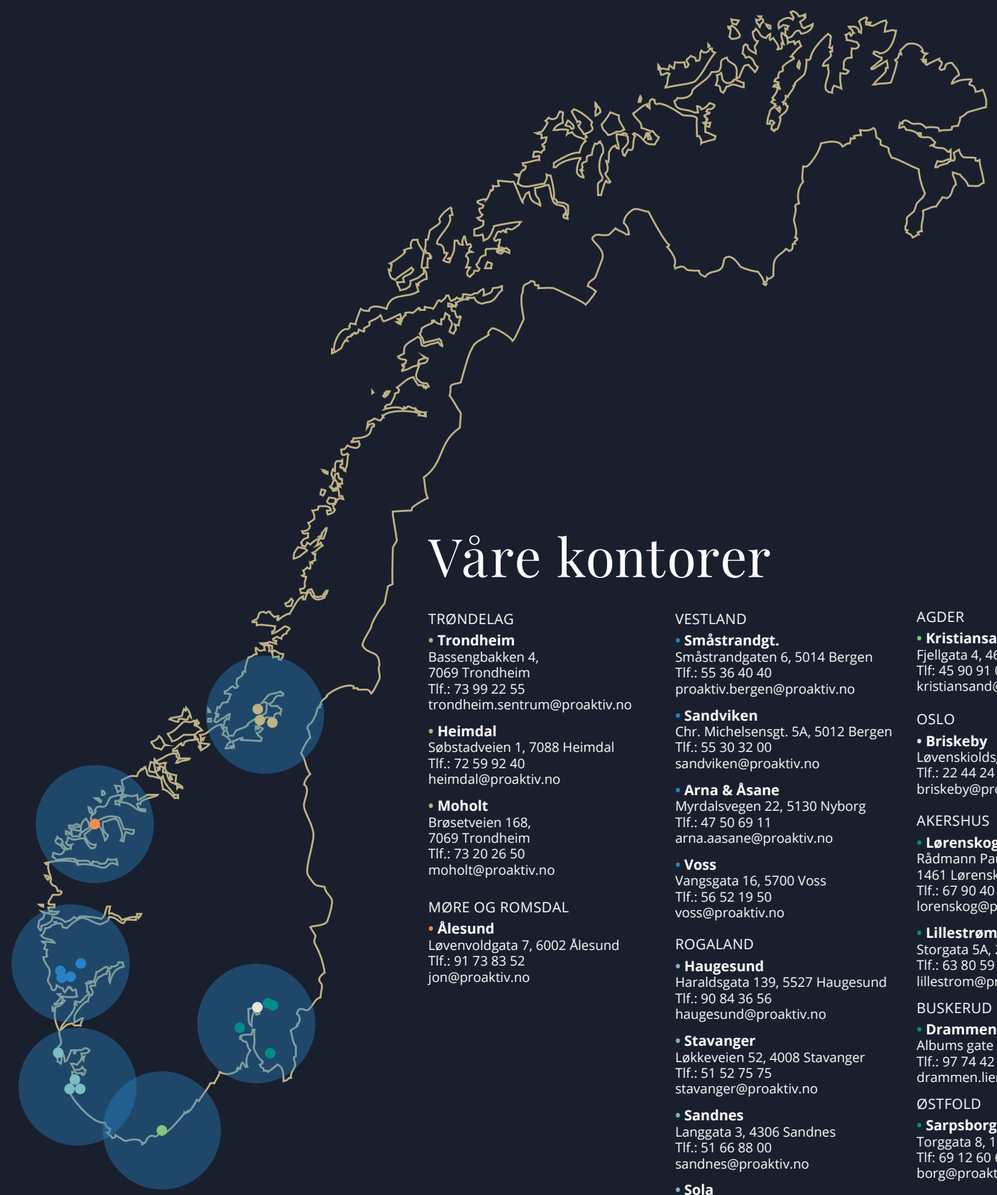
PROAKTIV



Familieperfekt enebolig med nydelige oppgraderinger fra 2023

Med utleie i hybelleilighet.

SØRVEGEN 34



Våre kontorer

TRØNDELAG

- **Trondheim**
  Bassengbakken 4,
  7069 Trondheim
  Tlf.: 73 99 22 55
  trondheim.sentrum@proaktiv.no
- **Heimdal**
  Søbstadveien 1, 7088 Heimdal
  Tlf.: 72 59 92 40
  heimdal@proaktiv.no
- **Moholt**
  Brøsetveien 168,
  7069 Trondheim
  Tlf.: 73 20 26 50
  moholt@proaktiv.no

MØRE OG ROMSDAL

- **Ålesund**
  Løvenvoldgata 7, 6002 Ålesund
  Tlf.: 91 73 83 52
  jon@proaktiv.no

VESTLAND

- **Småstrandgt.**
  Småstrandgaten 6, 5014 Bergen
  Tlf.: 55 36 40 40
  proaktiv.bergen@proaktiv.no
- **Sandviken**
  Chr. Michelsensgt. 5A, 5012 Bergen
  Tlf.: 55 30 32 00
  sandviken@proaktiv.no
- **Arna & Åsane**
  Myrdalsvegen 22, 5130 Nyborg
  Tlf.: 47 50 69 11
  arna.aasane@proaktiv.no
- **Voss**
  Vangsgata 16, 5700 Voss
  Tlf.: 56 52 19 50
  voss@proaktiv.no

ROGALAND

- **Haugesund**
  Haraldsgata 139, 5527 Haugesund
  Tlf.: 90 84 36 56
  haugesund@proaktiv.no
- **Stavanger**
  Løkkeveien 52, 4008 Stavanger
  Tlf.: 51 52 75 75
  stavanger@proaktiv.no
- **Sandnes**
  Langgata 3, 4306 Sandnes
  Tlf.: 51 66 88 00
  sandnes@proaktiv.no
- **Sola**
  Solakrossen 13, 4050 Sola
  Tlf.: 98 08 94 03
  sola@proaktiv.no
- **Jæren**
  Torgvegen 2, 4350 Kleppe
  Tlf.: 51 48 22 00
  jaeren@proaktiv.no

AGDER

- **Kristiansand**
  Fjellgata 4, 4612 Kristiansand
  Tlf: 45 90 91 00
  kristiansand@proaktiv.no

OSLO

- **Briskeby**
  Løvenskioldsgt. 23, 0260 Oslo
  Tlf.: 22 44 24 00
  briskeby@proaktiv.no

AKERSHUS

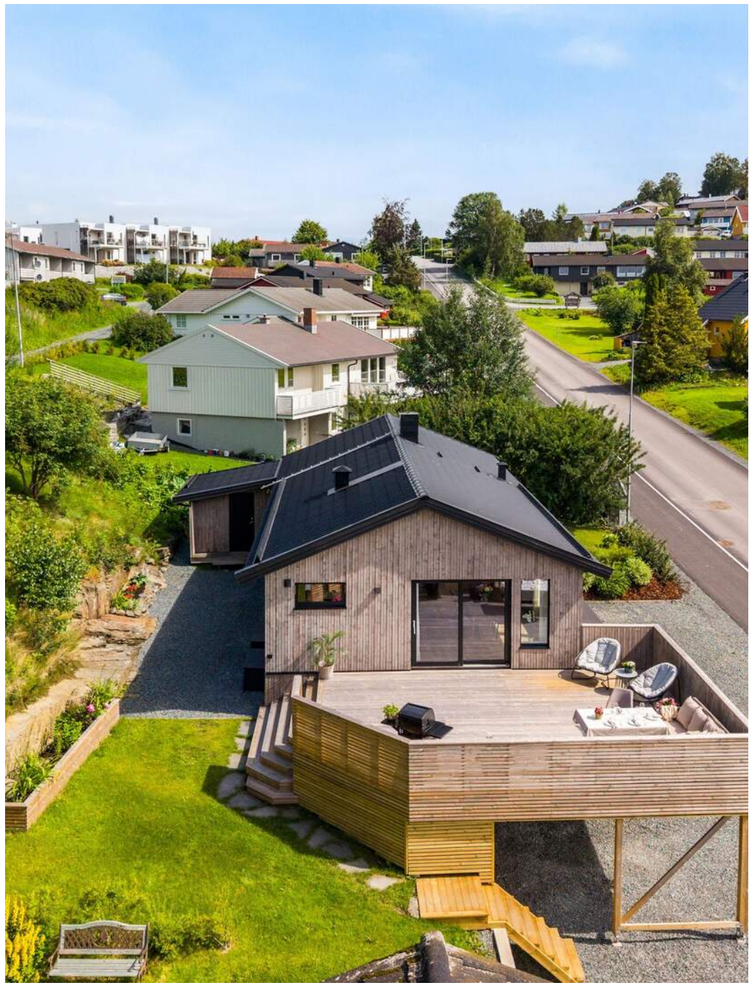
- **Lørenskog**
  Rådmann Paulsens gate 28
  1461 Lørenskog
  Tlf.: 67 90 40 10
  lorenskog@proaktiv.no
- **Lillestrøm**
  Storgata 5A, 2001 Lillestrøm
  Tlf.: 63 80 59 90
  lillestrom@proaktiv.no

BUSKERUD

- **Drammen, Lier & Holmestrand**
  Albums gate 15, 3016 Drammen
  Tlf.: 97 74 42 47
  drammen.lier@proaktiv.no

ØSTFOLD

- **Sarpsborg**
  Torggata 8, 1707 Sarpsborg
  Tlf: 69 12 60 60
  borg@proaktiv.no



SØRVEGEN 34

Nøkkelklar & familieperfekt enebolig renovert i perioden 2023-2026.
Fire soverom. Tre stuer. Varmekabler i nesten alle oppholdsrom.
Barnevennlig beliggenhet. Hybelleilighet med leieinntekter.

NØKKEL-INFORMASJON

Adresse: Sørvegen 34, 7605 LEVANGER

Gnr./Bnr.: Gnr. 275, bnr. 613, i Levanger kommune

Prisantydning: 5.890.000,-

Omkostninger: 166.240,-

Totalpris: 6.056.240,-

Kommunale avgifter: 30.414,-

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1973

Rom/soverom: 7/4

BRA: 191 m²

BRA-i: 181 m²

Etasje: 2

Garasje/Parkering: Parkering i carport og egen tomt.
Det er etablert ladeløsning for elbil.

Tomt: 825.2 m²

Energimerke: Energiklasse: E.

INNHOLD

2 Nøkkelinformasjon
5 Ditt nye hjem?
6 Nærområdet
10 Intervju med selger
12 Informasjon om boligen
20 Skilleside
22 Boligen i bilder
34 Skilleside
68 Plantegninger
70 Kjerneinformasjon
76 Vedlegg
122 Budskjema

LES HVA MINE KUNDER SIER OM MEG

"Å selge huset vårt med hjelp fra Proaktiv, har vært en meget positiv opplevelse for oss. Megler Oscar Kirkevollen har vært en trygg og seriøs partner under dette boligsalget, og vi har følt oss særdeles godt ivaretatt gjennom hele prosessen. Vi nøler ikke med å engasjere ham på nytt, ved behov."

Selger av Rypevegen 60, Kattem

Turid & Jeroen Van Unnik, 15.01.26

"Oscar og Proaktiv har vært en stor trygghet gjennom hele boligsalget. Han har fulgt opp tett i alle ledd og vært svært tilgjengelige i en omfattende prosess. Profesjonell, ryddig og til å stole på. Jeg følte meg godt ivaretatt hele veien."

Selger av Skogaromvegen 12, Buvika

Kasper Eliassen, 11.01.26

"Ryddig, effektiv og seriøs megler."

Kjøper av Fremovegen 844, Klæbu

Silje Hansen Røvik, 24.11.2025

Oscar og resten av teamet i Proaktiv har vært enestående å ha på laget i forbindelse med salgsprosessen. Han strekker seg særdeles langt i å sørge for høy kvalitet til rett tid – uansett."

Selger av Alfred Larsens gate 4, Tempe

Martin Sollie Nåtedal, 21.12.2025

"Jeg opplever Proaktiv som et nytenkende – effektivt – moderne – serviceinnstilt og seriøst firma, som jeg kan anbefale til venner."

Selger av Ivar Reitens veg 18, Tiller

Bodil Blokkum, 29.09.2025

"Veldig hyggelig megler som svarte raskt ved henvendelse og alt foregikk uten problemer. Hyggelig å få blomster ved overtakelsen!"

Kjøper av Egganvegen 3, Sjetnemarka

Ann Iren Nergård, 10.07.2025

"Engasjert, profesjonell og hjelpsom. Vi fikk god oppfølging hele veien fra visning til overtakelse. Megler var tilgjengelig for spørsmål, noe som opplevdes veldig betryggende."

Kjøper av Klemmets Veg 170, Gimse

Tore & Miriam Horvli Isbrekken, 23.12.2024

"Kunne ikke vært mer fornøyd. Selvfølgelig veldig gøy når man får solgt over prisantydning. Men når megler tar oppgaven seriøst og ikke minst veldig profesjonelt i alt han foretar seg. Vi hadde flere privat visninger og megleren tok alle like seriøst. Kjempefordel ikke bare for oss som selger, men god følelse for de som skal kjøpe også. Proaktiv har de fineste og mest profesjonelle prospektene for boligen uten tvil.

Selger av Klemmets veg 170, Gimse

10.12.2024

"For oss i Proaktiv er det å megle boliger som å spille sjakk. Vi overlater ingenting til tilfeldighetene. Det merker både den som skal selge bolig og den som skal kjøpe."

Eiendomsmegler MNEF:
Oscar Kirkevollen

Oscar Kirkevollen
Eiendomsmegler MNEF
Mobil: 416 02 095
E-post: ok@proaktiv.no

AVDELING:
Proaktiv Heimdal
Telefon: 72 59 92 40
Trondheim Syd Eiendom AS
Org. nummer: 989 716 816

DITT NYE HJEM?

5 minutter fra barnehage og barneskolen, 5 minutter ned til Levanger sentrum, naturstien og Stadionparken, 8 minutter til ungdomsskolen og universitetet og rett i overkant av en time til Trondheim ligger Sørvegen 34.

I et attraktivt, rolig og barnevennlig nabolag. I åpne og grønne omgivelser, med gangavstand til sentrums fasiliteter og rekreasjonsområder - får du en oppgradert bolig hvor man kan slå seg til ro og la barna vokse opp i et trygt nabolag.

Beliggenheten er perfekt for en barnefamilie som ønsker korte avstander til barneskole, barnehager og aktivitetstilbud kun få minutter fra boligen. Utforsker man nærområdet ytterligere finner man flotte turstier og fritidsparker.

Proaktiv Eiendomsmegling v/Oscar Kirkevollen har gleden av å ønske velkommen til Sørvegen 34.

En nydelig og oppgradert familiebolig over to plan med glimrende lokasjon i Levanger. Her får familien bo i rolige og sentrale omgivelser, med store og solrike uteområder og nærhet til barnehager, skoler og fine utfartsområder. Eneboligen som går over to plan er svært innholdsrik på 191 m2 BRA og inneholder parkering i carport for to biler, en utvendig sportsbod, gang/entré, tre badeværelser, to kjøkken, to stuer pluss kjellerstue, fire soverom og to herlige uteplasser med hage. Uteplassene som er sørvest- og nordøst vendt er av særdeles god størrelse og gir gode solforhold store deler av dagen. Boligen gir og mulighet for utleie i sokkelen, med egen inngang - om ønskelig.

Eneboligen er omfattende oppusset og svært påkostet de siste fem årene og listen med oppgraderinger i løpet av eier sin botid er lang. Av gode kvaliteter kan vi nevne bl.a.:

- Svært innholdsrik familiebolig med tre bad, to stuer, fire soverom og en kjellerstue i sokkel.
- Mulighet for utleie i hybel (sokkel).
- Mye bodplass.
- Store uteområder med gode solforhold.
- Parkering i carport (m/elbillader).
- Sentral beliggenhet med gangsti til sentrum og nærhet til barneskolen.

Eiendomsmegler MNEF
Oscar Kirkevollen

NÆROMRÅDET

Kommune: *Levanger* / ***Område:*** *Levanger / Bruborg*

Med en ny bolig følger en ny beliggenhet. Du kjøper på mange måter hva området rundt har å by på. Butikker, turområder, avstand til skoler og barnehager, eller studiesteder og kulturelle scener. Bor du riktig - har du det bedre.

En romslig og barnevennlig lokasjon

Huseier har eid boligen siden 2021 og har opp gjennom årene oppgradert og vedlikeholdt bolig og eiendom godt. Nå går turen inn til Trondheim og tiden er inne for at en ny familie får overta de mange oppgraderte og familievennlige kvalitetene som denne boligen har å by på. Her i Sørvegen har det vært god plass til besøk av familie og venner. De minste som løper barbeint på gresset og de voksne som sitter ute på verandaen og hygger seg. En lite trafikkert gate som leder til blindvei og en trygg skolevei for de minste. Eiendommen nyter godt av sin romslige beliggenhet grensende til grønt og åpent landskap, hvor nabolaget for øvrig er fylt med etablerte barnefamilier og eldre. Her kan man flytte rett inn uten å tenke på oppussing i mange mange år fremover - og samtidig nyte godt av det gode naboskapet. Et kjempefint sted med trygge og gode oppvekstvilkår!

OFFENTLIG TRANSPORT

Domus Linje 604, 635, 680, 741	12 min 1 km
Levanger stasjon Linje F7, R70	14 min 1.2 km
Trondheim Værnes	49 min

DAGLIGVARE

Coop Extra Sentrum Levanger Post i butikk, PostNord	12 min 1 km
Kiwi Moan	16 min

VARER/TJENESTER

Magneten	6 min
Vitusapotek Levanger	12 min

SPORT

Fabritiusbanen 7erbane kunstgress Fotball	8 min 0.7 km
Stadionparken aktivitetsområde Aktivitetsområde, fotball, friidrett	14 min 1.2 km
Care Treningssenter Levanger	12 min
EVO Levanger	12 min

Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg

Levanger er en kommune i Trøndelag fylke, 75 km nordøst for Trondheim. Kommunen har i de siste årene opplevd en sterk vekst blant tilflyttere og med sin beliggenhet langs Trondheimsfjorden byr den på en flott natur. Samtidig har man lett tilgang på E6 og man bruker rett i overkant av en time til Trondheim, noe som gjør det utmerket for pendlere. Levanger er og blitt en betydelig skoleby med Nord universitet som tilbyr utdanning innenfor lærer- og sykepleier, samt økonomi, organisasjon og ledelse.

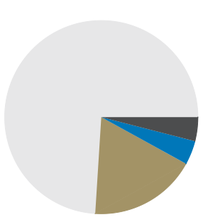
Når en bor i Levanger har man et godt utvalg av både butikker og ulike servicefasiliteter. Under 10 minutter kjøretur fra boligen har man både Rema 1000 Røstad, Kiwi Kirkegata, Coop Prix Levangernesset og Rema 1000/Coop Extra Moan ved Alti Magneten. Ved Alti Magneten finnes også Power, Sport Outlet, Europris, Jernia, klesbutikker og mye mer. I alt finnes det over 70 butikker og 8 restauranter/spisesteder ved kjøpesenteret og burde dekke ethvert behov.

Om man er av den friluftsglade typen som liker å oppholde seg i enten skog og mark eller ved vannet, så er mulighetene mange når man bor i Levanger.
Her finner man milevis med merkede stier til fots. Like nedenfor Sørvegen går det en sti langs Levangselva som man kan følge inn til sentrum - eller i motsatt retning for en lengre tur innover mot Gåssjøen og Tomtvatnet. Nede ved Eidsbotn går det en tursti langs vannet, forbi Sundet og ut til Røstadlandet. Uansett hva du måtte foretrekke, så finnes det et alternativ for alle i alle aldersgrupper. Enten du går til fots eller tar bilen, så er det fine turstier som er lett tilgjengelige.

Munkeby ved Okkenhaug er kun 10 minutter i bil fra eiendommen. Her finner man blant annet Munkeby kloster, bygd på 1100-tallet, Munkeby herberge som byr på Koselig kafe og overnattingssted, med hjemmelaget mat og trivelig vertskap! I sørgående retning mot Markabygda finner vi et fantastisk turterreng året rundt. I vinterhalvåret er det oppkjørte skiløyper, og på sommerstid kan Langåsdammen by på et friskt bad.

I nærområdet har flere treningssentre etablert seg og kan tilby innendørs aktivitet. Nede ved Moan finner vi bl.a. Sprek treningssenter, Crossfit Levanger, Levanger Gym og MiWi Studio. I sentrum, i overkant av 1km fra Sørvegen finnes det og treningssentre som Evo, Feel24 og Levanger treningssenter. Et bredt utvalg enten man søker vektløfting, crossfit eller lett mosjon. Dersom man ønsker å være aktiv utendørs kan det anbefales utendørs gym ved barneskolen, eller løpeturer langs elva og naturstien.

BOLIGMASSE



I Levanger er det et bredt tilbud innen ulike idretter. Enten man liker ballidrett, kampsport eller motorsport er mulighetene mange! Det lokale idrettslaget Frol IL tilbyr bl.a. allidrett, friidrett, håndball, orientering, ski/skiskyting og trim. IL Sverre er et fleridrettslag som består i dag av fire idrettsgrener. Herunder fotball, turn, sykkel og tennis. Videre finner vi svømmehall, idrettshaller og idrettsbaner, Stadionparken med skatepark, Staupshaugen frisbeegolfbane og Torsbustaden skisenter med anlegg for alpint, hopp og langrenn.

Barnehage/Skole/Fritid
Boligen sogner til Frol barneskole med elever fra 1.-7. trinn og Levanger ungdomsskole. Frol barneskole er en stor barneskole med i overkant av 500 elever. Skolen har flotte uteområder med stort område for fotball og friidrett. I tillegg har den en liten skog med en bekk på sine uteområder. Området innbyr til variert leik i alle årstider. Barneskolen har tilknyttet SFO-ordning. Beliggenheten er svært sentral og lettvint med gåavstand til barneskolen.

Levanger ungdomsskole er lokalisert på Røstad, like i nærheten av Trønderhallen og Nord universitet. Ungdomsskolen sto ferdig i 2015 og skal bidra til at elevene får høy faglig, sosial og kulturell kompetanse. Skolen skal ha fokus på lesing, positivt læringsmiljø, god orden og sunn livsstil. Elevene har kroppsøving og svømmeopplæring i Trønderhallen og i skolens nærområde. Skolens uteområde innbyr til aktivitet med klatrestativ, basket, trampoline, bordtennis bord og kunstgressbane. Det er bærbusker og trær, mange sitteplasser, og to utvendige amfi.

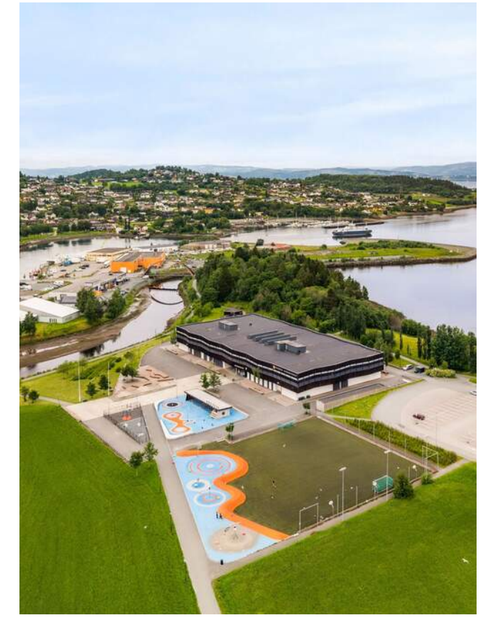
Nærområdet byr på blant annet Frol barnehage, Espira barnehage og Abra Cadabra barnehage.

SKOLER

Frol barneskole (1-7 kl.) 494 elever, 43 klasser	16 min 1.4 km
Levanger ungdomsskole (8-10 kl.) 457 elever, 32 klasser	5 min 2 km
Levanger videregående skole 1000 elever, 60 klasser	20 min 1.8 km
Verdal videregående skole 550 elever	19 min 14.1 km

BARNEHAGER

Frol barnehage (0-5 år) 101 barn	16 min 1.5 km
Ruffen Kanvas-barnehage (1-6 år) 66 barn	18 min 1.7 km
Casa Musica barnehage (0-6 år) 101 barn	21 min 1.9 km



Boligen har en flott beliggenhet i forhold til studiesteder for høyere utdanning. Kort avstand til Nord universitet gjør det veldig attraktivt for studenter som flytter til Levanger i studietiden. Man tar seg fort frem med etablerte sykkelstier og gangveier.

Offentlig Kommunikasjon
Det er et godt utbredt kollektivtilbud i Levanger. Fra Sørvegen 34 tar det ca. 15 minutter ned til Levanger stasjon. Herfra går det både lokale busslinjer som tar en til universitetet på Røstad i nord og til bydelene i sør og vest. Regionlinjene til Verdal, Steinkjer og Namsos stopper også her. Om en ønsker å benytte seg av toglinjene går det flere tog som tar en til Steinkjer i nord og Melhus skysstasjon via Trondheim S i sør.

For mer informasjon om rutetider se www.atb.no.

Bebyggelse
Eiendommen er beliggende i etablert boligområde i Levanger, hvor nabolaget regnes som en del av boligområdet på Bruborg hovedsakelig bestående av eneboliger og rekkehus. Her bor man i et etablert og attraktivt boligområde, med kort vei til byens sentrale fasiliteter samtidig som man nyter av rolige og grønne omgivelser.

Livet i Sørvegen..

Det er ingen som kjenner livet i boligen bedre enn selgerne. I intervjuet har de besvart en rekke spørsmål du som interessent gjerne ønsker svar på.

"Etter mye planlegging og arbeid med å skape et moderne og koselig hjem, er det selvfølgelig vemodig å skulle selge. Vi har virkelig trivdes!"

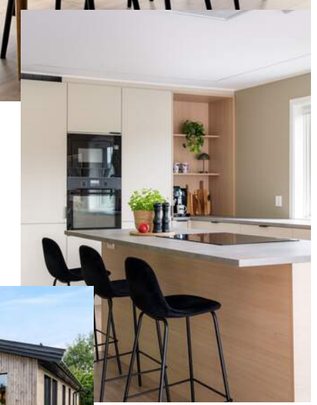
Selger: Tor Hogne Floan

Hvor lenge har du bodd i Sørvegen 34?
Bodd der fast siden mai-24. Vært der mye fra kjøpsdato i -21 ifm oppussing.

Det har skjedd utrolig mye med boligen siden du flyttet inn. Hva var det som gjorde at valget falt på akkurat denne boligen, og kan du fortelle litt om arbeidet som er gjort og visjonen bak?
Tanken var å lage en moderne bolig i et rolig og etablert villastrøk som gjennom utleiemulighet ville bli rimelig å eie og bo i. Oppussing av omtrent alle flater, moderne lysstyring, gulvvarme, ekstra isolasjon og tre lags vindu har resultert i en varm, moderne og pen bolig som er lett å vedlikeholde og bo i. Hagen er betydelig forenklet og trenger stort sett bare gressklipping (robot) og litt klipping/luking en par ganger i året.

Hvordan har du opplevd årene i borettslaget boligfeltet? Hvem er naboene og menneskene rundt?
Trivelig nabolag med variert alderssammensetning, både småbarnsfamilier og etablerte folk.

Hva har du satt mest pris på her i området? Hvordan er uteområdene, avstanden til ulike servicefunksjoner og aktiviteter/turområder.
Nærhet til sentrum, spesielt videregående skole og sykehuset. Gode muligheter for gåturer -særlig elvestien og toppen av Geite er fin, et rolig område og et veldig mildt og fint mikroklima. Tidlig vår her sammenlignet med andre områder i Levanger.



Hva har vært din favorittplass i boligen? Hva er du mest fornøyd med?
Godt fornøyd med stue/kjøkkenløsning og muligheten for frokost på kjøkkenøya foran peisovnen. Ellers godt fornøyd med at gårdsplassen ble utvidet med carport og plass til flere kjøretøy ved besøk.

Vinter, vår, sommer og høst. Hvordan er de ulike årstidene i boligen og området rundt?
Boligen er sørvendt med tidlig vår samt mye sollys i vinterhalvåret. På verandaen over carporten er det mye sol om sommeren, da er det godt å finne platten på andre siden (østsiden) av huset som har ettermiddagsskygge og formiddagssol.

Hvordan er solforholdene? Når får du sola på de ulike uteplassene og når forsvinner den (ca. klokkeslett)?
Vinterstid skinner solen på fremsiden av huset når solen er oppe. Sommerstid kommer morgensolen på platten på østsiden ca kl 7, fortsetter til fremsiden av huset og avslutter ca kl 20 på kvelden på verandaen over carporten.

Til slutt - beskriv boligen med tre ord!
Praktisk, moderne og varm.

Eiere av boliger besitter en tyngre og mer inngående kunnskap til eiendom-mens historikk, kvaliteter, gode og dårlige sider. Vi vet at det er en del informasjon du som kjøper både bør få, og ikke minst vil ha, for å treffe en avgjørelse om kjøp på riktig grunnlag. Noen ganger opplever man at spørsmål kan være for private eller tiden for dårlig på en visning. Det er ofte mange på visning og selger er opptatt, eller i enkelte tilfeller – ikke til stede i det hele tatt.

Selgerne har lagt ved egenerklæring senere i prospektet, der har de avgitt erklæringer knyttet til de tekniske sidene ved eiendommen og dens historikk. I dette intervjuet søker vi å få svar på noen av de mer emosjonelle sidene – hvordan har opplevelsen av å bo her vært og svarte den til forventningene de hadde når eiendommen ble kjøpt.

VELKOMMEN HJEM!

Ved ankomst parkerer dere bilen i carport, som også er utstyrt med elbillader, og kommer hjem til en ferdig oppusset familiebolig.

Parkering
Parkering i carport og egen tomt.
Det er etablert ladeløsning for elbil.

Tomtestørrelse
825 m²

Beskrivelse av tomt
Boligen er pent opparbeidet med gruslagt gårdsplass, busker og blomsterbed. Det er flere solrike uteplasser som strekker seg rundt boligen, en grønn og frodig hage og en tomtegrense som strekker seg helt til trelinja opp på baksiden av eiendommen.

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte
Enebolig som er oppført i to etasjer. Boligen er oppført med en hovedkonstruksjon av tre og er utvendig kledd med stående kledning. Taket er et saltak som er tekket med med metallplater. Etasjeskille er et trebjelkelag og det er montert vinduer med 2- og 3-lags glass.

Bygningssakskyndig
Gjermund Vist Ekren (befaringsdato: Torsdag, 23. juli 2026)

Sammendrag selgers egenerklæring
VÅTROM

Pkt. 2 - Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?
- Ja, nytt arbeid i 2023. Flyttet bad i 1. etasje, ca. 2022. Elektro, VVS og gulvstøp/belegg utført av fagfolk. Utført av Helmersen VVS, FLS AS og Elman AS. Snekkerarbeid og montasje av baderomsplater utført som egeninnsats.

- Ja, nytt arbeid i 2024. Slo sammen wc og vaskerom til vaskerom/bad i sokkeletasje i hovedenhet. Elektro, VVS og gulvstøp/flislegging er gjort av fagfolk. Samtidig ble også ny VVS for kjøkken i hovedenhet installert. Utført av Helmersen VVS, FLS AS og Elman AS. Snekkerarbeid, grunnarbeid og montasje av veggplater utført som egeninnsats.

TAK, YTTERVEGG OG FASADE

Pkt. 3 - Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?
- Ja, opplyst om gammel vannlekkasje ved pipe av forrige eier. Ikke vært problem i min eiertid, og antagelig utbedret ved skifte av tak som ble gjort ca. 2005 (ref. forrige eier).

Pkt. 4 - Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?
- Ja, nytt arbeid i 2023. I perioden 23-25 er det byttet vinduer, dører, etterisolert og skiftet bordkledning. I tillegg er fasade endret (endret vindu og dørplassering). Gjort som egeninnsats.

KJELLER

Pkt. 8 - Er det utført arbeid med drenering?
- Ja, nytt arbeid i 2023. Skiftet drenering på øst og sørvegg (og halve nordvegg) i 2023. Arbeid utført av Troll Entreprenør AS. Skiftet drenering på resten av huset i 2024. Arbeid utført av Skrøvseth Anlegg AS.

ELEKTRISITET

Pkt. 10 - Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?
- Ja, nytt arbeid i 2023. Rehabilitert det elektriske anlegget i hele boligen, utenom utebod og kjellerstue. Utført av Elman AS. Utebod og kjellerstue har beholdt opprinnelig anlegg, men fornyet stikk, belysning og termostat. Arbeid utført som egeninnsats (elektroingeniør u/fagbrev som montør).

RØR

Pkt. 13 - Er det utført arbeid på utvendig eller innvendig avløpsrør eller vannrør?
- Ja, nytt arbeid i 2023. Alle rør i boligen ble fornyet i perioden 2023-2025. Nytt vanninntak (nå på nordre vegg) og utvendig stoppekran (ved inngang) etablert. Eget inntak til hybel, men både hybel og hovedenhet er på samme utvendige stoppekran. Utført av Helmersen VVS.

VENTILASJON OG OPPVARMING

Pkt. 14 - Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?
- Ja, tanken er gravd opp og fjernet.

Pkt. 16 - Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?
- Ja, nytt arbeid i 2023. Oppvarming er endret fra panelovner til gulvvarme (Milliclick) i de fleste rom i perioden 2023-2025. Utført av Elman AS. Installert vedovn i første etasje og fjernet vedovn i kjelleretasje.

SKJEVHETER OG SPREKKER

Pkt. 18 - Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?
- Ja, ny vedovn installert i første etasje, vedovn i kjeller er fjernet og diverse gamle hull i pipen er utbedret. Ved inspeksjon fra brannvesenet ble det oppdaget enda et gammelt hull i kjeller (ved feieluke) som ikke er tettet godt nok, ellers god stand på pipe.

SOPP OG SKADEDYR

Pkt. 19 - Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?
- Ja, forrige eier hadde museplager på loftet. Har ikke sett noe til det i min eiertid og alt av bordkledning på yttervegg er skiftet og har installert musebånd for å unngå slikt.

PLANER OG GODKJENNINGER

Pkt. 24 - Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?
- Ja, nytt arbeid i 2023. Rør, elektro og støp/belegg gjort av firma. Utført av Elman AS, Helmersen VVS og FLS AS. Alt av snekkerarbeid, montasje, riving, grunnarbeid, etc gjort som egeninnsats.

Pkt. 27 - Er det utført radonmåling?
- Ja, i 2022. Måleverdier mellom 59 og 73 Bq som er godt innenfor krav (200Bq) og krever ingen tiltak.

Pkt. 28 - Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?
- Ja, det er planlagt nytt byggefelt ned mot Levangerelva, usikker på om det blir gjennomført. Planlagt at Sørvegen skal forlenges ned mot Moan-/Magneten området men usikker på om det blir gjennomført. Anbefaler å sjekke med kommunen om dette. Nabo skal bygge carport/takoverbygg som trekkes nærmere min veranda/carport enn dagens hus er.

OPPGRADERINGER OG VEDLIKEHOLD

Selger opplyser om følgende arbeider og vedlikehold i sin eiertid (2021-d.d):

Høsten -21:
Boligen ble kjøpt, og første etasje leid ut mens riving og ombygging til hybel i halve kjelleretasjen ble startet.

Våren -22:
Gårdsplass gravd ut, vanninntak skiftet og drenering og utvendig isolering (10cm xps) gjort av Troll AS på halve huset (østenden). Terrenget utenfor hybel ble senket (gårdsplass utvidet) og ytterdør samt vinduer i hybel ble satt inn.

Sommeren -22:
Skifte av bordkledning og utlekting på store deler av huset.

Vinteren 22/23:
Hybelen ferdigstilt med første utleie april -23. Det ble opprettet nytt bad i hybelen (tidligere bodareal). Her ble betonggulvet fjernet, rør lagt i grunnen og nytt gulv støpt med varmekabler. Senket samtidig gulvet på badet. FLS AS støpte gulv og la vinylbelegg. Samtidig ble det lagt opp til kjøkken i hybelen, her ble det gjenbrukt noe deler fra det opprinnelige kjøkkenet i første etasje. Varme i gulv på bad og oppholdsrom og høytrykkslaminat i oppholdsrom for å tåle belastning med utesko, etc. Elman har lagt alt av strøm i hybelen, med eget sikringsskap på soverommet og seriemåler for å lese av forbruk. Helmersen VVS la alt av rør.

Sommeren 23 til vår -24:
Nye vinduer i resten av huset, bordkledning, dører, carport, veranda og plattinger. Det er bygd ut ti cm med ekstra isolasjon rundt hele huset, det er også isolert 10cm utenfor mur i sokkeletasjen. Den opprinnelige ti cm isolasjon er beholdt i huset ellers slik at det er tjue cm isolasjon i vegg. I første etasje er det i tillegg lagt til fem cm isolasjon innvendig (ikke soverom). To vinduer av nyere dato ble beholdt (soverom oppe), ellers er alt nye tre lags vinduer.

Hele første etasje ombygd og pusset opp. Ny trapp ble levert av T&S Snekkeriet i Selbu, alle gulv (bortsett fra soverom) fikk Milliclick gulvvarme. Bad ble flyttet, soverom anlagt der stue opprinnelig var og stue anlagt der soverom opprinnelig var. Alle overflater er nye, stort sett Walls2Paint plater, Pergo Trondheim laminat og gipstak. Alt av rør byttet (rør i rør) med unntak av avløpsrør på kjøkken, utført av Helmersen VVS. Ny kjøkkeninnredning fra JKE. Elman la opp nytt elanlegg i hele huset, bortsett fra verksted (kjellerstue) og utebod. De la også opp elbillader.
Badet oppe fikk støpt gulv med varmekabler, vinylbelegg og baderomsplater. Gulvstøp og vinylbelegg ble utført av FLS AS.

Sommeren -24:
Drenering på resten av huset ble byttet og mur ble isolert (10cm XPS) av Skrøvseth anlegg. Støttemur mellom 34 og 36 ble bygd, også dette av Skrøvseth Anlegg.

Høsten -24:
Vaskerommet fik støpt nytt gulv med varmekabler, flis på gulv og i dusjhjørne. Også dette ble utført av FLS AS. Rørleggerarbeidet ble utført av Helmersen VVS. Gang og bod i kjelleretasje ble ferdigstilt. Gangen har milliclick varmegulv og et laminatgulv beregnet for offentlig bruk for å tåle skitne sko, fukt etc.

Sommeren-25:
Carport/veranda ble bygd og ferdigstilt.

Vinter 25/26:
Det som inntil da ble benyttet som verksted (opprinnelig garasje) ble overflatefornyet til en kjellerstue/soverom. Eksisterende ESWA varmegulv ble beholdt, veggene ble lektet ut og belagt med gipsplater. Eksisterende tak sparklet og malt. Eksisterende elopplegg ble fornyet som egeninnsats.

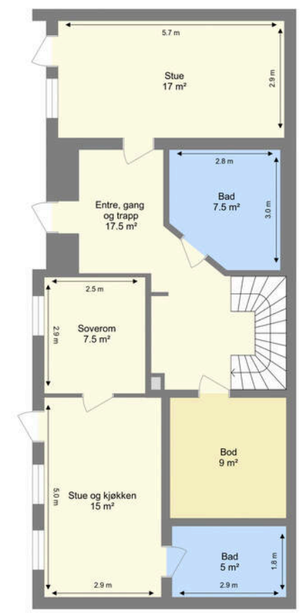
Sommeren -26:
Platting på østsiden av huset ble fornyet. Både denne og uteboden fikk nytt fundament (betongfundament) gravd ned i forbindelse med dreneringsarbeid våren -22. Platting foran inngangsparti for hus og hybel ble også fornyet.

SOKKELETASJE - HOVEDDEL

Påfølgende bilder er av sokkeletasjen.
Etasjen inneholder gang/entre, kjellerstue, bad/vaskerom og bodrom.

TAKST-FORUM TRØNDELAG

Sørvegen 34
Sokkel



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

LA OSS TA TUREN INN!

Etter å ha parkert bilen på sin faste plass blir dere tatt imot i en lys og åpen gang med gulvvarme og downlights i himlingen.

Areal
Bruksareal:
Sokkel
BRA-i: 84 kvm
Total BRA: 84 kvm

1. etasje
BRA-i: 97 kvm
BRA-e: 10 kvm
Total BRA: 107 kvm
TBA: 70 kvm

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023). Eventuelle betegnelser på rom er angitt ut fra faktisk bruk, uavhengig av hva som er godkjent hos bygningsmyndighetene. Vedlagte plantegninger er ikke målbare.

Standard
Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen og angir bla. eventuelle byggetekniske avvik, konsekvensen av disse, samt kostnadsoverslag på utbedring av avvik som er gitt TG3.

TILSTANDSGRADER :
TG0: Ingen avvik.
TG1: Mindre avvik.
TG2: Vesentlige avvik og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG2.
TG3: Store eller alvorlige avvik.
TGIU: Ikke tilgjengelig for undersøkelse

Av rapporten fremgår TGIU (tilstandsgrad ikke undersøkt), TG2 og TG3 som angir avvik fra normal slitasje, høy alder, bygningsdel som må utbedres, beskrivelser av avvik på undersøkte bygningsdeler uten tilstandsgrad mm.

Det er registrert totalt 0 stk. TG3, 8 stk. TG2, 11 stk. TG1, 21 stk. TG0 og 4 stk. TG-IU i tilstandsrapporten.

Boligen har fått følgende TG2:
Terrengforhold. Totalvurdering: TG2 settes med bakgrunn i at det er registrert stedvis flatt terreng.

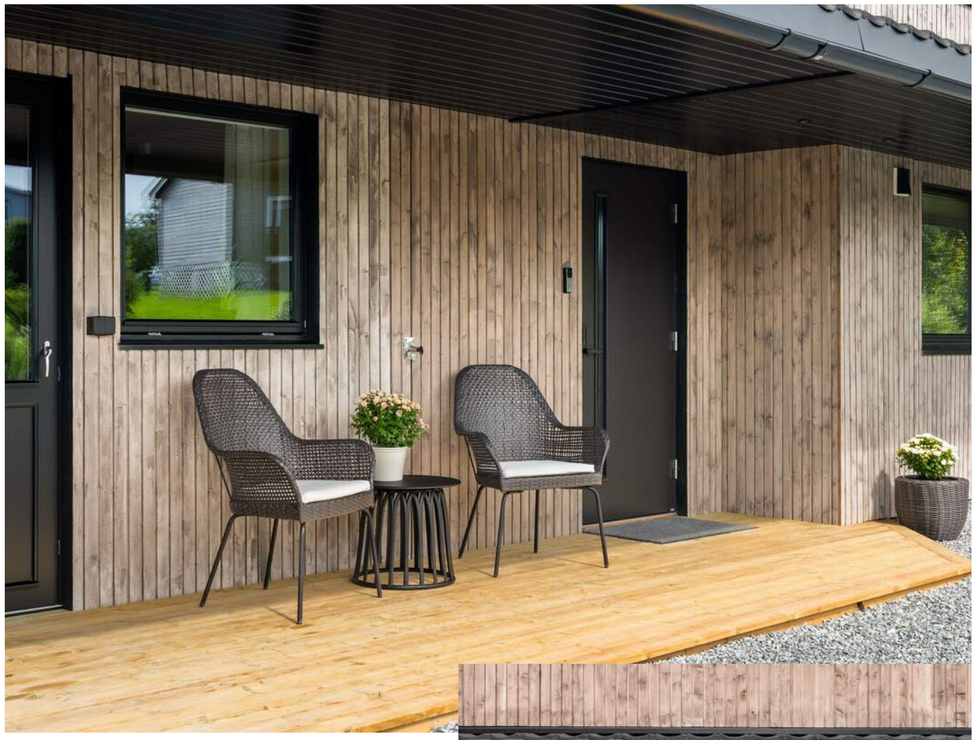
Yttervegg og fasade. Totalvurdering: TG2 settes med bakgrunn i liten eller ingen lufting av kledningen, og kledning avsluttet nært terreng.

Takkonstruksjon og loft. Totalvurdering: Det er registrert enkelte områder med fukt på undertaket.

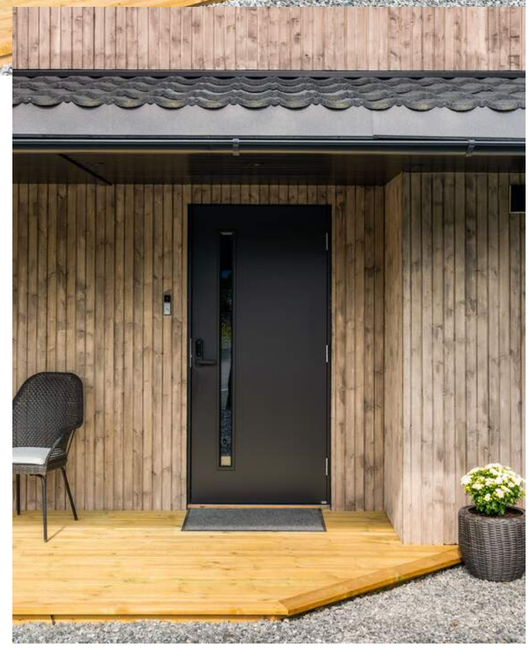
Taktekking. Totalvurdering: Bygningsdelen har nådd alderskriteriet for usikker fremtidig funksjon.

Ildsted/Skorstein innvendig i boligen. Totalvurdering: TG2 settes med bakgrunn i at det er registrert enkelte sprekker på synlige innvendige overflater.

Våtrom (Bad 1. etasje - dokumentasjon). Totalvurdering: Selger kan fremlegge bilder fra byggeprosessen samt fakturaer for deler av arbeidene som er utført. Resterende arbeider opplyses å være utført som egeninnsats.



INNGANGSPARTIET ER PENT ANLAGT MED NY PLATTING (2026) OG DOWNLIGHTS I TAKOVERBYGG.



Våtrom (Bad sokkel hoveddel - dokumentasjon).
Totalvurdering: Selger kan fremlegge bilder fra byggeprosessen samt fakturaer for deler av arbeidene som er utført. Resterende arbeider opplyses å være utført som egeninnsats.

Våtrom (Bad sokkel utleiedel - dokumentasjon).
Totalvurdering: Selger kan fremlegge bilder fra byggeprosessen samt fakturaer for deler av arbeidene som er utført. Resterende arbeider opplyses å være utført som egeninnsats.

Boligen har fått følgende TG-IU:
Grunnmur og fundament. Totalvurdering: Grunnmuren er ikke tilgjengelig for visuell inspeksjon på grunn av at den er innvendig skjult bak kledning og utvendig under terreng.

Skorstein over tak. Totalvurdering: Skorsteinen over tak er innkledd med beslag, og kontrollen er kun utført fra takfot. Dette anses ikke å gi tilstrekkelig grunnlag for en fullverdig tilstandsvurdering.

Våtrom (Bad sokkel hoveddel - kontroll i tilliggende konstruksjoner). Totalvurdering: På grunn av bygningsmessige hindringer er det ikke mulig å foreta hulltaking bak dusjsone.

Våtrom (Bad sokkel utleiedel - kontroll i tilliggende konstruksjoner). Totalvurdering: På grunn av bygningsmessige hindringer er det ikke mulig å foreta hulltaking bak dusjsone.

Avvik på undersøkte bygningsdeler uten tilstandsgrad:
- Det er registrert manglende håndløper langs vegg i trapp.
- Taktekking med glatt overfalte har krav til snøfanger uansett takvinkel. Det er registrert stedvis manglende snøfangere.
- Det er kun etablert stige med bøyle over mønet. Dette er ikke en godkjent løsning.

Tilstandsrapporten er inntatt i salgsoppgaven og inneholder ytterligere informasjon om byggemåte, årsak bak tilstandsgrader, konsekvens og anslag på eventuelle utbedringskostnader. Ettersom kjøper regnes å være kjent med forhold som tydelig fremkommer av tilstandsrapporten oppfordres interessenter til å sette seg grundig inn i rapporten i sin helhet og kontakte bygningssakyndig ved eventuelle bygningstekniske spørsmål.

Oppvarming
Elektrisk gulvvarme. Peis. Balansert ventilasjon.
Dersom rom for varig opphold ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder ved visning følger dette heller ikke med.

Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra brann/feiervesen på eiendommen.

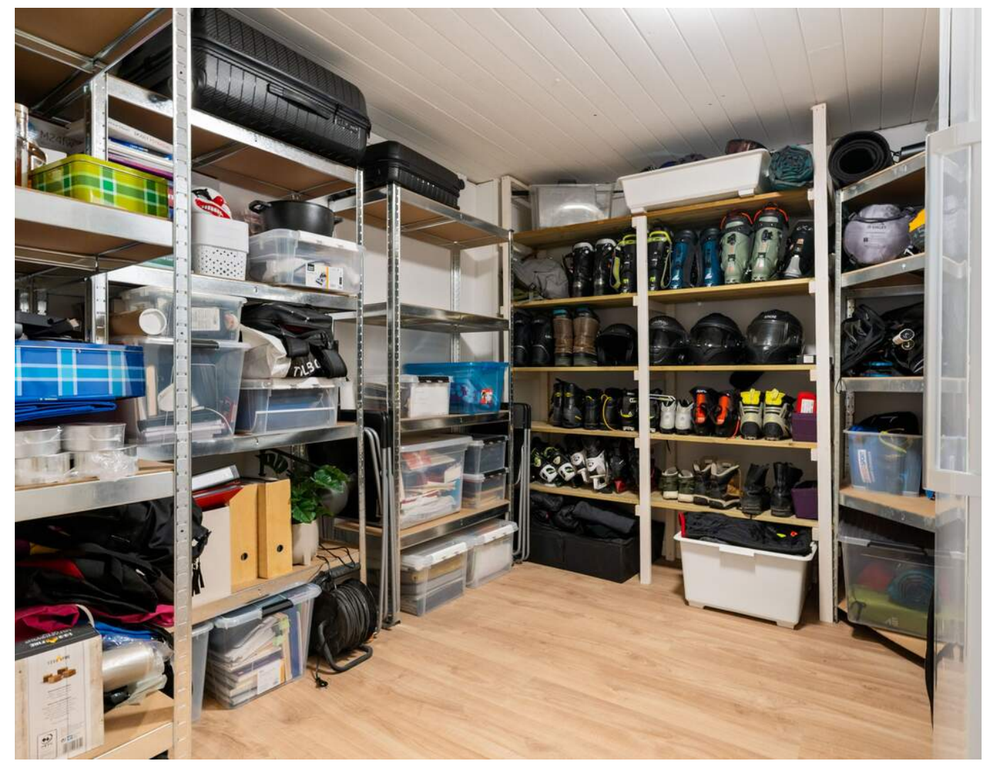
Info strømforbruk
Selger opplyser om et årlig forbruk på ca. 24 000 kWh.

Info energiklasse
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket eiendommen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler. Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått.

Hvitevarer
Det gjøres oppmerksom på at kun integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger ved overdragelsen.
Medfølgende hvitevarer leveres uten noen form for garantier, ut over eventuell gjenværende leverandørgaranti.

LAGRINGSPLASS

I enden av gangen har man tilgang på en romslig bod på hele 9 kvm.
Her er det god plass til oppbevaring av diverse utstyr.
Boden er i dag utstyrt med frittstående fryseskap.



KJELLERSTUE

Et rom for lek og avslapning. Kjellerstuen er et utmerket rom for ungdommen som ikke ønsker å sitte oppe i stuen. Kjellerstuen er utstyrt med varme i gulv og fungerer like utmerket som et soverom.

DIREKTE UTGANG TIL
PLATTING PÅ FREMSIDEN
AV BOLIGEN.

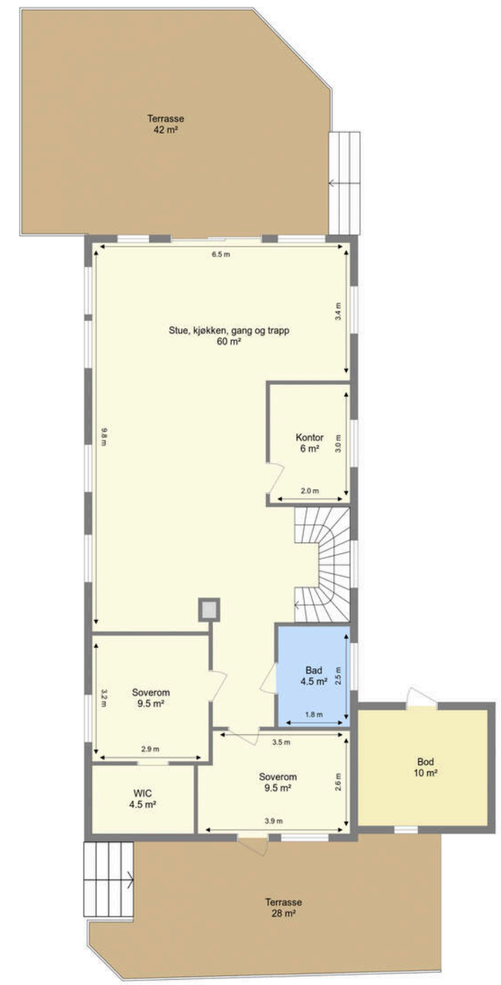
BAD/VASKEROM

Et lekkert og funksjonelt bad/vaskerom som ble pusset opp i 2024. Det ble da støpt nytt gulv med varmekabler, store 60x60 flis på gulv og på vegger er det benyttet veggplate i huntonitt i miljøklasse 2 som er svært vannbestandig.

FØRSTE ETASJE - HOVEDDEL

Påfølgende bilder er av hovedetasjen.
Etasjen inneholder tre soverom, stue, kjøkken, bad og tilgang til to terrasser.

Sørvegen 34
1. etasje



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

STOR OG ÅPEN STUE- OG KJØKKENLØSNING

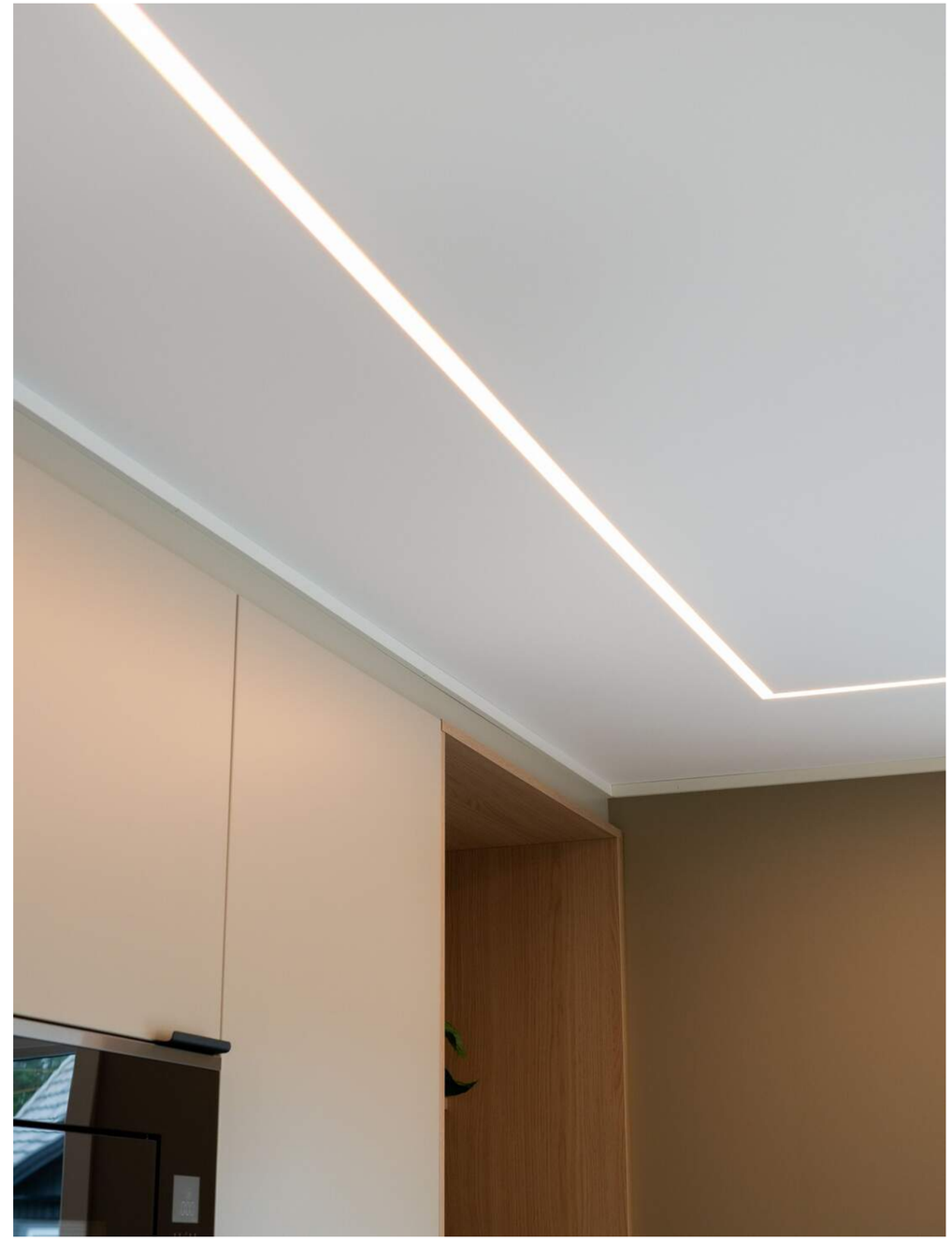
Når du kommer opp i hovedetasjen blir du umiddelbart møtt av en åpen, lys og moderne kjøkkeninnredning. Stue- og kjøkkenarealet på 60 kvm gir store og sosiale soner som er enkle å innrede etter.

LEKKERT KJØKKEN FRA JKE

Ny kjøkkeninnredning fra JKE ble satt inn tidlig våren 2024.
Her får man et eksklusivt og gjennomført kjøkken med slitesterkt materiale og gjennomtenkte løsninger som gjør hverdagen enklere.

EN RØD TRÅD..

Kjøkkenet har en funksjonell utforming med korte avstander mellom arbeidsstasjonene. Ved planleggingen av kjøkkenet var målet å skape en rød tråd gjennom hele boligen. Skuff-i-skuff løsning, ekstra bred platetopp og ventilator i tak er kun noen av kvalitetene man får.



ET NATURLIG SAMLINGSPUNKT FOR FAMILIEN

Spiseplassen får sin naturlig plassering mellom stuehjørnet og kjøkkenet. De store vinduene fra 2022 gir godt med dagslys og det er godt isolert slik at boligen oppleves lun og god hele året.

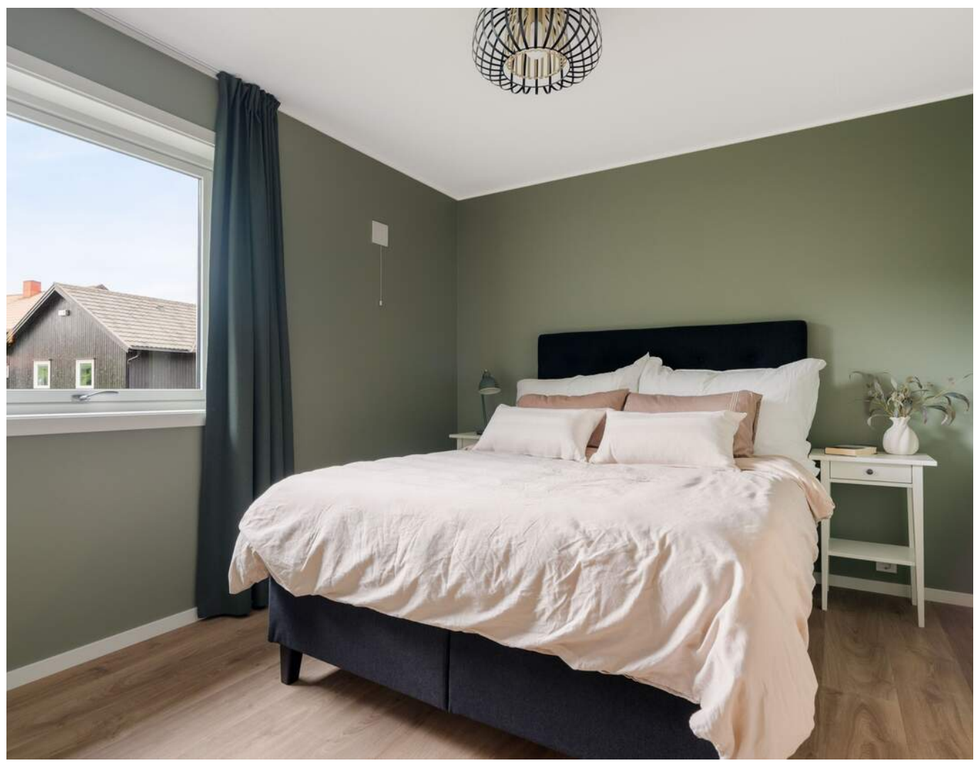
BEHAGELIG OG VARM BOLIG

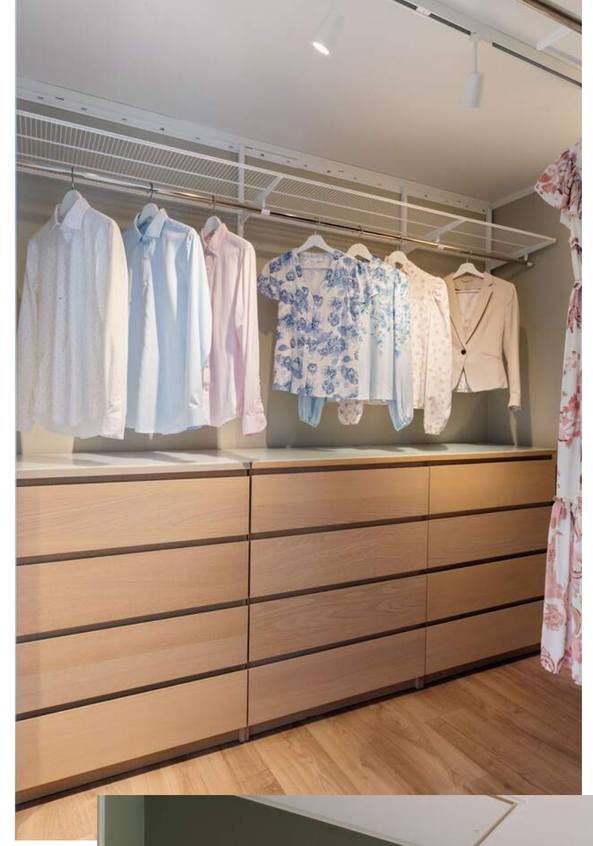
Hele etasjen ble ombygd i 2023/2024. Etasjen ble etterisolert, vinduer og terrassedør skiftet, Milliclick gulvvarme i alle rom utenom soverom og nytt Pergo Trondheim laminatsgulv ble lagt. I tillegg til gulvvarme har man peisovn som bidrar til et godt inneklima.

BOLIGEN ER TILKOBLET FIBER VIA ALTIBOX SOM LEVERANDØR AV TV- OG BREDBÅNDSTJENESTER.

TRE GODE SOVEROM

Hovedsoverommet måler 9,5 kvm og gir god plass til ønsket møblement, nattbord på hver side og er malt i en dus og fin grønnfarge.
Fra soverommet har man adkomst til kaldloft via luke i tak.





WALK-IN GARDEROBE

I tilknytning til hovedsoverommet er det innredet et garderoberom på 4,5 kvm. Spotskinne i tak gir god belysning og Elfa hyllesystem gir god utnyttelse av garderoben.

SOVEROM II

Det er lagt samme laminatgulv i hele boligen. Det andre soverommet er malt i en avslappende blåfarge og har en takhøyde på 2,4m. Her er det utgang til den nordøst-vendte terrassen.

SOVEROM III

Det tredje soverommet er på kvm og har deilig gulvvarme. Et perfekt soverom for de minste, eller kanskje et gjesterom til besøkende? Det er dimbar belysning i alle rom.

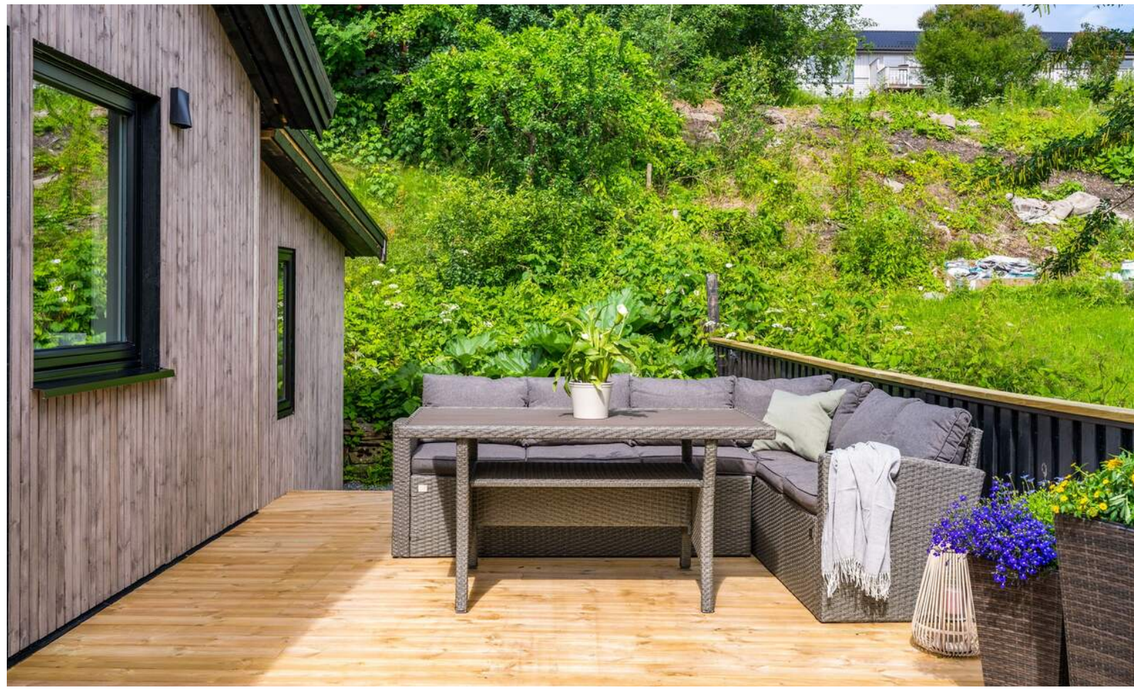
BADEROM

Badet på 4,5 kvm ble i 2023/2024 oppgradert med støpt gulv med varmekabler, vinylbelegg og baderomsplater. Et moderne bad med vegghengt toalett, baderomsinnredning i eiketoner og belysning i speil.

UTEOMRÅDE

Påfølgende bilder er av boligens uteområder.
Boligen er pent opparbeidet med gruslagt gårdsplass, busker og blomsterbed. Det er flere solrike uteplasser som strekker seg rundt boligen, en grønn og frodig hage og en tomtegrense som strekker seg helt til trelinja opp på baksiden av eiendommen.

Her kan man nyte 70 kvm med terrasseareal, med sol fra tidlig morgen til ca. kl. 20.00. På baksiden har man tilgang på en utvendig sportsbod (m/strøm) på 10 kvm.



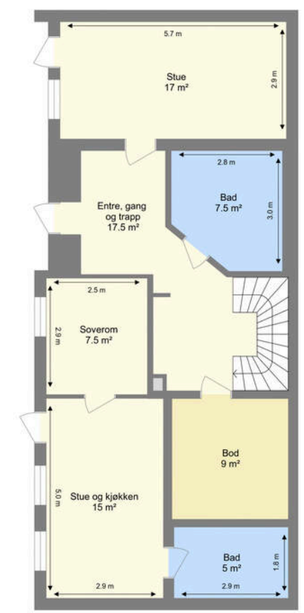
SOKKELETASJE - HYBEL

Påfølgende bilder er av hybelleiligheten.
Hybelen inneholder stue/kjøkken, soverom og bad.
Hybelen er utleid for kr 8 000,-/mnd inkl. strøm og tv/internett.

Det gjøres oppmerksom på at tilgang fra hoveddel til hybel vises med dør fra gang/entre til soverom (hybel). Døren er i dag kledd igjen, og hybelen har ingen adkomst fra hoveddelen. Hybelen er ikke godkjent som en separat boenhet. For at utleie skal være lovlig iht. regelverk og godkjenning gitt av kommunen må dør mellom hoveddel og hybel åpnes igjen.

TAKST-FORUM TRØNDELAG

Sørvegen 34
Sokkel



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

STUE/KJØKKEN PÅ 15 KVM

Det er varme i gulv på bad og oppholdsrom og det er lagt høytrykkslaminat i oppholdsrom. Våren 2022 ble terreng utenfor hybel gravd ut og ytterdør, samt vinduer i hybel satt inn.

KJØKKEN

Kjøkkenet i hybelen fikk tilført noe av opprinnelig kjøkkeninnredning fra første etasje og er utstyrt med oppvaskmaskin, ovn, platetopp og kjøleskap/fryser.

ROMSLIG SOVEROM PÅ
7,5 KVM

BAD PÅ 5 KVM

Badet ble renovert i 2022/2023 hvor eldre betonggulv ble fjernet. Gulvet ble så senket, støpt på nytt med varmekabler og vinylbelegg. Det er opplegg for vaskemaskin og tørketrommel på badet.

PLANTEGNINGER

PLANTEGNINGER

Planskisse målsatt av takstmann.

Sørvegen 34
Sokkel

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

Sørvegen 34
1. etasje

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

KJERNEINFORMASJON

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Tomtestørrelse
825 m²

Beskrivelse av tomt
Boligen er pent opparbeidet med gruslagt gårdsplass, busker og blomsterbed. Det er flere solrike uteplasser som strekker seg rundt boligen, en grønn og frodig hage og en tomtegrense som strekker seg helt til trelinja opp på baksiden av eiendommen.

ØKONOMI

Formuesverdi primær
733.076,- for 2024

Formuesverdi sekundær
2.932.305,- for 2024

Info kommunale avgifter
De kommunale avgiftene er basert på fakturert beløp i 2025 og inkluderer eiendomsskatt, vann-, avløp-, renovasjon- og feiing/tilsynsgebyr. Det kan forekomme variasjoner i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle endringer i gebyrer og avgifter.

Kommunale avgifter
30.414,- for 2025

Eiendomsskatt
6.560,- for 2026

Info eiendomssskatt
Det er eiendomsskatt på boliger, fritidsboliger og øvrige eiendommer i kommunen. Beløpet faktureres av kommunen sammen med kommunale avgifter.

Kjøpers ansvar for øvrige sameieres mislighold
For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk, jf. eierseksjonsloven § 30

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

Andre utgifter
Ny eier må belage seg på bl.a. følgende faste løpende kostnader:
Strøm - ca. 24 000 kWh/år.
Vedfyring - ca. kr 1 500,-/år.
Forsikring - ca. kr 9 000,-/år.
Kommunale avgifter - ca. kr 30 500,-/år.
TV/Internett - ca. kr 18 000,-/år.

Forbruk og utgifter vil variere avhengig av antall medlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, fordelsavtaler, kanalvalg, hastighet på internett etc.

Diverse
Megler har kontrollert dagens planløsning opp mot byggemeldte tegninger og har følgende kommentar til dette:

Sokkel:
Tilgang fra hoveddel til hybel vises med dør fra gang/entre til soverom (hybel). Døren er i dag kledd igjen, og hybelen har ingen adkomst fra hoveddelen. Hybelen er ikke godkjent som en separat boenhet. For at utleie skal være lovlig iht. regelverk og godkjenning gitt av kommunen må dør mellom hoveddel og hybel åpnes igjen.

Det er den som til enhver tid eier eiendommen som er ansvarlig for at eiendommen oppfyller offentligrettslige krav og vilkår for bruk. Det er uvisst om godkjenning vil bli gitt ved en evt. søknad. Kjøper overtar ansvar, risiko og konsekvenser knyttet til dette. I ytterste konsekvens kan en manglende godkjenning medføre tilbakeføring av rommet til opprinnelig standard/bruksformål, med dertil tvangsmulkt frem til forholdet er brakt i orden, kfr. megler for ytterligere informasjon.

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse
Det foreligger ferdigattest for enebolig, datert 11.09.1973.
Det foreligger ferdigattest for bruksendring av bod til hybelleilighet og fasadeendring (sokkel), datert 13.05.2026.
Det foreligger ferdigattest for oppføring av carport/veranda, fasadeendring og riving av hagestue, datert 19.08.26.

Ferdigattest er en sluttattest fra bygningsmyndighetene om at et søknadspliktig tiltak er ferdigstilt. At evt. ferdigattest / midl. brukstillatelse eksisterer, gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det er den som til enhver tid er eier av eiendommen som er ansvarlig for at eiendommen oppfyller offentligrettslige krav og vilkår for bruk. Det er uvisst om godkjenning vil bli gitt ved en evt. søknad. Kjøper overtar ansvar, risiko og konsekvenser knyttet til dette. I ytterste konsekvens kan en manglende godkjenning medføre tilbakeføring av rommet til opprinnelig standard/bruksformål, med dertil tvangsmulkt frem til forholdet er brakt i orden, kfr. megler for ytterligere informasjon.

Ferdigattest/brukstillatelse datert
Mandag, 10. september 1973

Tinglyste heftelser og rettigheter
Det finnes ingen tinglyste servitutter av betydning på eiendommen.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er uregulert, og ligger i et område som er avsatt til boligformål - nåværende i kommuneplanens arealdel. Kopi av situasjonskart er vedlagt salgsoppgave. Utsnitt av plan med tilhørende bestemmelser kan fås ved henvendelse til megler.

Boligen ligger innenfor faresone ras- og skredfare (kvikkleire). Det gjøres oppmerksom på reguleringsplan med planid: 2023010 - Geitingsvollen, hvor det er planlagt utbygging av område sør for Sørvegen. For mer informasjon ta kontakt med Levanger kommune.

Vei/Vann/Avløp
Eiendommen har adkomst via offentlig vei. Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger. Eier er selv ansvarlig for private stikkledninger til bygningen. For private fellesledninger er det normalt solidarisk vedlikeholdsplikt.

Radonmåling
Det er foretatt radonmåling i 2022. Måleverdier mellom 59 og 73 Bq, som er godt innenfor krav (200Bq).

Det gjøres oppmerksom på at det ved utleie er krav til å gjennomføre radonmåling, og at forsvarlige nivåer skal kunne dokumenteres. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig, såfremt det betales husleie. I de tilfeller hvor det ikke er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøpere som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se http://www.nrpa.no for nærmere informasjon.

Adgang til utleie
Boligen har hybel som i dag er utleid for kr 8 000,-/mnd inkl. strøm og tv/internett. Det gjøres oppmerksom på at hybelen i dag fremstår som en egen boenhet. For mer informasjon henvises det til punkt "diverse".

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

Det er krav til forsvarlige radonnivåer på utleieboliger. I de tilfeller hvor det ikke særskilt er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøpere som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se http://www.nrpa.no for nærmere informasjon.

Offentligrettslig pålegg
Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra brann/feiervesen på eiendommen.

Grunnboksdato
Søndag, 16. august 2026

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse
5 890 000,00 (Prisantydning)

_____

5 890 000,00 (Kontraktsum totalt)

Omkostninger

17 900,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))
147 250,00 (Dokumentavgift)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

_____

148 340,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))
166 240,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

_____

6 038 340,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))
6 056 240,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

_____

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

Betalingsbetingelser
Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtagelse. Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtagelsesdato. Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen, eksempelvis pantedokument som skal tinglyses til fordel for kjøpers bank, må være megler i hende i god tid før overtagelse kan finne sted.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Alle eiendomsmeglingsforetak har lovpålagt forsikring av klientmidler begrenset oppad til kr 45 mill. Enkeltsaker er forsikret inntil kr 15 mill. Dersom kjøpers låneinstitusjon krever tilleggsforsikring ved omsetning over 15 millioner, må kjøper selv eller dennes låneinstitusjon dekke utgiftene forbundet med dette.

Lovanvendelse
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Selger har godkjent salgsoppgaven. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik brukksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges «som den er». Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud. Budgiver skal i budskjemaet avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

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

Forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

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

Ikke-forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning. Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har et såkalt D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Rekvirering av D-nummer må sendes Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysing. Skjøtet blir liggende i Kartverket inntil kjøper har fått D-nummer av Skatteetaten. Når Kartverket har mottatt D-nummeret fra Skatteetaten, vil skjøtet bli tinglyst umiddelbart. Rekvisisjon av D-nummer i forbindelse med tinglysing av skjøte vil ofte medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket med noen uker. Kjøper må i disse tilfellene enten ta forbehold i bud om forsinket utbetaling til selger, eller være forberedt på å dekke forsinkelsesrenter til selger. Kontakt ansvarlig megler for informasjon før budgivning.

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtakelse
Overtakelse etter avtale med selger. Interessenter oppfordres til å angi ønsket overtakelse i budskjema.

Skjøte sendes for tinglysing i forbindelse med oppgjøret. Oppgjør forutsetter at det er gjennomført overtagelse og at partene har signert en overtakelsesprotokoll og sendt denne til oppgjørsavdelingen slik som avtalt i kontrakt. Det forutsettes at skjøte tinglyses i kjøpers navn. Hvis interessenter mot formodning ikke ønsker tinglysing av skjøte må det tas forbehold om dette i kjøpetilbudet.

Budgivning
Bud kan legges inn på nettannonsen på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning så kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID. Megler kan også kontaktes for tilsendelse av budkjema og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

All budgivning må foregå ved skriftlighet. Ta kontakt med megler dersom det er behov for bistand for å inngi bud.

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.

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

Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet. Under budrunden kan akseptfristene kortes inn ved mottakelse av nye bud. Akseptfristen fra kjøper er absolutt. Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må kjøper meddeles aksept innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud fremkommer til megler.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Selgers egenerklæringsskjema er vedlegg til dette prospekt. Forsikringsvilkår kan fås ved henvendelse til megler.

Boligkjøperforsikring
Mange kjøpere har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/.

Innbo og løsøre
Med mindre annet er uttrykkelig avtalt gjelder NEF´s normgivende liste over løsøre og tilbehør, se vedlagt liste til salgsoppgaven. Til orientering er det full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. I de tilfeller det medfølger hvitevarer i handelen, overleveres disse uten noen form for garanti utover leverandørgaranti.

Eier
Tor Hogne Floan

Tilbud på lånefinansiering
Proaktiv Eiendomsmegling samarbeider med Handelsbanken om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med oppdragsansvarlig for et uforpliktende tilbud vedrørende finansiering. Proaktiv Eiendomsmegling mottar ikke godtgjørelse for dette.

Meglers vederlag
Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,00% av salgssum. Estimert provisjon kr. 58 900 (beregnet av prisantydning, minimum kr. 55 000).

I tillegg kommer følgende faste vederlag: Elektronisk signeringsgebyr kr 500,00, Kredittkostnad kr 4 500,00, Markedspakke kr 23 900,00, Meglers deltakelse på overtakelse kr 3 950,00, Oppgjørshonorar kr 6 990,00, Spørring i grunnboken kr 250,00, Tilretteleggingsgebyr kr 16 900,00, Trykking av prospekt kr 2 500,00, Visning (pr. stk. / pr. time) kr 3 950,00. Sum faste vederlag kr. 63 440.

I tillegg kommer følgende utlegg og andre utgifter: Kopi av heftelser/servitutter (pr. stk.) kr 300,00, Utlegg fotograf kr 6 000,00, Utlegg kommunale opplysninger kr 5 592,00, Utlegg tinglysingsgebyr sikringsobligasjon/urådighet kr 545,00, Tilstandsrapport kr 20 393,75. Sum utlegg og andre utgifter kr. 32 831.

Totale kostnader kr. 96 271.

Dersom oppdraget blir sagt opp av Oppdragsgiver før oppdragstidens utløp uten at salg er kommet i stand eller at oppdraget ikke blir fornyet, har Megler ved provisjonsbasert avtale, krav på tilretteleggingsgebyr og utlegg. Dekning av utlegg kan kreves i samsvar med avtalen uten hensyn til oppsigelsen.

Dersom oppdraget utløper uten at handel er kommet i stand, og oppdraget ikke blir fornyet, har Megler ved provisjonsbasert eller fastpris avtale krav på tilretteleggingsgebyr og utlegg. Dekning av utlegg kan kreves i samsvar med avtalen uten hensyn til oppsigelsen.

Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartnere er: Søderberg & Partners AS - formidler av boligkjøperforsikring, Gjensidige - formidler av boligselgerforsikring, Meglerfront - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester, Vend Marketplaces AS og Bomega AS - markedsplasser på nett, Schibsted - markedsføring i SOME, Eiendomsverdi - formidler av nabolagsprofiler. Hvilke produkter/ tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Andre forsikringer
Kjøper står selv ansvarlig for å tegne andre nødvendige forsikringer som innboforsikring m.m.

Personopplysningsloven
Vi gjør oppmerksom på at vi lagrer personopplysninger på interessenter, budgivere og kjøpere. Videre opplyser vi at mulighetene for å slette sine personopplysninger er begrenset, som følge av at eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, iht. eiendomsmeglingsforskriften. Du kan lese om vår behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på https://proaktiv.no/personvernerklæring

Hvitvaskingsreglene
Det følger av lov om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering at meglerforetaket er forpliktet til å foreta kundetiltak av begge parter i handelen. For oppdragsgiver skjer dette i forbindelse med inngåelse av oppdraget, og for kjøper på tidspunkt for kontraktsinngåelse. Dersom slik kundekontroll ikke kan gjennomføres, er meglerforetaket pålagt å avstå fra gjennomføring av oppgjøret. Partene er selv ansvarlig for eventuelle kostnader og ansvar dette kan medføre uten at det kan anføres et kontraktsrettslig ansvar overfor meglerforetaket.

Dato salgsoppgave
19.8.2026

Vedlegg til salgsoppgave
Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Tilstandsrapport
En tilstandsrapport er en grundig og detaljert beskrivelse av boligens status med hensyn til teknisk tilstand og vedlikehold. Den beskriver avvik fra bestemte referansenivåer, det vil si byggeforskriftene og normale forventninger om tilstand etter slitasje og elde. Rapporten kan omfatte hele bygningen eller bare deler av den.

Dokumentavgift
Dokumentavgift er en særavgift til statskassen. Avgiftsplikten inntrer ved tinglysing av dokumenter som overfører hjemmel til fast eiendom. Avgiften er 2,5 % av eiendommens markedsverdi, dog minst 250 kroner. Dok.avgiften avløste stempelavgiften i 1976. Dokumentavgiften har kun til hensikt å skaffe staten inntekter. Borettslagsleiligheter og boligaksjeselskaper er fritatt for dok.avgift.

Dato salgsoppgave
19.8.2026

VEDLEGG

Egenerklæring, Tilstandsrapport, Energiattest,
Kommunal informasjon & Budgivningsskjema.

Trondheim Syd Eiendom AS

Gjensidige

Egenerklæring

Sørvegen 34, 7605 LEVANGER

17 Aug 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Sørvegen 34	Sørvegen 34	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?

☐ Ja ☒ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

25.10.2021

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Fra mai 2024 til dags dato

Informasjon om eksisterende husforsikring

Watercircles Norge AS-93

Informasjon om selger

Selger

Floan, Tor Hogne

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Side 1

Våtrom

1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.1.2 **Årstall**

2023

2.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☒ Ufaglært

2.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Flyttet bad i 1. etg.ca 2022. Elektro, VVS og golvstøping/belegg gjort av profesjonelle firma.

2.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Helmersen VVS, FLS AS og Elman AS

2.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

2.1.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Snekkerarbeid og montasje av baderomsplater gjort som egeninnsats

2.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.2.2 **Årstall**

2024

2.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☒ Ufaglært

2.2.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Slo sammen WC og vaskerom til vaskerom/bad i kjelleretasje i hovedenhet. Elektro, VVS og golvstøping/flislegging gjort av profesjonelle firma. Samtidig ble også ny VVS for kjøkken i hovedenhet installert.

2.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Helmersen VVS, FLS AS og Elman AS

2.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

2.2.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Snekkerarbeid, grunnarbeid og montasje av veggplater gjort som egeninnsats

Tak, yttervegg og fasade

3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Opplyst om gammel vannlekkasje ved pipe av forrige eier. Ikke vært noe problem i min eiertid, og antagelig utbedret ved skifte av tak som ble gjort ca 2005 (ref forrige eier).

4 Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.1.2 **Årstall**

2023

4.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

4.1.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

I perioden 23-25 er det byttet vinduer, dører, etterisolert og skiftet bordkledning. I tillegg er fasade endret (endret vindu og dørplassering). Gjort som egeninnsats.

Kjeller

5 Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?

Ikke relevant for denne boligen.

6 Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

☒ Ja ☐ Nei

7 Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

8 Er det utført arbeid med drenering?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

8.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

8.1.2 **Årstall**

2023

8.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

8.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Skiftet drenering på øst og sørvegg (og halve nordvegg) i 23. Arbeid utført av Troll Entreprenør AS. Skiftet drenering på resten av huset i 2024. Arbeid utført av Skrøvseth Anlegg AS.

8.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

TrollEntreprenør og Skrøvseth Anlegg

8.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 **Navn på arbeid**
Nytt arbeid

10.1.2 **Årstall**
2023

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☒ Ufaglært

10.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
Hele huset har fått nytt elektrisk anlegg, bortsett fra utebod og kjellerstue.

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
Elman AS

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

10.1.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**
Utebod og kjellerstue har beholdt opprinnelig anlegg, men fornyet stikk, belysning og gulvtermostat av undertegnede som er elektroingeniør men ikke har fagbrev som montør.

Rør

11 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 **Navn på arbeid**
Nytt arbeid

13.1.2 **Årstall**
2023

13.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

13.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
Alt av rør i boligen er fornyet i perioden 23-25. Nytt vanninntak (nå på nordr vegg) og utvendig stoppkran (ved inngang) etablert. Eget inntak til hybel, men både hybel og hovedenhet er på samme utvendige stoppkran.

13.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
Helmersen VVS

13.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Ventilasjon og oppvarming

14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv tilstanden og om tanken er tomt/sanert eller fylt igjen?
Tanken er gravd opp og fjernet

15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

16.1.1 **Navn på arbeid**
Nytt arbeid

16.1.2 **Årstall**
2023

16.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

16.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
Oppvarming er endret fra panelovner til gulvvarme (Milliclick) i de fleste rom i perioden 23-25. Installert vedovn i første etasje og fjernet vedovn i kjelleretasje.

16.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
Elman AS

16.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Skjevheter og sprekker

17 Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen eller endringen
Ny vedovn installert i første etasje, vedovn i kjeller er fjernet og diverse gamle hull i pipen er utbedret. Ved inspeksjon fra brannvesenet ble det oppdaget enda et gammelt hull i kjeller (ved feieluke) som ikke er tettet godt nok, ellers god stand på pipe.

Sopp og skadedyr

19 Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Forrige eier hadde museplager på loftet (se gammel takstrapport). Har ikke sett noe til det i min eietid og alt av bordkledning på yttervegg er skiftet og har installert musebånd for å unngå slikt.

20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

Ikke relevant for denne boligen.

21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?

Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

23 Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv hva som mangler og hvorfor:

Har sendt søknad for faseadeendring førsteetasje og veranda som ikke er behandlet pt. Støttemur og bruksendring (ombygging) av kjelleretasje er godkjent og ferdigmeldt.

24 Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?

☒ Ja ☐ Nei

24.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

24.1.2 **Årstall**

2023

24.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☒ Ufaglært

24.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Rør, elektro og støp/belegg gjort av firma.

24.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Elman, Helmersen VVS og FLS AS

24.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

24.1.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Alt av snekkerarbeid, montasje, riving, grunnarbeid, etc gjort som egeninnsats

24.1.8 **Har du fått innvilget tillatelse fra kommunen for ombyggingen?**

☒ Ja ☐ Nei ☐ Nei, ikke søknadspliktig

25 Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

☒ Ja ☐ Nei

26 Er utleiedelen godkjent til beboelse av kommunen?

☒ Ja ☐ Nei ☐ Vet ikke

27 Er det utført radonmåling?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Når ble målingen utført og hva ble måleverdiene?

2022, Måleverdier mellom 59 og 73Bq som er godt innenfor krav (200) og krever ingen tiltak.

28 Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv nærmere hvilke forhold

Planlagt nytt byggefelt ned mot Levangerelva, usikker på om det blir gjennomført. Planlagt at Sørvegen skal forlenges ned mot Moan-/Magnetenområdet men usikker på om det blir gjennomført. Anbefaler å sjekke med kommunen om dette.
Nabo skal bygge carport/takoverbygg som trekkes nærmere min veranda/carport enn dagens hus er.

29 Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?

Ikke relevant for denne boligen.

30 Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?

Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger

31 Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 34854538

Sørvegen 34
7605 LEVANGER

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype: Enebolig med utleie
Byggeår: 1973

BRA: 191 m^2
BRA-i: 181 m^2

Rapportdato: 23.7.2026 (Gyldig til 23.7.2027)

Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
21	11	8	0	4

Supertakst
GNR: 275 BNR: 613
Gjermund Ekren
Takst-forum Trøndelag AS
ge@tft.no
47294356
Sørvegen 34
7605 Levanger

1. Tilstandsgradene

TG-0	**Tilstandsgrad 0: Ingen avvik** Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.
TG-1	**Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik** Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.
TG-2	**Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik** Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader
TG-3	**Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik** Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd
TG-IU	Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel). Tilstandsgrader (TG) er fastsatt i tråd med kriteriene i NS 3600:2025.

Bygningsdeler, komponenter eller forhold som ikke omfattes av forskriftens minimumskrav, men som er inkludert i denne rapporten, er vurdert etter NS 3600:2025.

Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

Metode for aldersvurdering

Aldersvurderinger av bygningsdeler er utført i henhold til NS 3600:2025 Tillegg C. For den enkelte bygningsdel er relevant tabell i Tillegg C lagt til grunn. Vurderingen baseres på registrert byggeår eller dokumentert rehabiliteringsår.

Dersom eksakt alder ikke er dokumentert, er byggeår lagt til grunn. Når alderskriteriet for usikker fremtidig funksjon er nådd eller passert, angis dette særskilt under aktuell bygningsdel og inngår i grunnlaget for fastsettelse av tilstandsgrad.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er oppsummert nedenfor. Feltet Begrunnelse gir en kort forklaring på hvorfor tilstandsgraden er satt, og er ment som et forenklet sammendrag. Utfyllende vurderinger finnes i hovedrapporten.

Elektrisk anlegg

Det foreligger ikke samsvarserklæringer som dokumenterer det elektriske anlegget i sin helhet. Selv om det ved den forenklede kontrollen ikke ble registrert vesentlige avvik, og det ikke nødvendigvis innebærer at anlegget har feil eller mangler, anbefales det på bakgrunn av boligens alder og den manglende dokumentasjonen at det gjennomføres en kontroll av kvalifisert elektrofaglig personell.

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Terrengforhold	Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i at det er registrert stedvis flatt terreng.
Yttervegg og fasade	Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i liten eller ingen lufting av kledningen, og kledning avsluttet nært terreng.
Takkonstruksjon og loft	Det er registrert enkelte områder med fukt på undertaket.
Taktekking	Bygningsdelen har nådd alderskriteriet for usikker fremtidig funksjon
Ildsted/Skorstein innvendig i boligen	Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i at det er registrert enkelte sprekker på synlige innvendige overflater.
Våtrom: Bad 1. etasje - Dokumentasjon	Selger kan fremlegge bilder fra byggeprosessen samt fakturaer for deler av arbeidene som er utført. Resterende arbeider opplyses å være utført som egeninnsats.
Våtrom: Bad sokkel hoveddel - Dokumentasjon	Selger kan fremlegge bilder fra byggeprosessen samt fakturaer for deler av arbeidene som er utført. Resterende arbeider opplyses å være utført som egeninnsats.
Våtrom: Bad sokkel utleiedel - Dokumentasjon	Selger kan fremlegge bilder fra byggeprosessen samt fakturaer for deler av arbeidene som er utført. Resterende arbeider opplyses å være utført som egeninnsats.

Bygningsdeler med TG-IU

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Grunnmur og fundament	Grunnmuren er ikke tilgjengelig for visuell inspeksjon på grunn av at den er innvendig skjult bak kledning og utvendig under terreng.
Skorstein over tak	Skorsteinen over tak er innkledd med beslag, og kontrollen er kun utført fra takfot. Dette anses ikke å gi tilstrekkelig grunnlag for en fullverdig tilstandsvurdering.
Våtrom: Bad sokkel hoveddel - Kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)	På grunn av bygningsmessige hindringer er det ikke mulig å foreta hulltaking bak dusjsone.

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Våtrom: Bad sokkel utleiedel - Kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)	På grunn av bygningsmessige hindringer er det ikke mulig å foreta hulltaking bak dusjsone.

Lovlighet / HMS

Det er avvik på rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav

Det er registrert manglende håndløper langs vegg.

Det er manglende og/eller feil/skader på snøfanger

Taktekking med glatt overflate har krav til snøfanger uansett takvinkel. Det er registrert stedvis manglende snøfangere.

Det er manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige

Det er kun etablert stige med bøyle over mønet. Dette er ikke en godkjent løsning.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
21.7.2026

Rapportdato
23.7.2026

Hjemmelshavere

Navn: **Tor Hogne Floan.**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Ja**

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Gjermund Ekren**
Firma: **Takst-forum Trøndelag AS**
Tittel:
Profesjonsansvarsforsikring: **Frende**

Telefon: **47294356**
Epost: **ge@tft.no**
Adresse: **Vestre Rosten 69, 7072 Heimdal**

Informasjon om boligen

Adresse: **Sørvegen 34, 7605 Levanger**

Kommunenr: **5037** Gårdsnr: **275** Bruksnr: **613** Festenr:
Seksjonsnr: Andelsnr: Leilighetsnr:

Byggeår: **1973**
Boligtype: **Enebolig med utleie**

Generell beskrivelse av boligen:
Enebolig som er oppført i to etasjer. Boligen er oppført med en hovedkonstruksjon av tre og er utvendig kledd med stående kledning. Taket er et saltak som er tekket med med metallplater. Etasjeskille er et trebjelkelag og det er montert vinduer med 2- og 3-lags glass.

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	**BRA-i**	**Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.**
Eksternt bruksareal	**BRA-e**	**Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.**
Innglasset balkong	**BRA-b**	**Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.**

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	**107**	**97** Romfordeling: Stue, kjøkken, bad, 2 soverom og kontor.	**10** Romfordeling: Bod.	**0**	**70**
Sokkel	**84**	**84** Romfordeling: Entre, gang, stue, 2 bad, bod, stue og kjøkken.	**0**	**0**	**0**
Totalt m²	**191**	**181**	**10**	**0**	**70**

6. Hovedrapport

6.1 Forstøtningsmur — TG-1

Er det synlige sprekker, skader eller skjevheter?	**Nei**

Oppsummering — **TG-1**

Det er etablert en støpt støttemur som fremstår uten vesentlige avvik på befaringsdag.

6.2 Fuktsikring og drenering — TG-0

Konstruksjonsprinsipp	**Bygning med vegger og rom under terreng**
Er hele eller deler av drenering skiftet/utbedret etter opprinnelig byggeår?	**Ja**
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	**Nei**
Har fuktsikring av grunnmur nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	**Nei**

Oppsummering — **TG-0**

Selger opplyser at utvendig fuktsikring ble skiftet i 2022/23 og det er ikke registrert tegn til mangelfull funksjon på befaringsdag.

6.3 Grunnmur og fundament — TG-IU

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig

Oppsummering — **TG-IU**

Grunnmuren er ikke tilgjengelig for visuell inspeksjon på grunn av at den er innvendig skjult bak kledning og utvendig under terreng. På befaringsdagen ble det ikke registrert tegn som indikerer svikt av konstruksjonsmessig betydning. Det tas likevel forbehold om skjulte forhold som ikke lar seg avdekke uten destruktive inngrep.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales jevnlig tilsyn og observasjon. Ved tegn til fuktinnsig, setninger eller andre avvik bør det innhentes fagkyndig vurdering, eventuelt med åpning av konstruksjon for nærmere kontroll.

6.4 Terrengforhold — TG-2

Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann?	Nei
Er kontrollert bortledning av takvann mangelfull?	Nei

Oppsummering — **TG-2**

Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i at det er registrert stedvis flatt terreng. Dette kan medføre økt fuktbelastning og vannansamlinger.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Terrengforholdene bør holdes under observasjon, spesielt i perioder med mye nedbør og snøsmelting. Ved vannansamlinger eller vann som ledes mot grunnmur er det påregnelig med terrengjusteringer.

6.5 Rom under terreng — TG-1

Type rom under terreng	Innredet
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Selger opplyser at det er utført innvendige arbeider i forbindelse med renovering av boligen.

Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i oppforet tregulv?	Ja

Beskrivelse av hulltakingen:

Hulltaking er foretatt under trapp i gang i sokkel.

Er det påvist fukt eller fuktskader i konstruksjonen?	Nei

Angi måleresultater av fuktmåling

Det ble målt 10 vektprosent fuktinnhold i treverket.

Oppsummering — **TG-1**

Rommet under terreng er innredet, og det er ifølge selger utført innvendige arbeider i forbindelse med renovering av boligen. Det er foretatt hulltaking i vegg under trapp i gang i sokkel og det ble ikke påvist fukt eller fuktskader i konstruksjonen.

Det gjøres likevel oppmerksom på at utlektede og platebeslåtte vegger under bakkenivå er alltid å betegne som en risikokonstruksjon. Det bemerkes også at boligen er oppført på et tidspunkt hvor det ikke ble fuktsikret mot grunnmasser på samme måte som i dag. Dette medfører en økt risiko for at kjellergulv og nedre deler av grunnmur trekker fukt fra grunnen.

6.6 Balkong, terrasse, platting — TG-1

Type	Terrasse
Er balkong, terrasse, takterrasse helt eller delvis over innvendige rom?	Nei
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Selger opplyser at det er gjennomført utvidelser og modernisering i 2025/26.

Er det synlig tegn på skader/skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei

Oppsummering — **TG-1**

Terrasser fremstår uten vesentlige behov for tiltak utover normalt vedlikehold.

6.7 Vinduer og dører — TG-1

Beskrivelse

Vinduer og skyve-terrassedør med 2- og 3-lags glass. Ytterdører med innfelt glass.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Selger opplyser at vinduer er skiftet i perioden 2020/23 og enkelte vinduer le skiftet av tidligere eier i 2008/09.

Er det påvist punkterte glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Er isolerglassruter eldre enn 35 år?	Nei

Oppsummering — **TG-1**

Vinduer og dører fremstår uten vesentlige behov for tiltak utover normalt vedlikehold.

6.8 Yttervegg og fasade — TG-2

Type veggkonstruksjon:	Trekonstruksjon
Type fasade/kledning:	Stående kledning

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Selger opplyser at utvendige fasader ble skiftet i perioden 2022/24.	
Er det observert tegn til fuktskader i veggkonstruksjonen/fasader?	Nei
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Ja
Observerte avvik: • Ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning	
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Nei

Oppsummering	**TG-2**
Det ble ikke observert tegn til skader i veggkonstruksjon ved befaringen. Det er imidlertid registrert liten eller ingen lufting av kledningen. Manglende luftespalte bak kledningen reduserer uttørkingsevnen og øker risikoen for skadeutvilking. registrerte forhold. Det er også registrert at kledningen er stedvis avsluttet nært terreng. Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i de registrerte forhold.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Om mulig så bør det sikres større avstand mellom kledning og terreng. Vedrørende lufting bak kledning anbefales jevnlig tilsyn for å fange opp en eventuell negativ utvikling. Ved behov så bør det kontaktes fagpersonell.	

6.9 Renner og nedløp — TG-1

Er det synlige avvik på takrenner og nedløp?	Nei

Oppsummering	**TG-1**
Renner og nedløp fremstår i tilfredsstillende stand, uten vesentlige tegn til skader.	

6.10 Skorstein over tak — TG-IU

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig

Oppsummering	**TG-IU**
Skorsteinen over tak er innkledd med beslag, og kontrollen er kun utført fra takfot. Dette anses ikke å gi tilstrekkelig grunnlag for en fullverdig tilstandsvurdering.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Ytterligere undersøkelser anbefales.	

6.11 Takkonstruksjon og loft — TG-2

Type konstruksjon	Kaldt loft (uinnredet)
Er loftet tilgjengelig for inspeksjon?	Ja
Utvendig inspeksjon	Fra bakken
Er det tegn til svekkelser/vesentlige skjevheter/nebøyninger i konstruksjonen?	Nei
Er ventilering/lufting av konstruksjonen utilstrekkelig eller usikker?	Nei
Er det tegn til fukt på innvendige overflater som kan skyldes lekkasjer eller kondens?	Ja
Observerte avvik: • Det er registrert enkelte område med fukt på undertaket.	
Er det registrert spor etter skadedyr eller fuktkrevende insekter?	Nei

Oppsummering	**TG-2**
Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i at det er registrert enkelte områder med fukt på undertaket. Slik det fremstår på befaringsdag så er det ukjent om dette skyldes pågående eller eldre forhold.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Siden det er vanskelig å stadfeste om forholdet er stabilt eller under utvikling så anbefales jevnlig tilsyn som et forebyggende tiltak. Ved en eventuell negativ utvikling anbefales å kontakte fagpersonell.	

6.12 Taktekking — TG-2

Takform	Saltak
Type tekking	Metallplater
Inspisert fra	Via stige
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Selger opplyser at taktekking ble skiftet ca. 2005.	
Er takvinkel/helling på taket utilstrekkelig i forhold til valgt tekkemateriale?	Nei
Er det registrert skader, deformasjoner eller begroing på taktekkingen?	Nei
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Ikke kontrollert
Er alderskriteriet for usikker fremtidig funksjon nådd eller passert?	Ja

Oppsummering TG-2

Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i at taktekking og undertak har passert halvparten av forventet brukstid og risikoen for lekkasjer vil være større i tiden som kommer.

Til opplysning er kontrollen gjennomført fra bakkenivå og takfot via stige. Det er derfor ikke gjennomført en tilfredsstillende kontroll av beslag rundt takgjennomføringer. Ytterligere undersøkelser anbefales.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Siden det ikke er registrert synlige tegn som tilsier funksjonssvikt så anbefales kun jevnlig tilsyn som et forebyggende tiltak.

6.13 Etasjeskille og gulv på grunn — TG-1

Type	**Trebjelkelag, Støpt gulv på grunn**

Resultat skjevhetsmåling

Det er utført målinger i to relevante rom per etasje. Ved kontrollen ble det registrert lokale høydeavvik på mindre enn 15 mm og totale høydeavvik på mindre enn 30 mm.

Oppsummering TG-1

Det er utført målinger i to relevante rom per etasje. Ved kontrollen ble det registrert lokale høydeavvik på mindre enn 15 mm og totale høydeavvik på mindre enn 30 mm.

Tilstandsgrad 1 settes med bakgrunn i at det er registrert målbare høydeavvik, men at disse er innenfor grenseverdiene for tilstandsgrad 1 i henhold til NS 3600. Avvikene vurderes ikke å være av en slik karakter at de indikerer unormale bevegelser eller svikt av konstruksjonsmessig betydning. Det anses derfor ikke som nødvendig å anbefale tiltak.

Til opplysning er det registrert stedvis knirk av ukjent årsak, men forholdet fremstod som et mindre avvik på befaringsdag.

6.14 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen — TG-2

Er det framlagt tilsynsrapport fra brannforebyggende enhet som er nyere enn 5 år?	**Nei**
Type pipe	**Elementpipe**
Er mer enn to sider av elementpipen innkledd?	**Nei**
Er avstanden mellom ildsted og brennbart materiale for liten?	**Nei**
Er feieluke eller sotluke plassert for nær brennbart materiale?	**Nei**

Oppsummering TG-2

Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i at det er registrert enkelte sprekker på synlige innvendige overflater. Selger opplyser at det er gjennomført vedlikeholdsarbeid på pipe av fagpersonell og det vurderes dermed at disse små sprekkene ikke krever umiddelbare tiltak, men jevnlig tilsyn må påregnes for å fange opp en eventuell negativ utvikling.

6.15 Kjøkken: 1. etasje — TG-0

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med integrerte hvitevarer og glatte fronter.

Er det påvist fukt/skader rundt vask/varmtvannsbereder/kjøleskap/oppvaskmaskin/innredning?	**Nei**

Oppsummering overflater og innredning TG-0

Selger opplyser at kjøkkeninnredningen ble satt inn i 2023 og fremstår i god stand.

Type avtrekk	**Mekanisk**
Er det registrert avvik på avtrekk?	**Nei**

Oppsummering avtrekk TG-0

Det er etablert mekanisk avtrekk over stekesone som fremstod med normal funksjon på befaringsdag.

6.16 Kjøkken: Sokkel — TG-1

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med enkelte integrerte hvitevarer og profilerte fronter.

Er det påvist fukt/skader rundt vask/varmtvannsbereder/kjøleskap/oppvaskmaskin/innredning?	**Nei**

Oppsummering overflater og innredning TG-1

Det er montert en enkel kjøkkeninnredning i sokkeletasje. Selger opplyser at innredningen ble flyttet fra 1. etasje til sokkel i forbindelse med renovering av boligen. Innredningen fremstår uten tegn til skader som vurderes å påvirke kjøkkenets funksjon i særlig grad.

Type avtrekk	**Mekanisk**
Er det registrert avvik på avtrekk?	**Nei**

Oppsummering avtrekk	TG-1
Det er etablert mekanisk avtrekk over stekesone som fremstod med normal funksjon på befaringsdag.	

6.17 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	**Ikke kontrollert**
Det er ikke fremlagt dokumentasjon fra kommunalt arkiv. Rombenevnelse i rapporten er derfor basert på bruk av rom slik det fremstod ved befaring.	
Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?	**Nei**
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	**Nei**
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	**Ikke kontrollert**
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	**Nei**
Er det avvik på rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	**Ja**
Det er registrert manglende håndløper langs vegg.	
Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	**Nei**
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	**Nei**
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	**Nei**
Er det krav til snøfanger?	**Ja**
Er det manglende og/eller feil/skader på snøfanger?	**Ja**
Taktekking med glatt overflate har krav til snøfanger uansett takvinkel. Det er registrert stedvis manglende snøfangere.	
Er det krav til stige for adkomst feier?	**Ja**
Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	**Ja**
Det er kun etablert stige med bøyle over mønet. Dette er ikke en godkjent løsning.	

6.18 Avløpsrør — TG-1

Type avløpsrør	**Plast**

Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	**Ja**
Selger opplyser at innvendige avløpsrør er skiftet i 2022/23.	
Er det manglende lufting av avløpsanlegget over tak?	**Nei**
Er det tegn til sen eller redusert avrenning fra tappested?	**Nei**
Har avløpsrørene nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	**Nei**

Oppsummering	TG-1
Innvendige avløpsrør fremstår uten synlige tegn til svikt på befaringsdag.	

6.19 Vannledninger — TG-1

Type vannledninger	**Kobber, Plast (rør i rør)**
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	**Ja**
Selger opplyser at innvendige vannledninger er skiftet i 2022/23.	
Er det montert fordelerskap?	**Ja**
Er det registrert avvik ved fordelerskap?	**Nei**
Er det manglende isolering av synlige vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	**Nei**
Er det unormalt redusert vanntrykk ved samtidig tapping?	**Nei**
Har stoppekranen redusert eller mangelfull funksjon?	**Nei**
Har vannrør nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	**Nei**

Oppsummering	TG-1
Synlige innvendige vannledninger fremstår uten tegn til svikt på befaringsdag.	

6.20 Elektrisk

Foreligger det dokumentasjon på kontroll utført av lokalt el-tilsyn eller utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 årene?	**Nei**
Er det manglende samsvarserklæring på arbeid utført etter 1.1.1999?	**Nei**
Er det manglende kursfortegnelse?	**Nei**
Er det tegn til varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	**Nei**

Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	**Ikke relevant, fasttilkobling**
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	**Nei**
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	**Nei**
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	**Nei**

Oppsummering

Dette er en forenklet kontroll, begrenset til de spørsmål og undersøkelser som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18. Kontrollen kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av kvalifisert elektrofaglig personell. En bygningssakkyndig har verken kompetanse eller myndighet til å utføre en slik kontroll.

Selger kan fremlegge samsvarserklæringer for store deler av det elektriske anlegget. Ved den forenklede kontrollen ble det ikke registrert vesentlige avvik eller forhold som ga grunnlag for ytterligere bemerkninger.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det foreligger ikke samsvarserklæringer som dokumenterer det elektriske anlegget i sin helhet. Selv om det ved den forenklede kontrollen ikke ble registrert vesentlige avvik, og det ikke nødvendigvis innebærer at anlegget har feil eller mangler, anbefales det på bakgrunn av boligens alder og den manglende dokumentasjonen at det gjennomføres en kontroll av kvalifisert elektrofaglig personell.

6.21 Varmtvannsbereder: Hoveddel. TG-0

Plassering bereder	**Bad**
Fundament	**Plassert på gulv**
Årstall	**2024**
Størrelse	**187 liter.**
Er bereder i tørt rom uten lekkasjesikring?	**Nei**
Er det tegn til lekkasje, drypp eller fuktskjolder ved bereder?	**Nei**
Har bereder nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon (bereder eldre enn 20 år)?	**Nei**

Oppsummering TG-0

Bereder fremstår uten synlige tegn til svikt.

6.22 Varmtvannsbereder: Utleiedel. TG-0

Plassering bereder	**Bad**
Fundament	**Plassert på gulv**
Årstall	**2022**
Størrelse	**190 liter.**
Er bereder i tørt rom uten lekkasjesikring?	**Nei**
Er det tegn til lekkasje, drypp eller fuktskjolder ved bereder?	**Nei**
Har bereder nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon (bereder eldre enn 20 år)?	**Nei**

Oppsummering TG-0

Bereder fremstår uten synlige tegn til svikt.

6.23 Ventilasjon TG-1

Type ventilering	**Naturlig ventilasjon**

Oppsummering TG-1

Selger opplyser at ventileringen av boligen fungerer som tiltenkt, og fremstår med normal funksjon på befaringsdagen.

6.24 Våtrom: Bad 1. etasje TG-2

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ja**

Selger opplyser at rommet ble oppgradert i 2022.

Overflate vegg/himling

Overflate vegg	**Baderomsplater**
Er vindu eller dør plassert i våtsone?	**Nei**
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater?	**Nei**

Oppsummering overflate vegg/himling TG-0

Innvendig vegger og himling fremstår uten tegn til skader på befaringsdag.

Overflate gulv

Overflate gulv	**Vinylbelegg**
Er det registrert knirk i gulvet?	**Nei**
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader?	**Nei**
Er det påvist avvik i fallforhold mot sluk i dusjsonen?	**Nei**
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner ikke når sluket?	**Nei**
Oppsummering overflate gulv	**TG-0**
Det er montert belegg på gulvet som fremstår uten tegn til skader på befaringsdag, og det er registrert fall til sluk.	

Membran, tettesjikt og sluk

Type sluk	**Plast**
Type tettesjikt	**Synlig tettesjikt (Baderomsplater på vegg), Vinylbelegg på gulv**
Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	**Nei**
Er det avvik på krav til høydeforskjell på vanntett sjikt på minimum 25mm fra topp sluk til toppen av membran ved dørsteskel?	**Nei**
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	**Nei**
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	**Nei**
Oppsummering membran, tettesjikt og sluk	**TG-0**
Det registreres ingen synlige tegn til tilstandssvekkelser, og høydeforskjell fra topp slukrist til topp tettesjikt ved dør er tilfredsstillende.	

Sanitærutstyr

Type utstyr	**Baderomsinnredning med servant, Dusjkabinett, Vegghengt klosett**
Er det skader på utstyr og innredning?	**Nei**
Er det innebygd sisterne til klosett?	**Ja**
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	**Nei**
Oppsummering sanitærutstyr	**TG-0**
Rommets innredning fremstår uten vesentlig tegn til skade.	

Ventilasjon

Type ventilasjon	**Mekanisk avtrekk**

Er det påvist avvik ved bruk av papirark eller røykampulle?	**Nei**
Oppsummering ventilasjon	**TG-0**
Det er etablert mekanisk avtrekk som fremstod med normal funksjon på befaringsdag.	
Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	**Foretatt mot bruksvannutsatt sone**
Er det registrert fukt eller skader ved hulltaking?	**Nei**
Oppsummering kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)	**TG-0**
Det er foretatt hulltaking fra soverom uten at det er påvist unormale forhold.	

Dokumentasjon av vanntett sjikt

Er det manglende framlagt dokumentasjon?	**Ja**
Observerte avvik: •	
Oppsummering dokumentasjon	**TG-2**
Selger kan fremlegge bilder fra byggeprosessen samt fakturaer for deler av arbeidene som er utført. Resterende arbeider opplyses å være utført som egeninnsats. Den fremlagte dokumentasjonen gir et godt inntrykk av utførelsen, men er ikke tilstrekkelig til å dokumentere arbeidene i samsvar med dokumentasjonskravene i NS 3600.	

6.25 Våtrom: Bad sokkel hoveddel — TG-2

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ja**
Selger opplyser at rommet ble oppgradert i 2024.	

Overflate vegg/himling

Overflate vegg	**Flis, Malt overflate**
Er vindu eller dør plassert i våtsone?	**Nei**
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom bak flis?	**Nei**
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater?	**Nei**
Oppsummering overflate vegg/himling	**TG-0**
Innvendig vegger og himling fremstår uten tegn til skader på befaringsdag.	

Overflate gulv

Overflate gulv	**Flis**
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) bak flis?	**Nei**

Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader?	Nei
Er det påvist avvik i fallforhold mot sluk i dusjsonen?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner ikke når sluket?	Nei
Oppsummering overflate gulv	**TG-0**
Det er flis på gulvet som fremstår uten tegn til skader på befaringsdag, og det er registrert fall til sluk.	

Membran, tettesjikt og sluk

Type sluk	Slukrenne / linjesluk
Type tettesjikt	Smøremembran under flis med ukjent utførelse
Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Er det avvik på krav til høydeforskjell på vanntett sjikt på minimum 25mm fra topp sluk til toppen av membran ved dørsteskel?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering membran, tettesjikt og sluk	**TG-0**
Det registreres ingen synlige tegn til tilstandssvekkelser, og høydeforskjell fra topp slukrist til topp tettesjikt ved dør er tilfredsstillende.	

Sanitærutstyr

Type utstyr	Baderomsinnredning med servant, Vegghengt klosett, Dusjvegger/dusjhjørne
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Nei
Oppsummering sanitærutstyr	**TG-0**
Rommets innredning fremstår uten vesentlig tegn til skade.	

Ventilasjon

Type ventilasjon	Mekanisk avtrekk
Er det påvist avvik ved bruk av papirark eller røykampulle?	Nei

Oppsummering ventilasjon	**TG-0**
Det er etablert mekanisk avtrekk som fremstod med normal funksjon på befaringsdag.	
Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ikke foretatt
På grunn av bygningsmessige hindringer er det ikke mulig å foreta hulltaking bak dusjsone. Eneste mulighet for hulltaking er på vegg plassert lengst bort fra området hvor det erfaringsmessig forekommer skade. Hulltaking vurderes da som unødvendig på grunn av at dette vil gi et lite representativt bilde på eventuell fukt i konstruksjonen.	
Er det ved fuktsøk/måling registret fukt fra tilstøtende rom eller inne på våtrommet?	Nei
Oppsummering kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)	**TG-IU**
Det ble foretatt søk med fuktindikator og visuelle observasjoner på badets overflater, uten å påvise unormale forhold.	

Dokumentasjon av vanntett sjikt

Er det manglende framlagt dokumentasjon?	Ja
Observerte avvik: •	
Oppsummering dokumentasjon	**TG-2**
Selger kan fremlegge bilder fra byggeprosessen samt fakturaer for deler av arbeidene som er utført. Resterende arbeider opplyses å være utført som egeninnsats. Den fremlagte dokumentasjonen gir et godt inntrykk av utførelsen, men er ikke tilstrekkelig til å dokumentere arbeidene i samsvar med dokumentasjonskravene i NS 3600.	

6.26 Våtrom: Bad sokkel utleiedel — TG-2

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Selger opplyser at rommet ble oppgradert i 2022.	

Overflate vegg/himling

Overflate vegg	Baderomsplater
Er vindu eller dør plassert i våtsone?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater?	Nei
Oppsummering overflate vegg/himling	**TG-0**
Innvendig vegger og himling fremstår uten tegn til skader på befaringsdag.	

Overflate gulv

Overflate gulv	Vinylbelegg

Er det registrert knirk i gulvet?	**Nei**
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader?	**Nei**
Er det påvist avvik i fallforhold mot sluk i dusjsonen?	**Nei**
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner ikke når sluket?	**Nei**

Oppsummering overflate gulv	**TG-0**
Det er flis på gulvet som fremstår uten tegn til skader på befaringsdag, og det er registrert fall til sluk.	

Membran, tettesjikt og sluk

Type sluk	**Plast**
Type tettesjikt	**Vinylbelegg på gulv, Synlig tettesjikt (Baderomsplater på vegg)**
Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	**Nei**
Er det avvik på krav til høydeforskjell på vanntett sjikt på minimum 25mm fra topp sluk til toppen av membran ved dørsteskel?	**Nei**
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	**Nei**
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	**Nei**

Oppsummering membran, tettesjikt og sluk	**TG-0**
Det registreres ingen synlige tegn til tilstandssvekkelser, og høydeforskjell fra topp slukrist til topp tettesjikt ved dør er tilfredsstillende.	

Sanitærutstyr

Type utstyr	**Baderomsinnredning med servant, Vegghengt klosett, Dusjkabinett**
Er det skader på utstyr og innredning?	**Nei**
Er det innebygd sisterne til klosett?	**Ja**
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	**Nei**

Oppsummering sanitærutstyr	**TG-0**
Rommets innredning fremstår uten vesentlig tegn til skade.	

Ventilasjon

Type ventilasjon	**Mekanisk avtrekk**
Er det påvist avvik ved bruk av papirark eller røykampulle?	**Nei**

Oppsummering ventilasjon	**TG-0**
Det er etablert mekanisk avtrekk som fremstod med normal funksjon på befaringsdag.	

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	**Ikke foretatt**

På grunn av bygningsmessige hindringer er det ikke mulig å foreta hulltaking bak dusjsone. Eneste mulighet for hulltaking er på vegg plassert lengst bort fra området hvor det erfaringsmessig forekommer skade. Hulltaking vurderes da som unødvendig på grunn av at dette vil gi et lite representativt bilde på eventuell fukt i konstruksjonen.

Er det ved fuktsøk/måling registret fukt fra tilstøtende rom eller inne på våtrommet?	**Nei**

Oppsummering kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)	**TG-IU**
Det ble foretatt søk med fuktindikator og visuelle observasjoner på badets overflater, uten å påvise unormale forhold.	

Dokumentasjon av vanntett sjikt

Er det manglende framlagt dokumentasjon?	**Ja**

Observerte avvik:

•

Oppsummering dokumentasjon	**TG-2**
Selger kan fremlegge bilder fra byggeprosessen samt fakturaer for deler av arbeidene som er utført. Resterende arbeider opplyses å være utført som egeninnsats. Den fremlagte dokumentasjonen gir et godt inntrykk av utførelsen, men er ikke tilstrekkelig til å dokumentere arbeidene i samsvar med dokumentasjonskravene i NS 3600.	

6.27 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

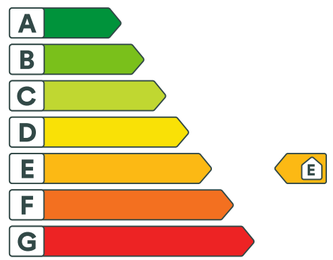
- Krypkjeller
- Oljetank
- Vannbåren varme
- Varmesentral

enova

Energiattest

E

Adresse **Sørvegen 34, 7605 LEVANGER**	
Dato for energimerking **23.07.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-323577**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **185718069**
Gårdsnummer **275**	Bruksnummer **613**
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 **1973**	Bygningstype **Enebolig med utleiedel**
Bruksareal **181,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **181,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, 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) vekter ulikt.

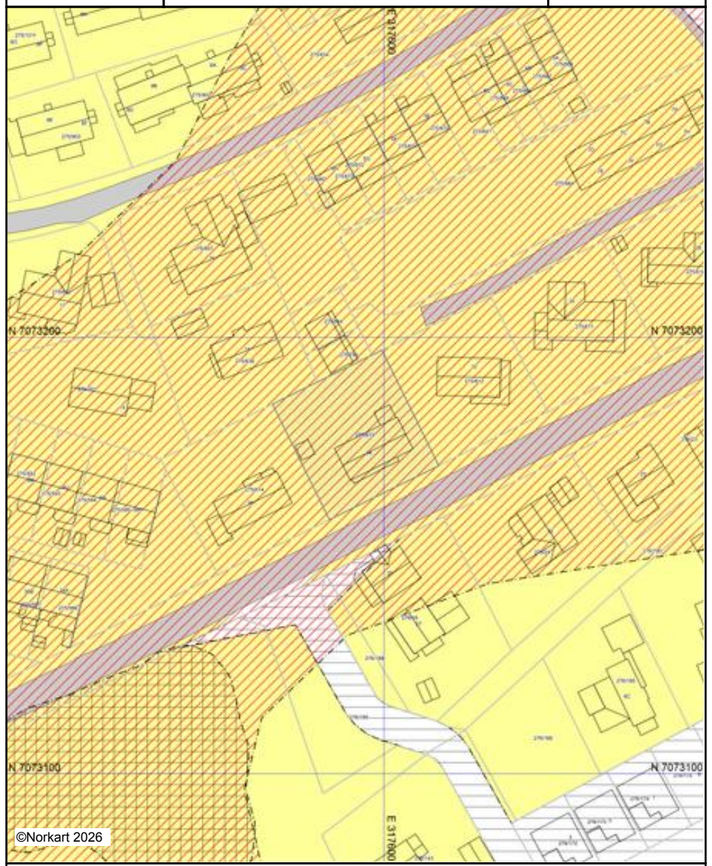
Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **248,49 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **275,97 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **52 937 kWh**

Levanger kommune	**Kommuneplan** Eiendom: 275/613 Adresse: Sørvegen 34 Dato: 29.06.2026 Målestokk: 1:1000	N UTM-33



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

Vedlegg

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

- Farezone grense
- Farezone - Ras- og skredfare
- Båndleggingsgrense
- Båndlegging etter lov om kulturminner - nåvi
- Detaljeringsgrense
- Detaljeringsone-Reguleringsplan skal fortsatt
- Boligbebyggelse - nåværende
- Veg - nåværende
- Friområde - nåværende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

- Planområde
- Grense for arealformål
- Hovedveg - framtidig
- Gang-/sykkelveg - framtidig

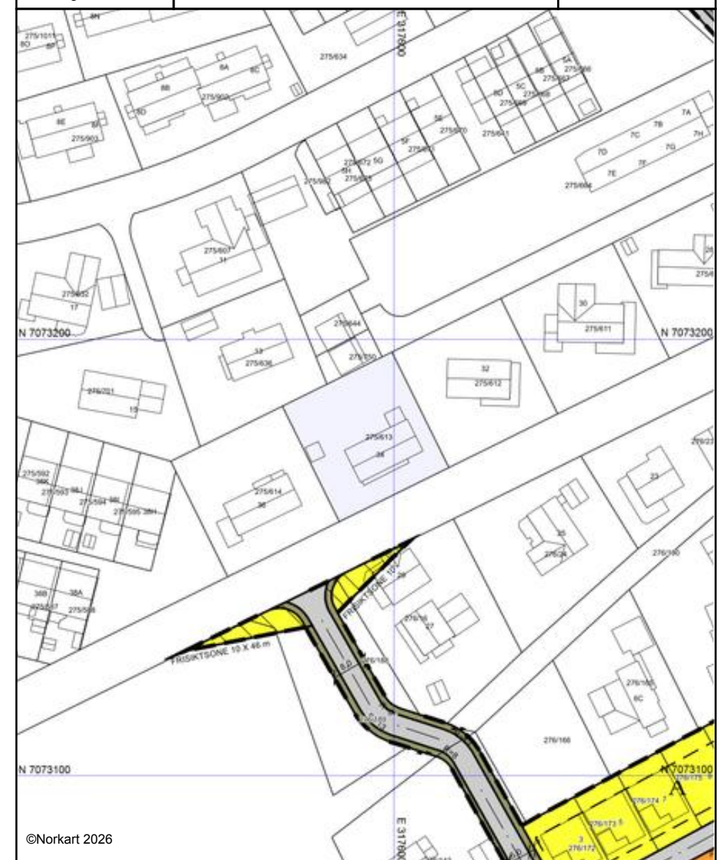
Levanger kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 275/613
Adresse: Sørvegen 34
Dato: 29.06.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-33



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan PBL 2008

- Sikringsonegrense
- Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebygg
- Andre typer bebyggelse og anlegg
- Lekeplass
- Veg
- Kjøreveg
- Annen veggrunn - tekniske anlegg
- Annen veggrunn - grøntareal
- Sikringsone - Frisikt

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Byggegrense
- Regulert senterlinje
- Målelinje/Avstandslinje
- Avkjørsel
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift bredde
- Abc Påskrift radius
- Abc Påskrift plantilbehør

ambita

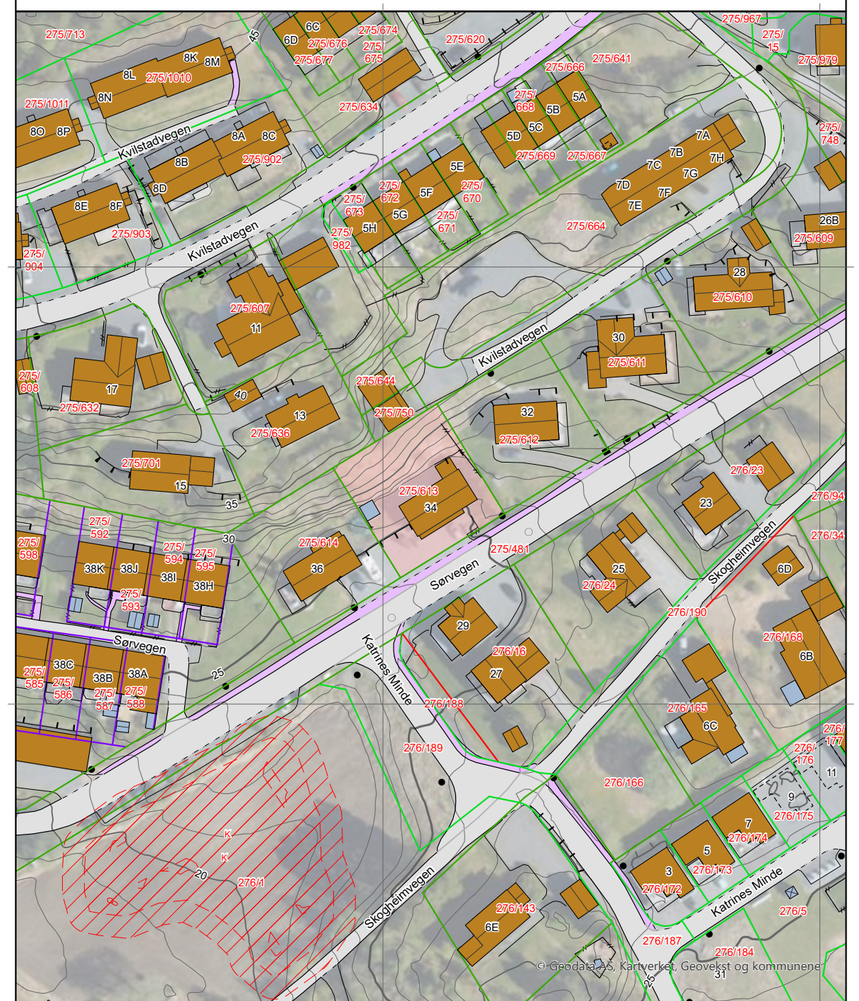
Kommune: 5037 Levanger
Eiendom: 5037/275/613/0/0

Eiendomsgrenser

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

N

Målestokk 1:1000
Dato: 29.6.2026



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

Vedlegg

ambita

Kommune: 5037 Levanger
Eiendom: 5037/275/613/0/0

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

N

Målestokk 1:1000
Dato: 29.6.2026

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

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
- Trafikkøy
- VegKjørende

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

Utskriftsdato: 29.06.2026

Levanger kommune
Adresse: Postboks 130, 7601 LEVANGER
Telefon: 74 05 25 00

Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Levanger kommune

Kommunenr.	5037	**Gårdsnr.**	275	**Bruksnr.**	613	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Sørvegen 34, 7605 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
Vann Areal	3 717,18 kr
Vann Areal	3 438,53 kr
Avløp Fastgebyr	1 016,42 kr
Avløp Fastgebyr	940,23 kr
Feiing/Tilsyn	1 002,07 kr
Avløp Areal	6 206,91 kr
Avløp Areal	5 741,62 kr
Vann Fastgebyr	930,35 kr
Vann Fastgebyr	860,60 kr
Eiendomsskatt Bolig	6 560,01 kr
Sum	**30 413,92 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	620,00 kr
Vann Areal	15%	309	23.84	1/1	0 %	7 366,41 kr	4 910,94 kr
Avløp Areal	15%	309	39.21	1/1	0 %	12 117,43 kr	8 078,28 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	1 169,34 kr
Avløp Fastgebyr	15%	1	1970.00	1/1	0 %	1 970,00 kr	1 313,32 kr
Eiendomsskatt Bolig	0%	1874352	3.50	1/1	0 %	6 560,00 kr	4 373,34 kr
					Sum	**30 697,84 kr**	**20 465,22 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 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.

Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

For de aller fleste er et boligkjøp den største investeringen vi gjør i løpet av livet. Da er det viktig å være proaktiv (Proaktiv = tenke riktig først, handle riktig etterpå). Vi vil gjerne være Proaktiv på dine vegne, og gi deg noen gode råd på veien.

1. Før boligjakten starter

Før du begynner å kikke, er det enkelte kriterier som må være satt. Hvor vil du bo? Hva er din økonomiske smertegrense? Hvilke krav har du til boligen? Hva er viktig for deg? Kanskje må du ofre sjøutsikten for å få de tre nødvendige soverommene? En budrunde kan fort bli hektisk, for å holde hodet kaldt må du derfor ha prioriteringene dine klare.

2 Forberedelser før visning

Husk å innhente salgsoppgave og tilstandsrapport i forkant. Les grundig gjennom all informasjon - da er det enklere å notere ned eventuelle spørsmål til selve visningsdagen. Ikke glem eventuelle vedtekter og husordensregler. Er det tillatt å leie ut? Kan vi ta med kjæledyr? Vi anbefaler å få avklart alle spørsmål før du legger inn bud.

3. Gjør deg kjent i nærområdet

Det som er viktig for noen er ikke nødvendigvis viktig for andre. Noen ser etter nærmeste barnehage og trygge skoleveier. Andre ønsker seg gangavstand til dagligvare, buss eller studiesteder. Spør megler på visning eller eventuelt i forkant av visningen dersom det er noe som er spesielt viktig for deg å vite.

4. Få avklart hvor mye du kan låne

Snakk med rådgiver i banken din før visning å få en avklaring på finansiering. Sett en klar grense for hvor høyt du kan by. Ikke legg inn bud uten at du er sikker på at du har finansieringen i orden. Husk å ha i bakhodet at det påløper ulike utgifter i tillegg til å betjene et lån med renter og avdrag. De fleste borettslag og sameier har månedlige fellesutgifter. I tillegg kommer eiendomsskatt, kommunale avgifter, forsikring, strøm, oppvarming, fritid og lignende. En bolig kan også by på uforutsette utgifter og vedlikehold. Det er derfor smart å sette av et beløp i måneden til slikt.

5. Boligselgerforsikring
(eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

Boligselgerforsikring er selgers forsikring mot krav fra kjøper på grunnlag av skjulte feil og mangler. Når du selger bolig vil våre meglere alltid spørre deg om du vil tegne boligselgerforsikring. Boligkjøperforsikring derimot, dekker hjelp for kjøper til å vurdere og eventuelt fremsette klage etter kjøp av bolig. Forsikring gir kjøper tilgang til juridisk bistand fra tidspunkt for signering av kjøpekontrakt frem til 5 år etter overtakelsen. Dette inkluderer juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering av saken gjennom rettsapparat om nødvendig. Vi i Proaktiv Eiendomsmegling anbefaler, med få unntak, alle våre kjøpere å tegne boligkjøperforsikring.

Söderberg & Partners | Eiendom

Boligkjøperforsikring

Med vår boligkjøperforsikring får du en rettshjelpsforsikring som dekker juridisk bistand i eventuelle reklamasjonssaker mot selger. Med boligkjøperforsikring er du i trygge hender dersom du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt.

Hvis boligen du har kjøpt har feil eller mangler du ikke ble gjort kjent med av selger eller megler, kan det være både frustrerende, tidkrevende og kostbart. Gjennom vår boligkjøperforsikring får du tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. Forsikringen løper i 5 år etter overtakelsen, og dekker egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Kostnader for reparasjon av eventuelle feil eller mangler dekkes ikke av boligkjøperforsikringen. Slike kostnader vil man kunne kreve dekket av selger dersom eiendommen er mangelfull etter avhendingsloven. Skjulte feil, tilbakeholdte opplysninger og/eller mangelfulle/uriktige opplysninger gir grunnlag for henvendelse. Våre saksbehandlere vil da vurdere det rettslige grunnlaget basert på informasjonen som er mottatt.

Fordeler

Du trenger ikke betale saksomkostninger
En boligkjøperforsikrings hovedfunksjon er å dekke eventuelle saksomkostninger knyttet til en klage på boligkjøpet. Dette inkluderer kostnader til advokat og eventuelle rapporter som må utføres. Forsikringen dekker beløpet enten du taper eller vinner.

Forsikringen har ikke et tak

Mens en vanlig innbo- og husforsikring vanligvis har et tak på rundt kr 100 000 og en egenandel på ca. 20 %, så trenger du med boligkjøperforsikring ikke å bekymre deg for beløpet på saksomkostningene. Dette dekkes av forsikringsselskapet uansett hvor høyt det blir.

Den gir deg en ekstra trygghet

Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke sakskostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til prosfesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 8 900
Seksjonert eiendom/ aksjebolig:	kr 12 900
Enebolig/fritid/tomt:	kr 17 900

soderbergpartners.no/eiendom

Tilbehør og løsøre

I henhold til Avhendingsloven § 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. Avhendingsloven § 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, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. POSTKASSE medfølger.
15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL 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.
23. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

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

Bud og budgivning

Fra 1. januar 2014 må alle bud og budforhøyelser som inngis til megler være skriftlig. Budgiver må legitimere seg overfor megler ved inngivelse av første bud, og bud skal være signert.

Å gi bud på eiendom som er for salg gjennom Proaktiv Eiendomsmegling gjøres via vår budgivningsplattform (bud-knapp) på eiendommens nettannonse på proaktiv.no eller finn.no.

Velges denne løsningen, oppfylles kravet til skriftlighet, signatur og legitimasjon av budgiver enten ved å benytte BankID (anbefales) eller ved å legge inn bilde av legitimasjon og signatur manuelt i løsningen.

Du mottar en SMS-kvittering (skriftlig mottaksbekreftelse) når ditt bud er registrert. Budgiver som ikke mottar bekreftelse etter å ha lagt inn bud, må snarest kontakte megler per telefon eller på annen måte.

Interessenter som ikke har anledning til å inngi bud via nettbasert budgivnings-plattform, kan sende bud:

- Ved å innlevere utfylt og signert budskjema med kopi av legitimasjon til meglers kontor.
- På sms med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.
- På e-post med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

Senere budforhøyelser kan inngis via den samme budgivningsplattformen (bud-knapp) som du finner på nettannonsen, SMS ved å svare på tidligere mottatt sms-kvittering eller e-post til megleren for oppdraget. Kravet til signatur og legitimasjon gjelder kun det første budet.

Bud, som ikke er skriftlig eller som mangler enten budgivers signatur eller kopi av legitimasjon, samt bud som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil, som hovedregel, ikke kunne formidles videre av megler.

Dersom akseptfrist ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter innlevering/siste annonserte visning.

Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er derfor ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, herunder til selger for vurdering, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før megler kan formidle budaksept til budgiver. Formidling av selgers aksept til budgiver må gjøres innen akseptfristens utløp.

Bud bør ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis.

Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet.

For øvrig vises til det «Forbrukerinformasjon om budgivning», som også er en del av salgsoppgaven

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:
Sørvegen 34, 7605 LEVANGER. Gnr. 275, bnr. 613, i Levanger kommune, oppdragsnr.: 1320260225
Megler: Oscar Kirkevollen, mobil: 41602095, e-post: ok@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

Beløp med bokstaver kr: _____
+ omkostninger og evt. andel fellesgjeld iht. opplysninger i salgsoppgave.

Nærværende bud 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 videreformidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Budgiver er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning, som er en del av salgsoppgaven, og de forpliktelser budgiver påtar seg. Budgiver bekrefter å ha lest komplett salgsoppgave med alle vedlegg. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig, innenfor fristen. Undertegnede er kjent med at bud og budlogg vil bli fremlagt for kjøper ref. regler for budgivning. Ved flere budgivere gis gjensidig fullmakt til, hver for seg, å forhøye bud, motta aksept og/eller forestå alt i.f.m. budgivningen. Dersom bud sendes megler etter kontortid, må budgiver selv sørge for å gi megler beskjed per telefon i tillegg.

Ønsket overtagelsesdato: _____

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

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf.nr.: _____ kr _____

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

Navn: _____	Navn: _____
Fødselsdato: _____	Fødselsdato: _____
Adr.: _____	Adr.: _____
Postnr.: _____ Sted: _____	Postnr.: _____ Sted: _____
Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____	Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____
E-post: _____ Arb.: _____	E-post: _____ Arb.: _____
Dato: _____ Sign.: _____	Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

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.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

proaktiv.no

Oscar Kirkevollen
Eiendomsmegler MNEF
416 02 095
ok@proaktiv.no

PROAKTIV

Proaktiv Eiendomsmegling Trondheim Syd
Søbstadvegen 1, 7088 HEIMDAL, 72 59 92 40, heimdal@proaktiv.no