



aktiv.

Lundaveien 13, 7120 LEKSVIK

**Toppleilighet med to soverom og
sørvendt terrasse |
Endebeliggenhet | Heis**



Eiendomsmegler

Thomas Lerstadgrind

Mobil 476 32 249

E-post thomas.lerstadgrind@aktiv.no

Aktiv Trondheim

Sluppenvegen 23, 7037 Trondheim.

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 1 750 000,-
Omkostn.: Kr 45 140,-
Total ink omk.: Kr 1 795 140,-
Felleskostn.: Kr 2 329,- pr mnd
Selger: SENTRUMSGÅRDEN AS

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 1997
BRA-i/BRA Total 83/83 kvm
Tomtstr.: 2286.3 m²
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 275, bnr. 9
Snr. 9
Oppdragsnr.: 1710260002

Velkommen til Lundaveien 13!

Velkommen til Lundaveien 13 – en trivelig leilighet med sentral beliggenhet.

Her bor du i et rolig og etablert boligområde med kort vei til sentrum og nødvendige servicetilbud. Leiligheten har en praktisk planløsning med gode romstørrelser og fint lysinnslipp, noe som gir en behagelig atmosfære. Fra stuen er det utgang til uteplass, som gir et hyggelig areal med plass til utemøbler. Planløsningen består av entré, stue, kjøkken, to soverom og bad. Beliggenheten sørger for en enkel tilgang til daglige gjøremål, samtidig som nærområdet byr på fine turområder og rekreasjonsmuligheter.

Kvaliteter verdt å merke seg
Takterrasse
Sentral beliggenhet
Praktisk planløsning
Gode lysforhold
Rolig og etablert boligområde



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Nabolagsprofil	29
Egenerklæring	32
Tilstandsrapport	37
Eiendomsgrenser	54
Reguleringsbestemmelser	60
Ferdigattest	61
Byggetegninger	63
Regnskap	67
Energiattest	74
Seksjoneringstegninger	75
Budskjema	84

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 83 m²

BRA totalt: 83 m²

TBA: 7 m²

Bruksareal fordelt på etasje

3. etasje

BRA-i: 83 m² - Entre, bad, kjøkken, stue, 2 soverom og bod.

Bod i kjeller medfølger seksjonen også.

TBA fordelt på etasje

3. etasje

7 m² - Balkong.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

2286.3 m²

Adkomst

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

Bygningssakkyndig

Takst-Forum Trøndelag AS v/ Joachim Dalum

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Takstmann Joachim Dalum opplyser om følgende byggemåte: Leilighet over ett plan beliggende i 3 etasje . Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i betong og tre, og er kledd med stående panel. Taket er et saltak og er tekket med betongstein. Etasjeskille er et betongdekke. Vinduer med 3-lags isolerglass.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Svar: Ja.

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

Svar: Ja.

Innhold

3. etasje

Entre: Belegg på gulv og malt glassfiberstrie på vegger. Malt overflate i himling.

Bad: Flis på gulv, og flis og malt glassfiberstrie på vegger. Malt overflate i himling.

Gulvvarme. Utstyrt med servantskap, wc, naturlig avtrekk og dusjkabinett.

Bod: Belegg på gulv og malt glassfiberstrie på vegger. Malt overflate i himling.

Kjøkken: Belegg på gulv og malt glassfiberstrie på vegger. Panel i himling. Panelovn.

Innredning med mekanisk avtrekksvifte over stekesonen og benkebereder.

Stue: Belegg på gulv og malt glassfiberstrie på vegger. Panel i himling. Utgang til terrasse.

Soverom 1: Belegg på gulv og malt glassfiberstrie på vegger. Malt overflate i himling. Panelovn.

Soverom 2: Belegg på gulv og malt glassfiberstrie på vegger. Malt overflate i himling. Panelovn.

Standard

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG2:

VINDUER OG DØRER

Vinduer er grunnet høyde over bakken ikke kontrollert fra utsiden. På innsiden av vinduene og takvinduene registreres fuktmerker på innvendig karmers som kan være resultat av utette pakninger eller kondensering på innsiden av glass. Dette kan over tid medføre skader på karmers med påfølgende utskiftningsbehov. Videre anmerkes det at på grunn av alder er enkelte pakninger harde/uttørket. Det ble ikke påvist punkterte vinduer under befaringen, men det gjøres oppmerksom på at det grunnet alder på vinduer vil være påregnelig med plutselige punkteringer i tiden som kommer. TG-2 grunnet påviste avvik og begrenset mulighet for utvendig inspeksjon.

Anbefalte tiltak:

Ytterligere kontroll av vinduenes ytterside anbefales. Utover dette vurderes vinduene å fungere som tiltenkt med dagens tilstand, men grunnet påviste avvik og alder vil det være påregnelig med utskiftninger i tiden som kommer. Inntil en utskiftning foreligger anbefales utvidet og hyppig vedlikehold av vinduer/dører for lengst mulig levetid. Det

anbefales å kontakte borettslaget/sameiet for oppklaring rundt vedlikeholdsplikt/kostnader rundt dette.

AVLØPSRØR

Avløpsrør fra leiligheten og ut til offentlig kloakk eller septik ligger under bakken og er ikke vurdert. Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille. Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt. Det er foretatt en test med nedspyling i klosett samtidig med sjekk av vannstand i sluk og hvor ingen endring registreres. Lufting av kloakk vurderes med bakgrunn i dette å være ivaretatt. Synlige avløpsrør framstår uten synlige skader eller symptom på lekkasjer, men det gjøres oppmerksom på at avløpsrør har nådd en alder hvor det vil være risiko for plutselige lekkasjer i tiden som kommer. Utvendige avløpsrør ut til offentlig kloakk eller septik ligger under bakken og er ikke vurdert. TG-2 grunnet alder og risiko for plutselige lekkasjer.

Anbefalte tiltak:

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang. Som forebyggende tiltak anbefales jevnlig ettersyn med avløpsrør slik at en negativ utvikling avdekkes hurtig. Behov for tiltak vurderes fortløpende.

VANNLEDNINGER

Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved veggjennomføringer. Synlige vannledninger framstår uten synlige skader eller symptom på lekkasjer, men det gjøres oppmerksom på at vannledninger har nådd en alder hvor det vil være risiko for plutselige lekkasjer i tiden som kommer. Utvendige vannledninger ligger under bakken og er ikke vurdert. TG-2 grunnet alder og risiko for plutselige lekkasjer.

Anbefalte tiltak:

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang. Som forebyggende tiltak anbefales jevnlig ettersyn med vannledninger slik at en negativ utvikling avdekkes hurtig. Behov for tiltak vurderes fortløpende.

ELEKTRISK ANLEGG

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

begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet. Boligen har et eldre elanlegg uten dokumentasjon, og feil kan ikke utelukkes. TG-2 grunnet manglende dokumentasjon og risiko for feil på anlegget.

Anbefalte tiltak:

Det anbefales at det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og eventuelle nødvendige tiltak vurderes deretter. Generelt anbefales at kontrollen gjennomføres før salg, men om kontrollen gjennomføres av ny eier så kan det ikke utelukkes at det avdekkes behov for tiltak og kostnader må da påregnes.

VENTILASJON

På befaringsdagen registreres det stedvis symptomer på kondensering på innsiden av vinduene som over tid kan føre til fuktskader i trevirket. På generelt grunnlag oppstår dette som følger av lav temperatur kombinert med høy luftfuktighet og begrenset luftsirkulasjon. TG-2 er satt grunnet påviste symptomer på begrenset luft utskiftning i leiligheten.

Anbefalte tiltak:

For å redusere faren for kondensering, spesielt i kalde perioder, anbefales det finne riktig tiltak. Dette kan være økt ventilering, luftsirkulasjon og økt temperatur i disse områdene samt unngå hindring slik at lufta sirkulerer (åpen gardiner/persienner etc.).

VÅTROM - BAD/VASKEROM - OVERFLATER

Gulvet har fall mot sluk, men det er ikke mulig å kontrollere hvor membranen er avsluttet ved døren. Dette gir usikkerhet om det er tilfredsstillende høydeforskjell fra avsluttet membran ved dør og topp sluk på minimum 25 mm, og det er derfor valgt tilstandsgrad 2. Dersom membranen ikke er tilstrekkelig ført opp bak terskel, kan det føre til vannlekkasje til tilstøtende konstruksjoner ved vannsøl eller lekkasjer. Dette kan gi fuktskader i gulv eller vegger utenfor baderommet. TG-2 grunnet manglende dokumentasjon på utførelse av membran og risiko for lekkasjer.

Anbefalte tiltak:

Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold anbefales rommet fortsatt benyttet med dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning i påvente av en oppgradering.

VÅTROM - MEMBRAN, TETTESJIKT OG SLUK

Deler av våtsonen er kledd med malt glassfiberstrie, noe som var normalt på oppføringstidspunktet, men som vil kreve jevnlig vedlikehold for å holde seg tett slik

det kreves i dagens forskrifter. Det ble ikke påvist skader og løsningen vurderes å fungere forutsatt videre bruk av tett dusjkabinett. Videre har membran/tettesjikt oppnådd en alder hvor tettheten er usikker i tiden som kommer. Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader. TG-2 grunnet påviste avvik og alder på tettesjikt.

Anbefalte tiltak:

Rommet fungerer med påviste avvik, men grunnet alder på tettesjikt bør rommet fortsatt benyttes med tett dusjkabinett med kontrollert avløp til sluk. Videre anbefales jevnlig ettersyn med overflater for å kunne avdekke en eventuell negativ utvikling og tiltak vurderes fortløpende.

VÅTROM - VENTILASJON

Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute. Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret.

Anbefalte tiltak:

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk. Det presiseres at det bør avklares med sameiet/borettslaget om muligheten for dette.

Forhold som har fått TG3:

- Ingen.

Innbo og løsøre

Se også beskrivelser under punktet om standard. Løsøre/tilbehør som gardinstenger/ oppheng, frittstående hvitevarer samt dekodere og modem følger i utgangspunktet ikke med i handelen. Dekodere og modem kan være borettslagets/aksjelagets/ sameiets eiendom og skal da følge med. Det gis ingen garantier i forhold til medfølgende løsøre/tilbehør.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Parkering

Parkering utenfor bygget. Ingen fast plass medfølger leiligheten og det er mulighet for leie av parkeringsplass i nabobygget i p-kjeller.

Forsikringsselskap

If Skadeforsikring NUF

Polisenummer

SP403674.14.1

Diverse**AREAL**

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

Arealoppmåling er foretatt av takstmann etter bransjestandarden "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger". Retningslinjene har NS 3940:2012 som utgangspunkt, men inneholder presiseringer for arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling. De forskjellige rom i boligen er beskrevet etter dagens bruk av rommet på befaringstidspunktet, selv om bruken av rommet kan være i strid med tidligere eller gjeldende byggeforskrifter. Benevnelsen av de enkelte rom fastsettes etter skjønn fra takstmannen.

D-NUMMER

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Søknad om D-nummer sendes til Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysing. Kartverket oppbevarer skjøtet inntil kjøper har fått D-nummer av skatteetaten. Skjøtet vil bli tinglyst så snart Kartverket har mottatt kjøpers D-nummer fra Skatteetaten. Søknad om D-nummer i forbindelse med tinglysing av skjøte kan medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket. Kjøper må i disse tilfellene ta forbehold i bud om at D-nummer blir gitt, samt at dette kan medføre forsinket utbetaling til selger. Kontakt megler for informasjon før budgivning.

SALGSSUM

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

ERVERVSBEGRENSNINGER

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting.

SAMARBEIDSPARTNERE

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Elektrisk.

Energikarakter

F

Energifarge

Rød

Info energiklasse

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

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 1 750 000

Kommunale avgifter

Kr 6 987

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

Til kommunen betales:

Avløp kr. 6 987,-

Eiendomsskatt kr. 1 881,-

Til Fosen Renovasjon IKS betales:
Renovasjon 360 kr. 7 525,-
Nabosamarbeid kr. -752,-
Kommunal andel renov. kr. 156,-

Eiendomsskatt

Kr 1 881

Eiendomsskatt år

2025

Info formuesverdi

Man har per salgsoppgavedato ikke klart å finne en registrert formuesverdi på eiendommen. Det må påregnes at formuesverdi vil bli satt/innført i forbindelse med eierskifte. Formuesverdien settes da etter de ordinære reglene for formuesfastsettelse av boligeiendom, enten som primærbolig eller sekundærbolig (avhengig av bruken). Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til boligens beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er 25 prosent av markedsverdi for primærbolig og 95 prosent for sekundærbolig for inntektsåret 2022 og 100 prosent for inntektsåret 2023. Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Vannavgift

Kr 4 384

Vannavgift år

2025

Info vannavgift

Til Leksvik Vassverk betales kr 4 384 per år.

Tilbud lånefinansiering

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

Boenheten

Eierbrøk

4/100

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnaden er fra året 2025.

Felleskostnader utgjør kr. 2 329 per måned.

Felleskostnadene er fordelt på følgende utgiftsposter:

- Felles bygningsforsikring
- Løpende vedlikehold
- Strøm i fellesareal
- Vaktmestertjenester

Felleskostnader pr. mnd

Kr 2 329

Sameiet

Sameienavn

SENTRUMSGÅRDEN AS

Organisasjonsnummer

975856828

Forkjøpsrett

Sameiet praktiserer ikke forkjøpsrett.

Regnskap/budsjett

Årsregnskapet for 2024 viser:

- Årets resultat kr. -416 396,-
- Egenkapital per 31.12.2024 kr. 8 973 381,-

Styregodkjennelse

Sameiet praktiserer ikke styregodkjennelse.

Vedtekter/husordensregler

Sameiet har per dags dato ikke etablert egne husordensregler eller vedtekter. Dette innebærer at det ikke foreligger særskilte interne regler for bruk av fellesarealer, orden eller andre forhold utover det som følger av eierseksjonsloven og alminnelig gjeldende rett.

Forretningsfører

Forretningsfører

Leksvik Regnskap AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 275, bruksnummer 9, seksjonsnummer 9 i Indre Fosen kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

5054/275/9/9:

HEFTELSE

Det er ingen tinglyste heftelser på eiendommen.

GRUNNDATA

08.07.1997 - Dokumentnr: 5458 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 9

Formål: Næring

Sameiebrøk: 4/100

27.12.2005 - Dokumentnr: 13635 - Resek/ending formål/brøk/tilleggsdel

Endret seksjon:

Snr: 9

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 4/100

RETTIGHETER

03.06.1901 - Dokumentnr: 900173 - Bestemmelse om veg

Rettighet hefter i: Knr:5054 Gnr:275 Bnr:1

Overført fra: Knr:5054 Gnr:275 Bnr:9

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest for forretningsbygg, forsamlingslokale og leiligheter datert 06.10.2025.

Megler har kontrollert dagens planløsning opp mot byggegodkjente tegninger datert 30.07.1996.

Ingen avvik ble registrert. Megler har kontrollert hvilket areal leiligheten disponerer iht. seksjoneringstegninger tinglyst 27.12.2005. Ingen avvik ble registrert.

LOVLIGHET

Det er avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift.

Det er ikke etablert brannskiller inne bak knevegger mot fellesarealer. For en avklaring

rundt dette samt for en vurdering av eventuelle konsekvenser dette kan medføre for bruk av eiendommen anbefales det å kontakte kommunen for en uttalelse.

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

Ferdigattest/brukstillatelse datert

06.10.2025.

Vei, vann og avløp

Vann: Eiendommen er tilknyttet privat nett.

Avløp: Eiendommen er tilknyttet offentlig nett.

Vei: Eiendommen er tilknyttet privat vei.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert av plan Leksvik sentrum, og eiendommen er regulert til kombinert bolig og næring.

Kopi av situasjonskart, reguleringsplan med bestemmelser og reguleringskart m.m. kan fås ved henvendelse til megler. Interessenter oppfordres til å gjøre seg kjent med disse.

Adgang til utleie

GENERELLE REGLER

Seksjonseier kan fritt leie ut sin egen seksjon. Merk at det er egne regler for korttidsutleie.

KORTTIDISLEIE

Det følger av eierseksjonsloven § 24 at korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig ikke er tillatt. Bestemmelsen gjelder ikke for fritidsboliger. Med korttidsutleie menes utleie inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Legalpant

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at

kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold:

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

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven.

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold:

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

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

1 750 000 (Prisantydning)

Omkostninger

43 750 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

11 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

45 140 (Omkostninger totalt)
57 040 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
59 840 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

1 795 140 (Totalpris. inkl. omkostninger)
1 807 040 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
1 809 840 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 45 140

Betalingsbetingelser

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke kunnet tegne boligselgerforsikring på boligen i henhold til vilkår. Selger har likevel utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at

boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker.

Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt fastpris stor kr 35 000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke oppgjørsgebyr kr 5 990,- og visninger kr 3 000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Thomas Lerstadgrind
Eiendomsmegler
thomas.lerstadgrind@aktiv.no
Tlf: 476 32 249

Oppdragstaker

Aktiv Eiendomsmegling Trondheim AS, organisasjonsnummer 930462179
Sluppenvegen 23, 7037 Trondheim

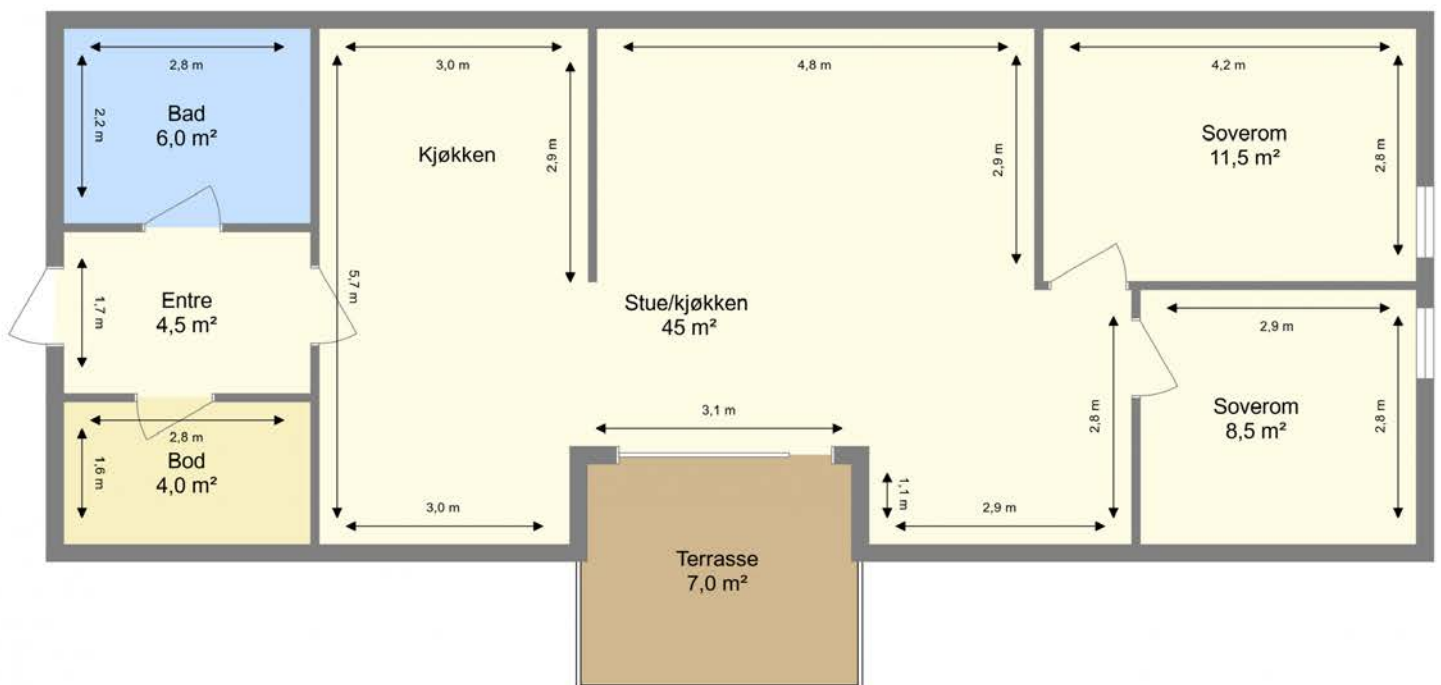
Salgsoppgavedato

20.01.2026



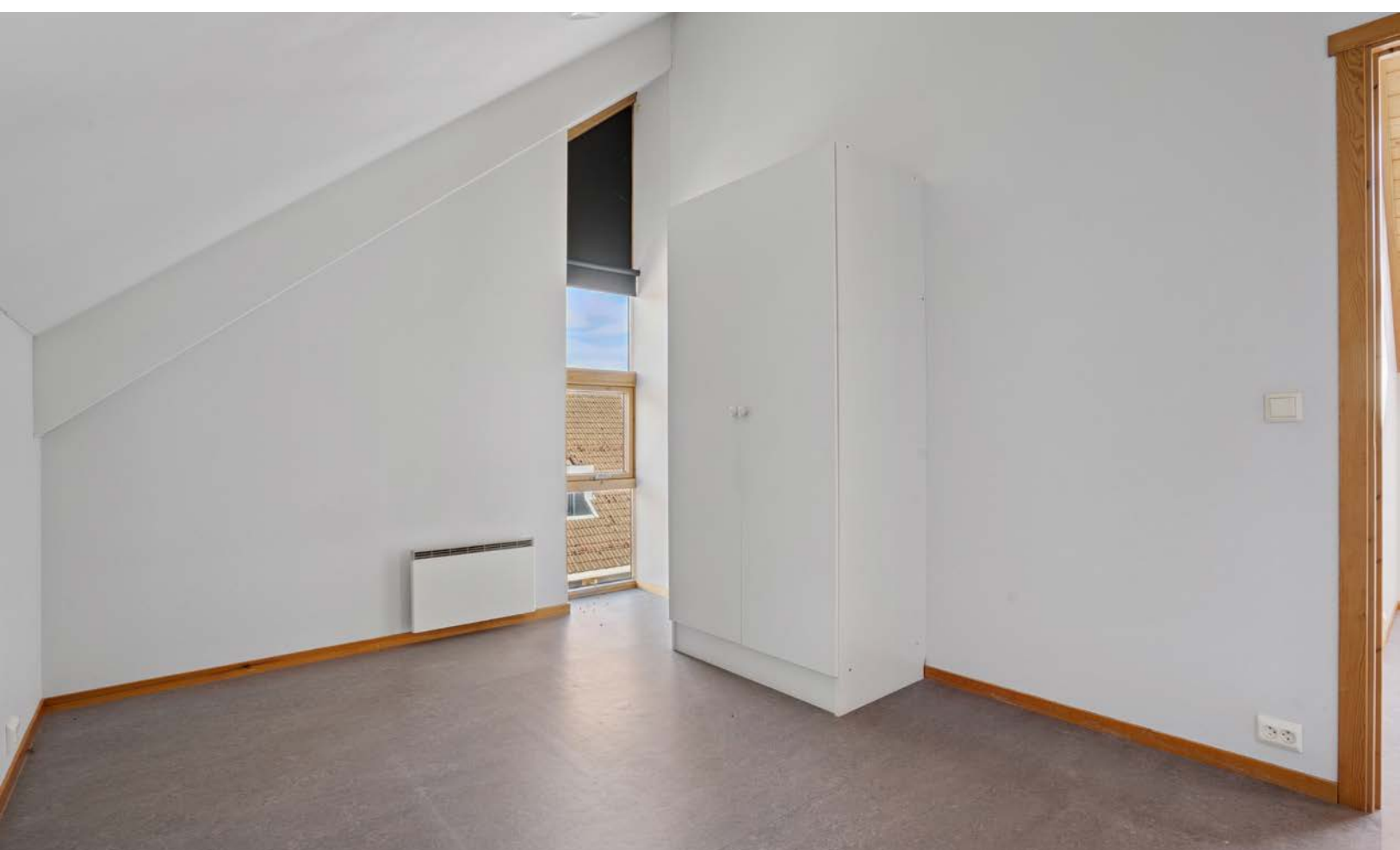
Lundaveien 13 snr 9

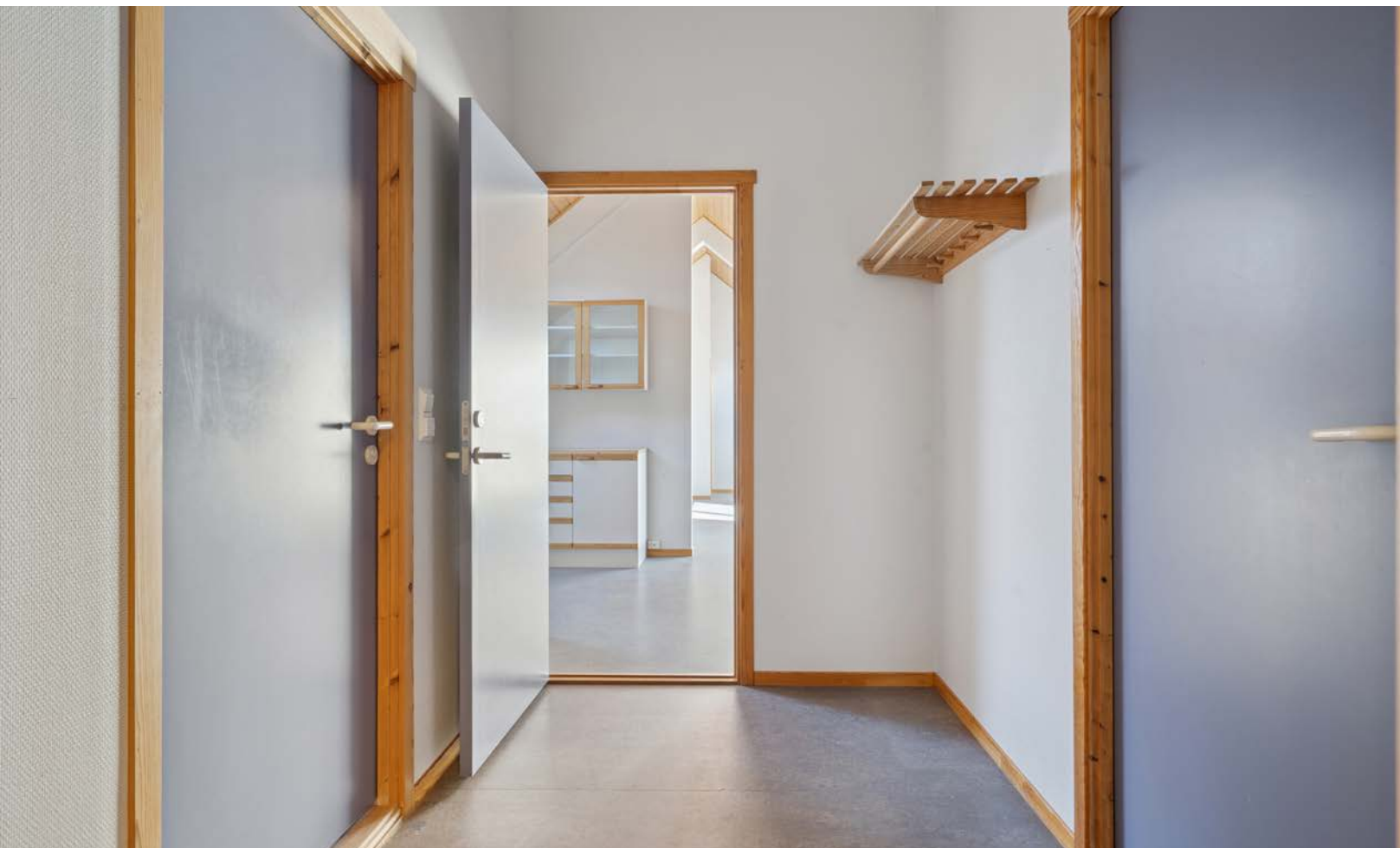
3. Etasje

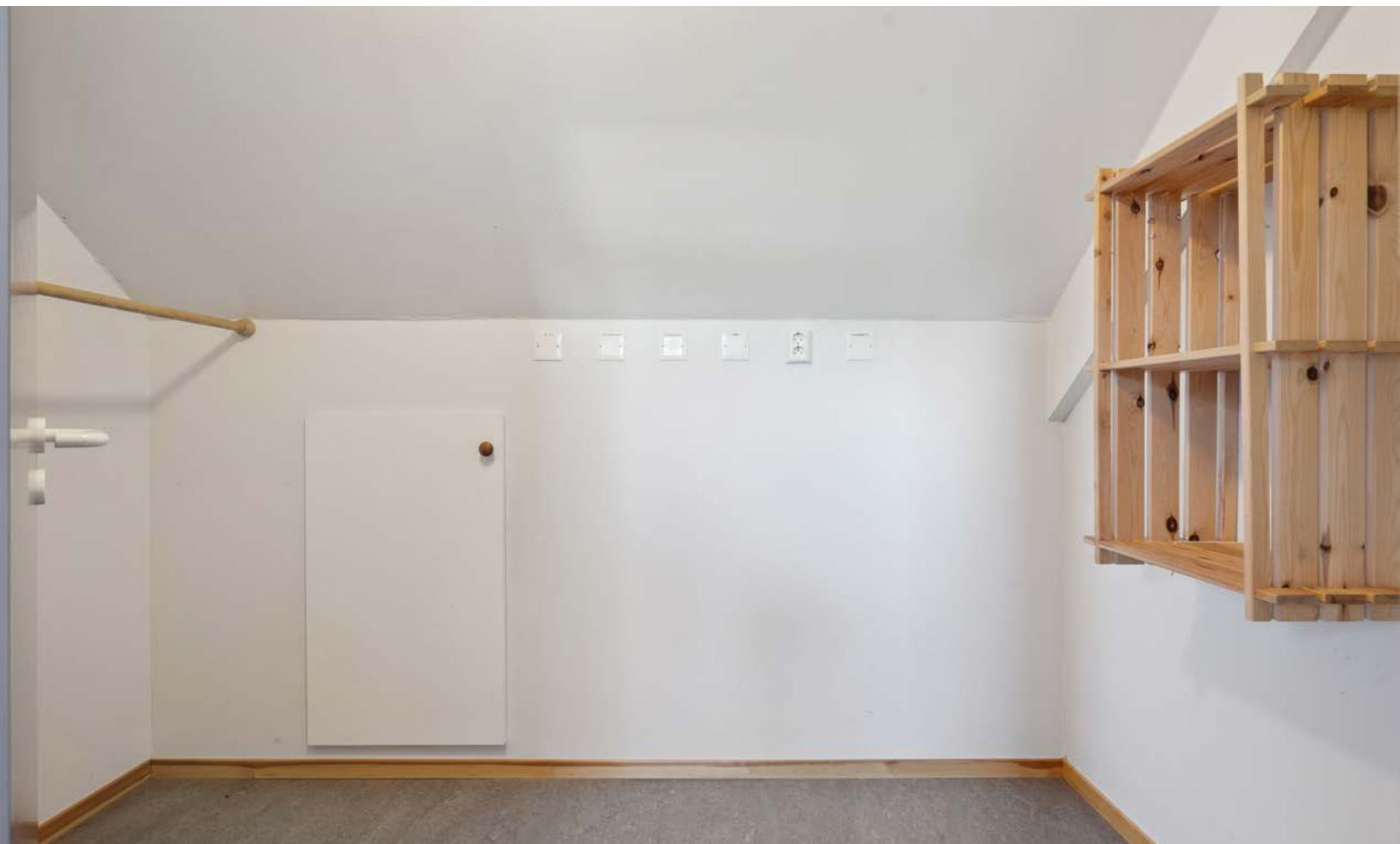
















Vedlegg

Nabolagsprofil

Lundaveien 13 - Nabolaget Leksvik - vurdert av 12 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Leksvik kommunehus Linje 455, 552	2 min 0.1 km
Ørland lufthavn	1 t 15 min
Trondheim Værnes	1 t 57 min

Skoler

Testmann Minne skole (1-10 kl.) 239 elever, 15 klasser	23 min 1.9 km
Johan Bojer vgs	24 min
Inderøy videregående skole 246 elever, 13 klasser	46 min 54.5 km

Ladepunkt for el-bil

Leksvik Sentrum	1 min
Rissa kraftlag Hallveien	13 min

«Rolig, lite trafikkert område, der alle kjenner alle.»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 90/100



Naboskapet

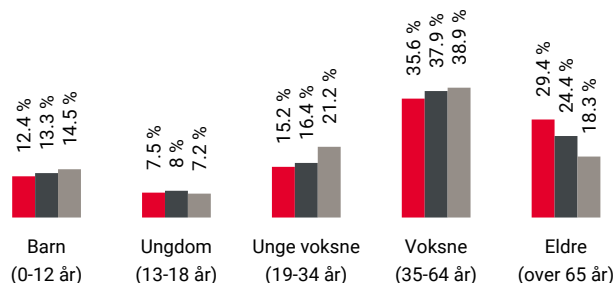
Godt vennskap 70/100



Kvalitet på skolene

Bra 69/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Leksvik	1 413	736
Indre Fosen kommune	9 899	5 265
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Steinvegen barnehage (1-5 år) 36 barn	5 min 0.4 km
Leksvik barnehage (1-5 år) 37 barn	5 min 3.3 km

Dagligvare

Coop Extra Leksvik Post i butikk, PostNord	2 min 0.1 km
---	-----------------

Primære transportmidler



1. Egen bil



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 95/100



Støynivået

Lite støynivå 90/100



Trafikk

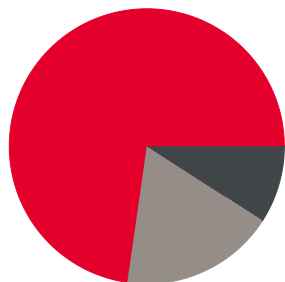
Lite trafikk 84/100

Sport

⚽ Leksvikhallen 13 min 🚶
Aktivitetshall 1 km

⚽ Trøa stadion 19 min 🚶
Fotball, friidrett 1.4 km

Boligmasse



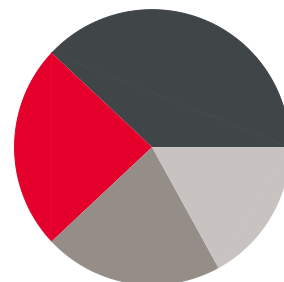
72% enebolig
9% blokk
18% annet

Varer/Tjenester

📍 Vitusapotek Leksvik

2 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



24% i barnehagealder
38% 6-12 år
21% 13-15 år
17% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0%

43%

■ Leksvik
■ Indre Fosen kommune
■ Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	37%	33%
Ikke gift	46%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	7%	4%





Selgers egenerklæring

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

Selgere

Jahn Kåre Winge

Boligen

- ♦ Boligen ble kjøpt 1997
- ♦ Selger har ikke bodd i boligen de 12 siste månedene
- ♦ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Lundaveien 13

7120 Leksvik

5054-275/9/0/9



Våtrom, tak og fasade

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Eiendommen og omgivelsene

18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



27. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

Lundaveien 13 7120 LEKSVIK

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 1997

BRA: 83 m²

BRA-i: 83 m²

Samlet vurdering

TG-0



TG-1



TG-2



TG-3



TG-IU



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

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. 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

Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

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.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Takstrappen

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.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/33157>

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.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG2

Vinduer og dører

Oppsummering

Vinduer er grunnet høyde over bakken ikke kontrollert fra utsiden. På innsiden av vinduene og takvinduene registreres fuktmerker på innvendig karm som kan være resultat av utette pakninger eller kondensering på innsiden av glass. Dette kan over tid medføre skader på karm med påfølgende utskiftningsbehov. Videre anmerkes det at på grunn av alder er enkelte pakninger harde/uttørket. Det ble ikke påvist punkterte vinduer under befaringen, men det gjøres oppmerksom på at det grunnet alder på vinduer vil være påregnelig med plutselige punktering i tiden som kommer.

TG-2 grunnet påviste avvik og begrenset mulighet for utvendig inspeksjon.

Anbefalte tiltak

Ytterligere kontroll av vinduenes ytterside anbefales. Utover dette vurderes vinduene og fungere som tiltenkt med dagens tilstand, men grunnet påviste avvik og alder vil det være påregnelig med utskiftninger i tiden som kommer. Inntil en utskiftning foreligger anbefales utvidet og hyppig vedlikehold av vinduer/dører for lengst mulig levetid.

Det anbefales og kontakte borettslaget/sameiet oppklaring rundt vedlikeholdsplikt/kostander rundt dette.

Avløpsrør

Oppsummering

Avløpsrør fra leiligheten og ut til offentlig kloakk eller septik ligger under bakken og er ikke vurdert. Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille.

Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt. Det er foretatt en test med nedspyling i klosett samtidig med sjekk av vannstand i sluk og hvor ingen endring registreres. Lufting av kloakk vurderes med bakgrunn i dette å være ivarettatt.

Synlige avløpsrør framstår uten synlige skader eller symptom på lekkasjer, men det gjøres oppmerksom på at avløpsrør har nådd en alder hvor det vil være risiko for plutselige lekkasjer i tiden som kommer. Utvendige avløpsrør ut til offentlig kloakk eller septik ligger under bakken og er ikke vurdert.

TG-2 grunnet alder og risiko for plutselige lekkasjer

Anbefalte tiltak

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang. Som forbyggende tiltak anbefales jevnlig ettersyn med avløpsrør slik at en negativ utvikling avdekkes hurtig. Behov for tiltak vurderes fortløpende.

Vannledninger

Oppsummering

Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved veggjenomføringer.

Synlige vannledninger framstår uten synlige skader eller symptom på lekkasjer, men det gjøres oppmerksom på at vannledninger har nådd en alder hvor det vil være risiko for plutselige lekkasjer i tiden som kommer.

Utvendige vannledninger ligger under bakken og er ikke vurdert.

TG-2 grunnet alder og risiko for plutselige lekkasjer

Anbefalte tiltak

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang. Som forbyggende tiltak anbefales jevnlig ettersyn med vannledninger slik at en negativ utvikling avdekkes hurtig. Behov for tiltak vurderes fortløpende.

Elektrisk

Oppsummering

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Boligen har et eldre elanlegg uten dokumentasjon, og feil kan ikke utelukkes.

TG-2 grunnet mangelfull dokumentasjon og risiko for feil på anlegget

Anbefalte tiltak

Det anbefales at det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og eventuelle nødvendige tiltak vurderes deretter.

Generelt anbefales at kontrollen gjennomføres før salg, men om kontrollen gjennomføres av ny eier så kan det ikke utelukkes at det avdekkes behov for tiltak og kostnader må da påregnes.

Ventilasjon

Oppsummering

På befaringsdagen registreres det stedvis symptomer på kondensering på innsiden av vinduene som over tid kan føre til fuktskader i trevirket. På generelt grunnlag oppstår dette som følger av lav temperatur kombinert med høy luftfuktighet og begrenset luftsirkulasjon.

TG-2 er satt grunnet påviste symptomer på begrenset luft utskiftning i leiligheten.

Anbefalte tiltak

For å redusere faren for kondensering, spesielt i kalde perioder, anbefales det finne riktig tiltak. Dette kan være økt ventilering, luftsirkulasjon og økt temperatur i disse områdene samt unngå hindring slik at lufta sirkulerer (åpen gardiner/perisenner ell).

Våtrom: Bad/vaskerom

Oppsummering av overflater

Gulvet har fall mot sluk, men det er ikke mulig å kontrollere hvor membranen er avsluttet ved døren. Dette gir usikkerhet om det er tilfredsstillende høydeforskjell fra avsluttet membran ved dør og topp sluk på minimum 25mm, og det er derfor valgt tilstandsgrad 2.

Dersom membranen ikke er tilstrekkelig ført opp bak terskel, kan det føre til vannlekkasje til tilstøtende konstruksjoner ved vannsøl eller lekkasjer. Dette kan gi fuktskader i gulv eller vegger utenfor baderommet.

TG-2 grunnet manglende dokumentasjon på utførelse av membran og risiko for lekkasjer.

Anbefalte tiltak overflater

Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold rommet fortsatt benyttes med dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning i påvente av en oppgradering.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Deler av våtsonen er kledd med malt glassfiberstrie, noe som var normalt på oppføringstidspunktet, men som vil kreve jevnlig vedlikehold for og holde seg tett slik det kreves i dagens forskrifter. Det ble ikke påvist skader og løsningen vurderes og fungere forutsatt videre bruk av tett dusjkabinett. Videre har membran/tettesjikt oppnådd en alder hvor tettheten er usikker i tiden som kommer.

Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

TG-2 grunnet påviste avvik og alder på tettesjikt.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Rommet fungerer med påviste avvik, men grunnet alder på tettesjikt bør rommet fortsatt benyttes med tett dusjkabinett med kontrollert avløp til sluk. Videre anbefales jevnlig ettersyn med overflater for og kunne avdekke en eventuell negativ utvikling og tiltak vurderes fortløpende.

Oppsummering av ventilasjon

Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute. Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk. Det presiseres at det bør avklares med sameiet/borettslaget om muligheten for dette.

Bygningsdeler med TG-IU

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Berederen er plassert bak kjøkken innredningen og er ikke tilgjengelig for en forsvarlig kontroll. MED bakgrunn i dette er ikke berederen vurdert av undertegnede

Anbefalte tiltak

Adkomst til bereder bør etableres for inspeksjon.

Lovlighet

Det er avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift

Det er ikke etablert brannskiller inne bak knevegger mot fellesarealer. for en avklaring rundt dette samt for en vurdering av eventuelle konsekvenser dette kan medføre for bruken av eiendommen anbefales det og kontakte kommunen for en uttalelse.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
26.6.2025

Rapportdato
6.10.2025

Hjemmelshavere

Navn: **SENTRUMSGÅRDEN AS S975856828**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Joachim Helseth Dalum** Telefon: **95842952**
Firma: **Takst-forum Trøndelag AS** Epost: **jd@tft.no**
Adresse: **Vestre Rosten 69, 7072 Heimdal**



Egne premisser:

Rapporten legger til grunn husets tilstand på befaringsdagen. For å opprettholde byggets standard må det forutsettes normalt vedlikehold utover det som nevnes i rapporten. Denne rapporten har ikke tatt mål av seg til å kommentere kosmetiske feil eller mangler

Det gjøres oppmerksom på at alle fuktmålinger utført på befaringsdagen er øyeblikksmålinger og gir et bilde av konstruksjonens fuktnivå i det øyeblikket målingen ble utført. Dette kan ikke sammenlignes med fuktmålinger utført over tid hvor konstruksjoner overvåkes over et lengre tidsrom og variasjoner i forbindelse med bruk av boligen eller utvendige forhold kan gi endringer i målinger.

Det gjøres oppmerksom på at rapporten er utarbeidet i tråd med forskriftens krav til tilstandsrapporter, da dette er bestilt av selger/ megler. Den bygningssakkyndige har ikke på selvstendig grunnlag vurdert om objektet skal vurderes som leilighet eller bolig, men forholdt seg til mottatt bestilling fra selger/ megler. Dette innebærer at det da ikke er vurdert de bygningsdeler som ellers ville vært undersøkt dersom det hadde vært vurdert som bolig. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, kjeller og loft.

Informasjon om boligen

Adresse: **Lundaveien 13, 7120 Leksvik**
Kommunenr: **5054** Gårdsnr: **275** Bruksnr: **9** Festenr:
Seksjonsnr: **9** Andelsnr: Leilighetsnr:
Byggeår: **1997 - I følge eier**
Boligtype: **Leilighet**

Generell beskrivelse av boligen:

Leilighet over ett plan beliggende i 3 etasje. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i betong og tre, og er kledd med stående panel. Taket er et saltak og er tekket med betongstein. Etasjeskille er et betongdekke. Vinduer med 3-lags isolerglass.

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 byggt teknisk 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>

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelser er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Bygning: Leilighet

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
3. etasje	83	83	0	0	7
Totalt m²	83	83	0	0	7

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
3. etasje	83	79	4	Entre, bad, kjøkken, stue, 2 soverom.	Bod
Totalt m²	83	79	4		

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Takterrasse
Det er etablert en takterrasse med utgang fra stuen.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Terrassen opplyses oppgradert med nytt tetsjikt i 2024.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Ja
Er det manglende/ikke tilstrekkelig vannavrenning fra konstruksjonen?	Ikke kontrollerbart
Er det påvist skader i tekkingen?	Ikke kontrollerbart
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det symptom på utilstrekkelig lufting/feil oppbygging av konstruksjonen over innvendige rom?	Ikke kontrollerbart
Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg og dør?	Ikke kontrollerbart
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	
TG-1	
Terrassen opplyses oppgradert i 2024 av godkjent foretak. Tettesjiktet vurderes med bakgrunn i disse opplysninger og være utført iht gjellende krav. Tettesjiktet ligger under terrassebord og er ikke synlig for kontroll på befaringsdagen.	
TG-1 med bakgrunn i opplyst alder og utførelse.	

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse
Vinduer med 3-lags glass. Heve skyvør på stue. Takvinduer

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	TG-2
Vinduer er grunnet høyde over bakken ikke kontrollert fra utsiden. På innsiden av vinduene og takvinduene registreres fuktmerker på innvendig karmen som kan være resultat av utette pakninger eller kondensering på innsiden av glass. Dette kan over tid medføre skader på karmen med påfølgende utskiftningsbehov. Videre anmerkes det at på grunn av alder er enkelte pakninger harde/uttørket. Det ble ikke påvist punkterte vinduer under befaringen, men det gjøres oppmerksom på at det grunnet alder på vinduer vil være påregnelig med plutselige punkteringer i tiden som kommer. TG-2 grunnet påviste avvik og begrenset mulighet for utvendig inspeksjon.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Ytterligere kontroll av vinduernes ytterside anbefales. Utover dette vurderes vinduene og fungere som tiltenkt med dagens tilstand, men grunnet påviste avvik og alder vil det være påregnelig med utskiftninger i tiden som kommer. Inntil en utskiftning foreligger anbefales utvidet og hyppig vedlikehold av vinduer/dører for lengst mulig levetid. Det anbefales og kontakte borettslaget/sameiet oppklaring rundt vedlikeholdsplikt/kostander rundt dette.	

6.3 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft	Innredet loft (lukket konstruksjon)
Er loftet innredet etter byggeår?	Nei
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Nei
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei
Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)	TG-1
Takkonstruksjonen er en lukket konstruksjon. Kontrollen begrenser seg til en visuell besiktigelse av innvendige overflater. Det er foretatt en visuell inspeksjon av innvendige himlinger og ingen tegn til aktiv lekkasje eller kondensproblemer blir registrert.	

6.4 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Betongdekke
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Nei
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	
Ingen vesentlige avvik ble registrert. Målt lokalt avvik er <10mm og totalt avvik <15 mm pr. rom.	

6.5 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av overflater og innredning	
Kjøkkenet framstår uten synlige skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold i tiden som kommer. Det ble ikke påvist fuktavvik i utsatte soner.	

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
Oppsummering av avtrekk	
Kjøkkenet har mekanisk vifte med avtrekk ut over kokesonen. Ved enkel test på befaringsdagen fungere avtrekket som tiltenkt.	

6.6 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Ja
Det er ikke etablert brannskiller inne bak knevegger mot fellesarealer. for en avklaring rundt dette samt for en vurdering av eventuelle konsekvenser dette kan medføre for bruken av eiendommen anbefales det og kontakte kommunen for en uttalelse.	
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Det er ettersendt ferdigattest datert 06/10/2025	

Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukningsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.7 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast, Støpejern
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av avløpsrør

TG-2

Avløpsrør fra leiligheten og ut til offentlig kloakk eller septik ligger under bakken og er ikke vurdert. Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille.

Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt. Det er foretatt en test med nedspyling i klosett samtidig med sjekk av vannstand i sluk og hvor ingen endring registreres. Lufting av kloakk vurderes med bakgrunn i dette å være ivarettatt.

Synlige avløpsrør framstår uten synlige skader eller symptom på lekkasjer. men det gjøres oppmerksom på at avløpsrør har nådd en alder hvor det vil være risiko for plutselige lekkasjer i tiden som kommer.

Utvendige avløpsrør ut til offentlig kloakk eller septik ligger under bakken og er ikke vurdert.

TG-2 grunnet alder og risiko for plutselige lekkasjer

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang. Som forbyggende tiltak anbefales jevnlig ettersyn med avløpsrør slik at en negativ utvikling avdekkes hurtig. Behov for tiltak vurderes fortløpende.

6.8 Vannledninger

Type anlegg	Kobber, Jern
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei

Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
Oppsummering av vannledninger	TG-2
Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved veggjennomføringer. Synlige vannledninger framstår uten synlige skader eller symptom på lekkasjer. men det gjøres oppmerksom på at vannledninger har nådd en alder hvor det vil være risiko for plutselige lekkasjer i tiden som kommer. Utvendige vannledninger ligger under bakken og er ikke vurdert. TG-2 grunnet alder og risiko for plutselige lekkasjer	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang. Som forbyggende tiltak anbefales jevnlig ettersyn med vannledninger slik at en negativ utvikling avdekkes hurtig. Behov for tiltak vurderes fortløpende.	

6.9 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler tilstrekkelig festet?	Nei
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 av elektrisk**TG-2**

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Boligen har et eldre elanlegg uten dokumentasjon, og feil kan ikke utelukkes.

TG-2 grunnet manglende dokumentasjon og risiko for feil på anlegget

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales at det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og eventuelle nødvendige tiltak vurderes deretter.
Generelt anbefales at kontrollen gjennomføres før salg, men om kontrollen gjennomføres av ny eier så kan det ikke utelukkes at det avdekkes behov for tiltak og kostnader må da påregnes.

6.10 Varmtvannsbereder

Tilgjengelighet

Ikke tilgjengelig

Oppsummering av varmtvannsbereder**TG-IU**

Berederen er plassert bak kjøkken innredningen og er ikke tilgjengelig for en forsvarlig kontroll. MEd bakgrunn i dette er ikke berederen vurdert av undertegnede

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Adkomst til bereder bør etableres for inspeksjon.

6.11 Ventilasjon

Type ventilering

Naturlig ventilasjon

Oppsummering av ventilasjon**TG-2**

På befaringsdagen registreres det stedvis symptomer på kondensering på innsiden av vinduene som over tid kan føre til fuktskader i trevirket. På generelt grunnlag oppstår dette som følger av lav temperatur kombinert med høy luftfuktighet og begrenset luftsirkulasjon.
TG-2 er satt grunnet påviste symptomer på begrenset luft utskiftning i leiligheten.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

For å redusere faren for kondensering, spesielt i kalde perioder, anbefales det finne riktig tiltak. Dette kan være økt ventilering, luftsirkulasjon og økt temperatur i disse områdene samt unngå hindring slik at lufta sirkulerer (åpen gardiner/perisenner ell).

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv og flis/glassfiberstrie på vegger.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater

TG-2

Gulvet har fall mot sluk, men det er ikke mulig å kontrollere hvor membranen er avsluttet ved døren. Dette gir usikkerhet om det er tilfredsstillende høydeforskjell fra avsluttet membran ved dør og topp sluk på minimum 25mm, og det er derfor valgt tilstandsgrad 2. Dersom membranen ikke er tilstrekkelig ført opp bak terskel, kan det føre til vannlekkasje til tilstøtende konstruksjoner ved vannsøl eller lekkasjer. Dette kan gi fuktskader i gulv eller vegger utenfor baderommet.

TG-2 grunnet manglende dokumentasjon på utførelse av membran og risiko for lekkasjer.

Anbefalte tiltak overflater

Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold rommet fortsatt benyttes med dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning i påvente av en oppgradering.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Rustfritt stål
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	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?	Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2
Deler av våtsonen er kledd med malt glassfiberstrie, noe som var normalt på oppføringstidspunktet, men som vil kreve jevnlig vedlikehold for og holde seg tett slik det kreves i dagens forskrifter. Det ble ikke påvist skader og løsningen vurderes og fungere forutsatt videre bruk av tett dusjkabinett. Videre har membran/tettesjikt oppnådd en alder hvor tettheten er usikker i tiden som kommer. Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader. TG-2 grunnet påviste avvik og alder på tettesjikt.	
Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk	
Rommet fungerer med påviste avvik, men grunnet alder på tettesjikt bør rommet fortsatt benyttes med tett dusjkabinett med kontrollert avløp til sluk. Videre anbefales jevnlig ettersyn med overflater for og kunne avdekke en eventuell negativ utvikling og tiltak vurderes forløpende.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Utstyrt med servantskap, wc, opplegg for vaskemaskin og dusjkabinett.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sistene til klosett?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1
Det registreres ingen avvik på befaringsdagen.	

Ventilasjon

Type ventiler	Naturlig
Oppsummering av ventilasjon	TG-2
Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturskjeller inne og ute. Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret.	
Anbefalte tiltak ventilasjon	
Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk. Det presiseres at det bør avklares med sameiet/borettslaget om muligheten for dette.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei
Oppsummering av fukt	TG-0
Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom uten å påvise unormale forhold. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 8 vektprosent.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Nei

Det er ikke framlagt noen dokumentasjon.

6.13 Rom under terreng

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.14 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.15 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.16 Trapp

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.17 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.18 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke relevant

ambita

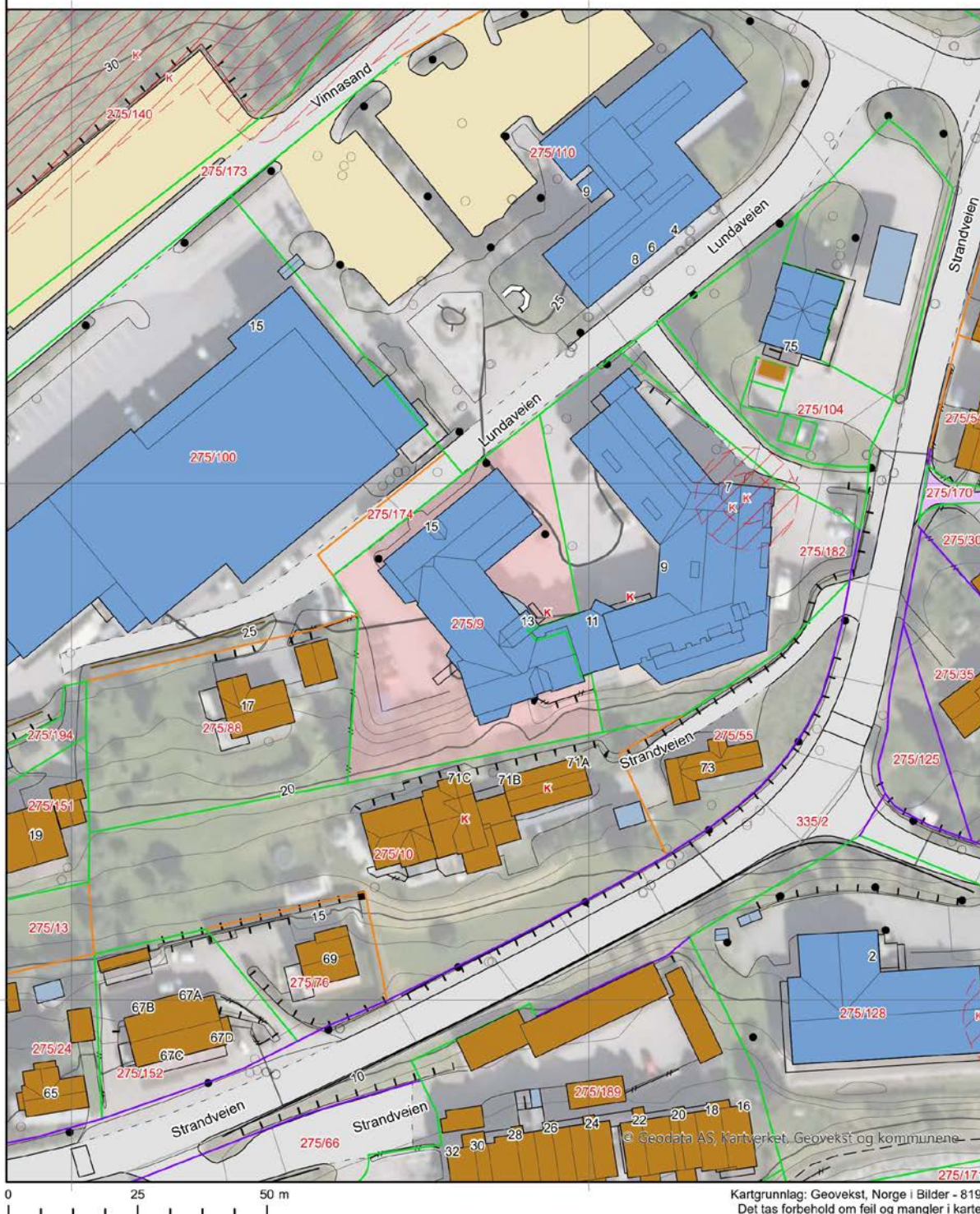
Kommune: 5054 Indre Fosen
Eiendom: 5054/275/9/0/10

Eiendomsgrenser

- | | |
|--|--|
| — Middels - høy nøyaktighet | - - - Vannkant |
| — Mindre nøyaktig | - - - Vegkant |
| — Lite nøyaktig | - - - Fiktiv grenselinje |
| — Skissenøyaktighet eller uviss | - - - Teigdelelinje |
| — Omtvistet grense | - - - Punktfeste |



Målestokk 1:1000
Dato: 2.6.2025



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

ambita

Kommune: 5054 Indre Fosen
Eiendom: 5054/275/9/0/10

Eiendomsgrenser

- | | |
|--|--|
| — Middels - høy nøyaktighet | - - - Vannkant |
| — Mindre nøyaktig | - - - Vegkant |
| — Lite nøyaktig | - - - Fiktiv grenselinje |
| — Skissenøyaktighet eller uviss | - - - Teigdelelinje |
| — Omtvistet grense | - - - Punktfeste |



Målestokk 1:1000
Dato: 2.6.2025



Tegnforklaring

-  Adressepunkt
-  Kulturminne - punkt
-  Naturvernområde - punkt
-  Kulturminne - flate
-  Naturvernområde - flate
-  Bygningslinjer
-  Tiltaklinje

Eiendomsgrenser

-  Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
-  Mindre nøyaktig, 31-199 cm
-  Lite nøyaktig, 200-499 cm
-  Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm

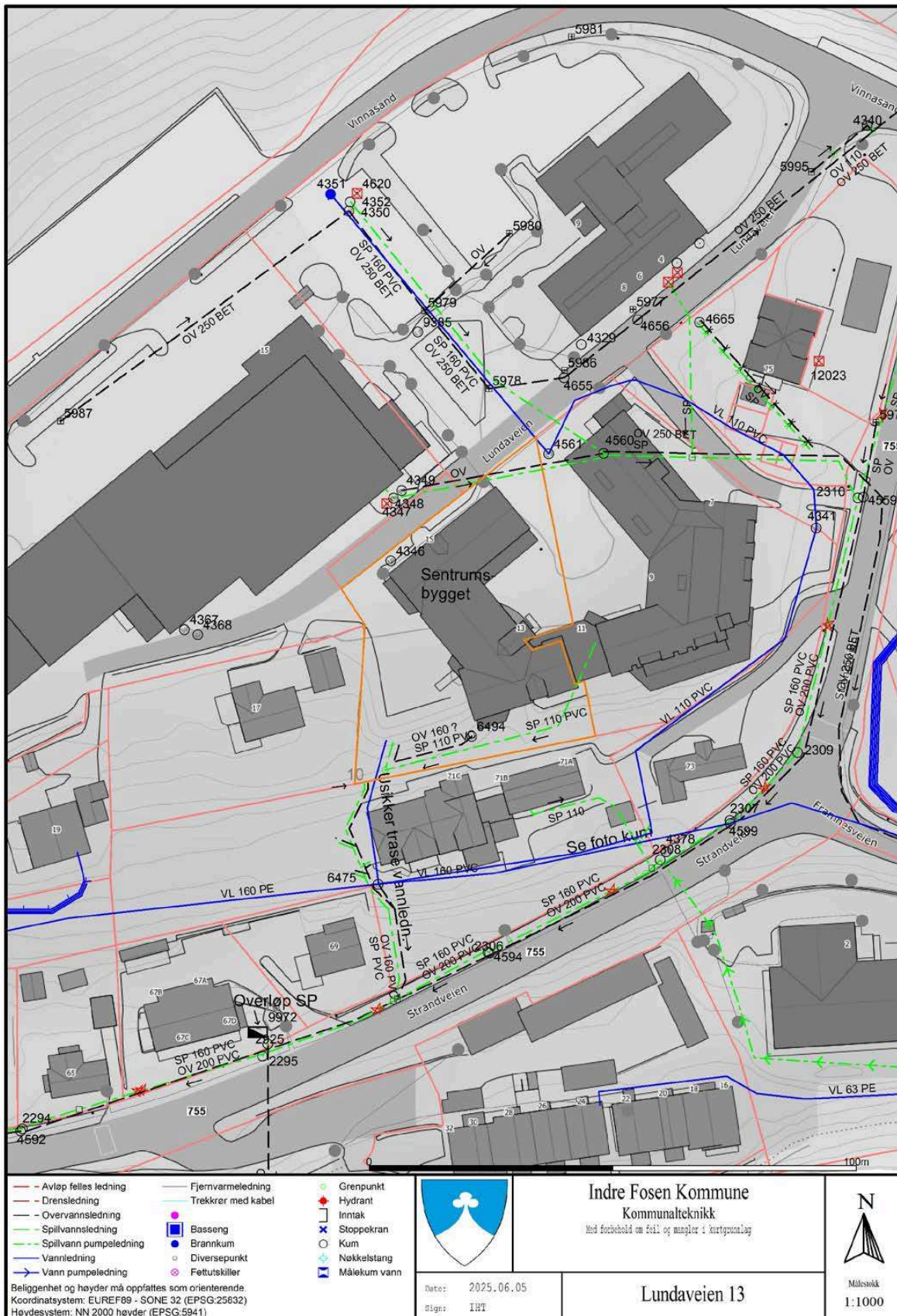
- Stolpe
-  Anlegg
-  Veglinje
-  Sti
-  Traktorveg
-  Bekk/kanal/grøft

Høydekurver

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

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

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

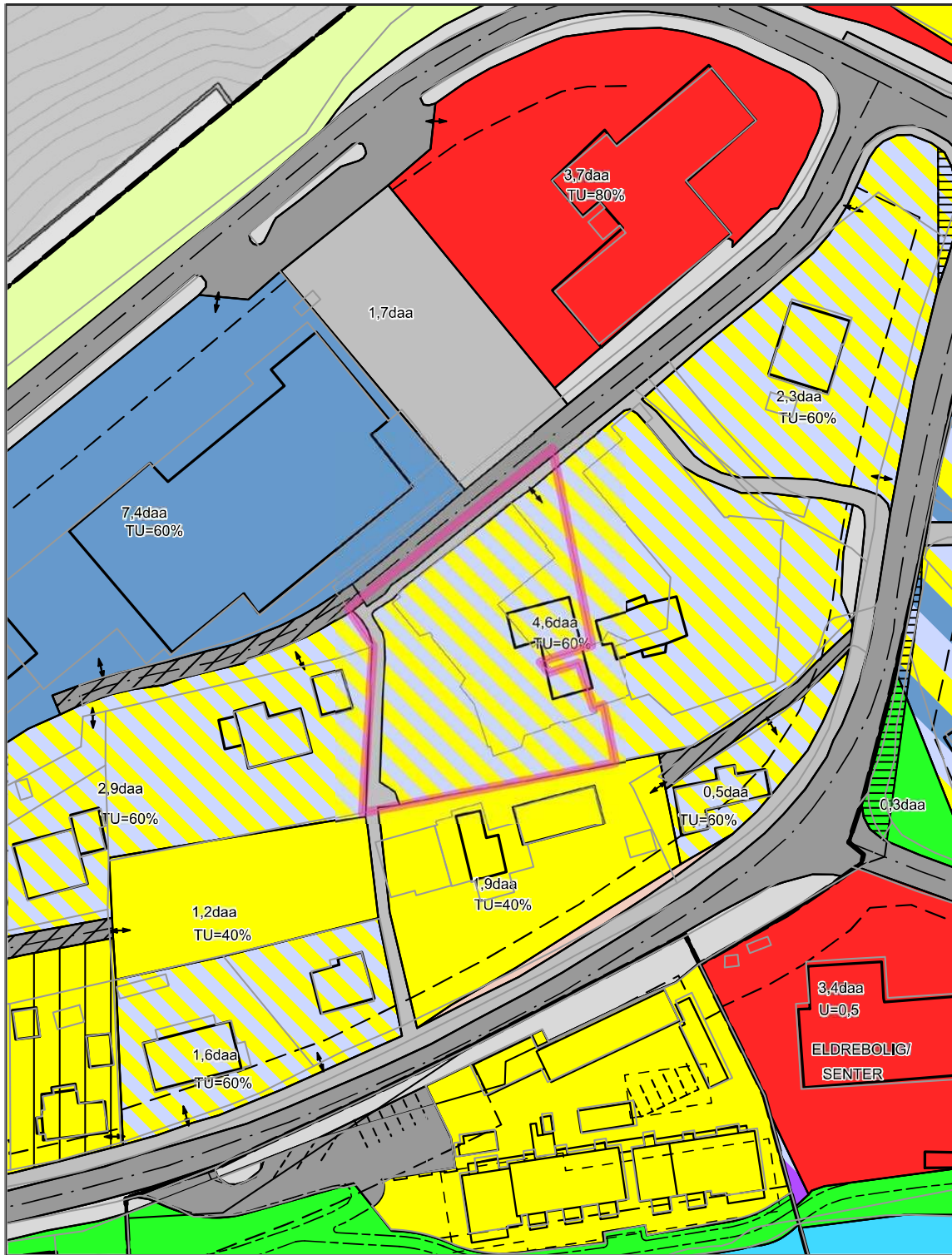


Målestokk
1:1000

INDRE FOSEN KOMMUNE

Det tas forbehold om feil i kartgrunnlaget.





REGULERINGSBESTEMMELSER FOR LEKSVIK SENTRUM:

FELLESBESTEMMELSER:

1. Disse bestemmelsene gjelder reguleringsplanen Leksvik sentrum. Området som bestemmelsene gjelder for, er tegnet inn på plankart i målestokk 1:1000, der avgrensninga går fram.
2. Etter at reguleringsplanen er godkjent er det ikke tillatt å gjøre privatrettslige avtaler som er i strid med planen og bestemmelsene.
3. Større trær og annen verdifull vegetasjon bør så langt som råd tas vare på, når planen ikke forutsetter annen utnyttelse.
4. Utelagring av båter, containere, større varelager mm. skal skje på en måte som ikke er til sjenanse for boliger eller offentlig miljø. Dersom innretningen skal plasseres for en periode lenger enn 3 måneder skal dette byggemeldes.
5. Mindre vesentlige unntak fra disse bestemmelsene kan, hvor særlige grunner foreligger, tiltales av kommunen innenfor rammen av plan- og bygningsloven og bygningsvedtektene i Leksvik kommune.
6. Byggegrense mot offentlig veg gjelder der denne er tegnet inn. Der hvor byggegrense ikke er inntegnet gjelder formålsgrense som byggegrense mot veg. Mot naboeiendom og tilgrensende formål gjelder bestemmelsene i lov og forskrift om avstand fra grense.
7. I hele planområdet, med unntak av område regulert til offentlig bygninger, er største tillatte byggehøyde 2 etasjer eller 7,5m gesimshøyde fra gjennomsnittlig planert terreng, jfr. byggeforskriftene. Det er tillatt å innrede rom under skråtak som 3. etasje.

I område 01-02 er største tillatte byggehøyde 3 etasjer, eller 11m gesimshøyde jfr. byggeforskriftene. Det er ikke tillatt å innrede rom under skråtak som 4. etasje.

Største tillatte mønehøyde er 12m i hele planområdet, med unntak av 01 og 02, hvor tillatt mønehøyde er 16m.

Innenfor område regulert til bolig- eller forretningsformål mv. kan kommunen kreve at nye bygninger skal være i 2 etasjer.

BYGGEOMRÅDER:

8. Nybygg skal utformes og plasseres slik at det skapes gode uterom. Ved behandling av byggemelding skal det legges vekt på at bygningen har en god form og materialbehandling. Bygninger innenfor samme eiendom bør ha en enhetlig utførelse med hensyn til takform og materiale.

Takform på nybygg bør være saltak, hvor takvinkel for hovedtak er mellom 22 og 40.

9. I byggemelding for nybygg, tilbygg og ombygging skal det dokumenteres parkeringsdekning for det økede golvareal etter normene nedenfor. Kommunen kan kreve at alt eksisterende golvareal skal ha tilfredsstillende parkering før byggetilatelse blir gitt.

Det skal være areal for parkering på egen grunn eller sammen med naboeiendommer i rimelig nærhet, sistnevnte må dokumenteres med særskilt avtale. I områder med blandet reguleringsformål skal parkeringsdekning regnes ut i forhold til reell arealbruk. Lasting og lossing av varer skal skje på egen grunn.

- Boliger: 1 1/2 plass pr. enhet.
- Forretning/kontor: 1 plass pr. 50m² inntil 1000m²
1 plass pr. 100m² utover 1000m²
- Håndverksbedrifter: 1 plass pr. 75m²
- Andre formål: etter skjønnsvurdering.

10. I planområdet er det regulert regulert til følgende bruksformål i byggeområder, TU= angir maksimal tomteutnyttning.
 - Område B1-B9 skal nyttes til boliger. TU=40%.
 - Område F skal nyttes til forretning, kontor, mv.TU=60%
 - Område F/B1 og F/B2 skal nyttes til forretning og bolig. Det er krav om at minimum 30% av bebygd areal skal nyttes til forretningsformål. Område F/B1 kan nyttes til bensinstasjon. TU=60%.
 - Område F/B3, F/B4, F/B5 og F/B6 skal nyttes til boliger og eventuelt forretningsvirksomhet. TU=60%.
 - Område 01-02 skal nyttes til offentlige kontorer mv.TU=80%.
11. I forretningsområder kan kommunen forby virksomhet som forurenser eller på annen måte sjenerer boliger eller offentlig miljø.

12. I områdene B3, B4, B5 og B8 skal det tas særlige hensyn til det verneverdige bygningsmiljøet ved Rønningen, når det gjelder form og materialbehandling.

LANDBRUKSOMRÅDE:

13. Område L1 skal nyttes til ordinær landbruksdrift, jordlovens bestemmelser gjelder fortsatt i området. Bygninger i tilknytning til driften kan oppføres i området.

OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER:

14. Avkjøring fra offentlig veg skal plasseres slik som vist på planen. Alle avkjørsler skal ha tilfredsstillende siktforhold. Avkjørsler til riks- og fylkesveger skal utformes og vedlikeholdes i henhold til vegnormer for Statens vegvesen og forskrifter til veglovens paragraf 43.

Mindre endringer av horisontal og vertikalkurvaturen på de viste vegene kan foretas av kommunen.

15. Område T skal nyttes til torg, biltrafikk og parkering i området er ikke tillatt. Det kan nyttes til oppstilling av mobile boder mm. Det kan settes opp faste innretninger til allmenn benyttelse, så som benker, sykkelstativ mm. Før opparbeidelse av plassen skal det utarbeides en detaljplan for terrengbehandling mm.

FRIMRÅDER:

16. Område FR1 skal nyttes til frimråde for allmenn benyttelse. Trær og annen vegetasjon skal bevares så langt som råd.

SPESIALOMRÅDER:

17. Område V/B1-V/B3 skal nyttes til boliger. Maksimal tomteutnyttelse er TU=45%. Bygninger i områder er vernet ut fra antikvarisk og miljømessig verdi. Gjerdet og hager bør tas vare på i området.

Det er tillatt med nybygg og tilbygg i området dersom disse er underordnet eksisterende bebyggelse i størrelse og hovedform, samt har et formspråk som harmonerer med de verneverdige bygningene. Arbeid som er nevnt i PBL paragraf 93 kan bare utføres etter at søknaden er framlagt for fylkeskonservator. Kommunen skal legge vekt på fylkeskonservatorens uttalelse ved behandlingen av byggesøknaden.

Ved ombygging og reparasjon skal den ytre utforminga opprettholdes eller tilbakeføres til mer opprinnelig situasjon dersom dette er arkitektonisk og antikvarisk tilrådelig. Eksisterende konstruksjoner skal så langt det er råd, tas vare på. Alle arbeider skal i størst mulig grad utføres med tradisjonelle materialer og håndverksteknikker.

Er bygning skadet eller det av andre årsaker er nødvendig med hovedombygging, bør dette skje som gjenoppbygging på eksisterende grunnmur og mest mulig lik tidligere bygning.

18. Område V/A skal nyttes til museumsformål. Bygninger og andre innretninger i området er fredet i medhold av lov om kulturminner. Alle byggearbeider innvendig og utvendig skal legges fram for fylkeskonservatoren for godkjenning, før byggesøknad fremmes for kommunen.

Ved ombygging og reparasjon skal den ytre utformingen opprettholdes eller tilbakeføres til mer opprinnelig situasjon dersom dette er arkitektonisk og antikvarisk tilrådelig. Eksisterende konstruksjoner skal så langt det er råd, tas vare på. Alle arbeider skal i størst mulig grad utføres med tradisjonelle materialer og håndverksteknikker.

Det er ikke tillatt med nybygg eller tilbygg på eiendommen.

19. Innen frisiktsonene er det ikke tillatt med sikthinder høyere enn 0,5m over tilstøtende vegers plan.

20.(utgår)

FELLESOMRÅDER:

21. Område regulert til felles avkjørsel er felles for de eiendommene som sogner til vegen og har regulert avkjøring til denne. Opparbeidning og vedlikehold av avkjørselen påhviler brukerne.
22. Område regulert til felles lekeplass er felles for boligerhetene i områdene B1-B8, V/B1-V/B3 og F/B1-F/B6. Opparbeidning og vedlikehold påhviler brukerne.

Petter Bakøy As
Leiraveien 30
7100 Rissa

Deres ref.

Vår ref.
25/6867 - 3

Dato
06.10.2025

Gnr 275 bnr 9 - Lundaveien 13 og 15 - Ferdigattest

 Indre Fosen kommune		Ferdigattest Etter plan og bygningsloven (pbl) av 27. juni 2008, ajourført med endringer senest ved lov 08.05.09, §21-10 jf. SAK10 §§ 8-1 og 8-2.			
		JpID: 25/22541			
Ansvarlig søker: Petter Bakøy AS		Tiltakshaver: Sentrumsgården AS			
FERDIGATTEST ER GITT FOR					
Adresse: Lundaveien 13 og 15		Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
Tiltakets/byggets art Forretningsbygg, forsamlingslokale og leiligheter.					
Vedtaksdato 06.10.2025	Saksnr 294/25				
Dato for søknad om ferdigattest:		18.09.2025			
Tiltaket, eller deler av tiltaket må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jf. pbl §20-1).					
Merknader: 1. Ferdigattest er gitt med bakgrunn i søknad om ferdigattest. 2. Det er ikke gitt opplysninger om at det forekommer endringer i forhold til godkjent dokumentasjon for tiltaket. Vi forutsetter derfor at tiltaket er utført i tråd med gitt tillatelse, godkjent dokumentasjon og gitte merknader/ kommentarer i tillatelsen.					
Sted	Dato	Underskrift			



Rissa	06.10.2025	Jens Brandslet
		<i>Dokumentet er elektronisk godkjent uten signatur, i henhold til interne rutiner.</i>

Med hilsen
Jens Brandslet
byggesaksbehandler
46503401

Hvis du ønsker å svare på dette brevet, send inn sikkert via dette skjemaet:

[Lenke til kontaktskjema](#)

Oppgi gjerne dette saksnummeret i skjemaet: 25/6867

Du kan også kontakte oss per post til:

Indre Fosen kommune
Postboks 23, 7101 RISSA
Sentralbord: 74 85 51 00

Kopi til
Eirik Sylthe

Mottakere
Petter Bakøy As

Leiraveien 30

7100

Rissa

A detailed floor plan of a building complex, likely a residential or institutional structure. The plan is divided into several sections, with a central corridor system. Rooms are labeled with numbers and names, such as "L101", "L102", "L103", "L104", "L105", "L106", "L107", "L108", "L109", "L110", "L111", "L112", "L113", "L114", "L115", "L116", "L117", "L118", "L119", "L120", "L121", "L122", "L123", "L124", "L125", "L126", "L127", "L128", "L129", "L130", "L131", "L132", "L133", "L134", "L135", "L136", "L137", "L138", "L139", "L140", "L141", "L142", "L143", "L144", "L145", "L146", "L147", "L148", "L149", "L150", "L151", "L152", "L153", "L154", "L155", "L156", "L157", "L158", "L159", "L160", "L161", "L162", "L163", "L164", "L165", "L166", "L167", "L168", "L169", "L170", "L171", "L172", "L173", "L174", "L175", "L176", "L177", "L178", "L179", "L180", "L181", "L182", "L183", "L184", "L185", "L186", "L187", "L188", "L189", "L190", "L191", "L192", "L193", "L194", "L195", "L196", "L197", "L198", "L199", "L200".

Handwritten notes in the top right corner include:

- + ett i hver leilighet.

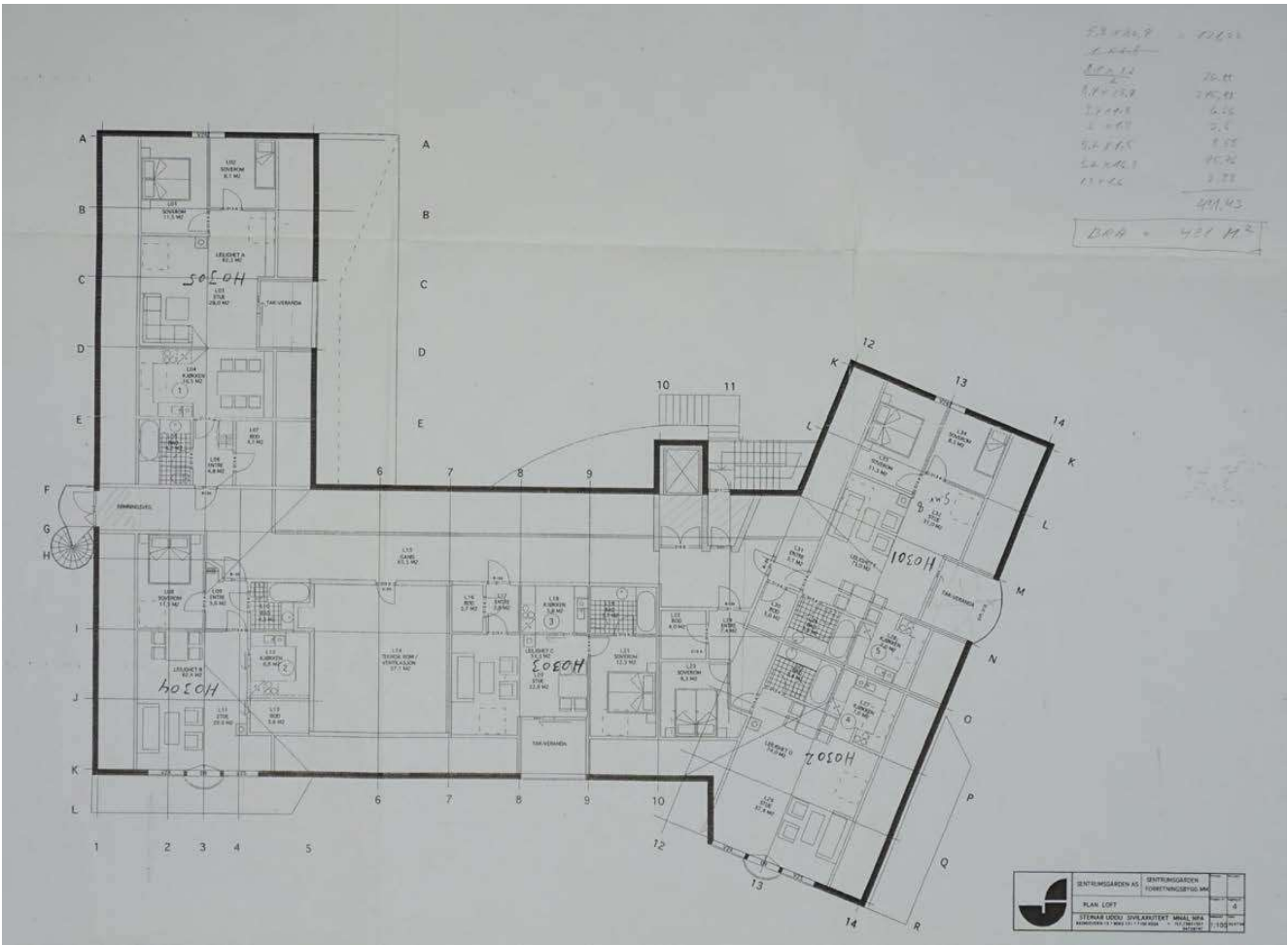
A red arrow points to a specific area in the central part of the plan, labeled "L110".

The plan also shows various rooms, corridors, and a central staircase area. The layout is complex, with many rooms and a central corridor system. The plan is divided into several sections, with a central corridor system. Rooms are labeled with numbers and names, such as "L101", "L102", "L103", "L104", "L105", "L106", "L107", "L108", "L109", "L110", "L111", "L112", "L113", "L114", "L115", "L116", "L117", "L118", "L119", "L120", "L121", "L122", "L123", "L124", "L125", "L126", "L127", "L128", "L129", "L130", "L131", "L132", "L133", "L134", "L135", "L136", "L137", "L138", "L139", "L140", "L141", "L142", "L143", "L144", "L145", "L146", "L147", "L148", "L149", "L150", "L151", "L152", "L153", "L154", "L155", "L156", "L157", "L158", "L159", "L160", "L161", "L162", "L163", "L164", "L165", "L166", "L167", "L168", "L169", "L170", "L171", "L172", "L173", "L174", "L175", "L176", "L177", "L178", "L179", "L180", "L181", "L182", "L183", "L184", "L185", "L186", "L187", "L188", "L189", "L190", "L191", "L192", "L193", "L194", "L195", "L196", "L197", "L198", "L199", "L200".



	SENTRUMSGÅRDEN AS	SENTRUMSGÅRDEN FORRETNINGSBYGG MM	Bl. 10.5.11
	FASADE MOT SYD		6
STENAR UDDU - SIVILARKITEKT - MNAL NPA		1:100	10.5.11
ROSKILDEN 15 • 8063 131 • 7100 BILGA • Tlf. 7261 1517			
97 12 72			

LEVER
TEGNET AV
Nils Ole Jensen



Resultatregnskap

	Note	2024	2023
Driftsinntekter			
Annen driftsinntekt		865 743	524 671
Sum driftsinntekter		865 743	524 671
Driftskostnader			
Lønnskostnad	1	-176 960	0
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	-546 600	-547 200
Annen driftskostnad		-307 502	-285 752
Sum driftskostnader		-1 031 062	-832 952
Driftsresultat		-165 319	-308 281
Finansinntekter			
Annen renteinntekt		273	0
Sum finansinntekter		273	0
Finanskostnader			
Annen rentekostnad		-368 795	-351 150
Sum finanskostnader		-368 795	-351 150
Netto finans		-368 522	-351 150
Resultat før skattekostnad		-533 841	-659 431
Skattekostnad	3, 4	117 445	145 074
Årsresultat		-416 396	-514 357
Overføringer			
Annen egenkapital		-416 396	-514 357
Sum overføringer		-416 396	-514 357

Balanse

	Note	31.12.2024	31.12.2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2, 5	13 151 174	13 697 774
Sum varige driftsmidler		13 151 174	13 697 774
Sum anleggsmidler		13 151 174	13 697 774
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		38 628	239 547
Andre kortsiktige fordringer		170 869	0
Sum fordringer		209 497	239 547
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		663 495	1 034 794
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		663 495	1 034 794
Sum omløpsmidler		872 992	1 274 342
SUM EIENDELER		14 024 166	14 972 116

Balanse

	Note	31.12.2024	31.12.2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	6, 7	5 995 000	5 995 000
Sum innskutt egenkapital		5 995 000	5 995 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	7	2 978 381	3 394 776
Sum opptjent egenkapital		2 978 381	3 394 776
Sum egenkapital		8 973 381	9 389 776
Gjeld			
Avsetning og forpliktelser			
Utsatt skatt	3, 4	21 676	139 121
Sum avsetning for forpliktelser		21 676	139 121
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5	4 648 455	5 206 275
Sum annen langsiktig gjeld		4 648 455	5 206 275
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		324 968	166 412
Skyldige offentlige avgifter		15 924	17 688
Annen kortsiktig gjeld		39 762	52 844
Sum kortsiktig gjeld		380 654	236 943
Sum gjeld		5 050 785	5 582 339
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		14 024 166	14 972 115

LEKSVIK, 27.05.2025

Jahn Kåre Winge
styrets leder

Torkil Leinum
styremedlem

Linn Merete Barstad Moan
styremedlem

Noter

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.

Salgsinntekter

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Anleggsmidler er eiendeler bestemt til varig eie eller bruk. Eiendeler som er knyttet til varekretsløpet er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de forfaller til betaling innen ett år etter transaksjonsdagen. Tilsvarende klassifiseres gjeld som kortsiktig hvis gjelden forfaller til betaling innen ett år. Langsiktig gjeld er gjeld som forfaller senere enn ett år etter transaksjonsdagen. Første års avdrag på langsiktige fordringer og langsiktig gjeld klassifiseres likevel ikke som omløpsmiddel og kortsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Varige anleggsmidler avskrives etter en fornuftig avskrivningsplan. Anleggsmidlene nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld med unntak av andre avsetninger balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlenes levetid dersom de har antatt levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 30 000. Direkte veclikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet.

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22% på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt skattemessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er fastsatt og skattevirkningen er beregnet på nettogrunnlaget.

Selskapet har ikke endret regnskapsprinsipp fra 2023 til 2024.

Antall årsverk

Selskapet har ikke hatt ansatte i løpet av regnskapsåret.

Note 1 - Lønnskostnader

Spesifikasjon av lønnskostnader	2024	2023
Lønn	160 000	0
Arbeidsgiveravgift	16 960	0
Pensjonskostnader	0	0
Andre relaterte ytelser	0	0
Sum	176 960	0

Mer om årsverk og lønn

Lønn er styrehonorar for 2022 og 2023.

Note 2 - Varige driftsmidler og immaterielle eiendeler

	Varige driftsmidler
Anskaffelseskost 01.01.	23 921 796
Tilgang i året	0
Avgang i året	0
Anskaffelseskost 31.12.	23 921 796
Samlede avskrivninger, nedskrivninger og reverseringer av nedskrivninger	-10 770 622
Balanseført verdi per 31.12.	13 151 174
Avskrivninger, nedskrivninger og reverseringer av nedskrivninger i regnskapsåret	546 600

Note 3 - Spesifisering av skatt

Skattekostnad	2024	2023
+/- Endringer i utsatt skatt/utsatt skattefordel	-117 445	-145 074
Skattekostnad	-117 445	-145 074
Skattepliktig inntekt		
Resultat før skatt	-533 841	-659 431
+/- Endring i midlertidige forskjeller	219 638	205 847
Skattepliktig inntekt	-314 203	-453 584

Note 4 - Midlertidige forskjeller - utsatt skatt/skattefordel

Utsatt skatt/utsatt skattefordel i balansen avsettes på grunnlag av forskjeller mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier i henhold til norsk regnskapsstandard for skatt.

Midlertidige skatteøkende og skattereduserende forskjeller som kan utlignes er nettoført.

Midlertidige forskjeller knyttet til:	01.01.2024	31.12.2024	Endring
Anleggsmidler	1 754 630	1 587 196	167 435
Gevinst- og tapskonto	261 014	208 812	52 203
Fremførbart underskudd	-1 383 277	-1 697 480	314 203
Netto forskjeller	632 368	98 527	533 841
Sum midlertidige forskjeller som inngår i grunnlag for utsatt skatt/skattefordel	632 368	98 527	533 841
Utsatt skatt 31.12.2024 basert på 22 %	139 121	21 676	117 445

Note 5 - Gjeld og garantiforpliktelser

	Beløp
Del av gjelden som forfaller til betaling mer enn fem år etter regnskapsårets slutt	1 250 000
Gjeld som er sikret ved pant eller lignende sikkerhet i eiendeler	4 648 455
Balanseført verdi av pantsatte eiendeler	13 151 174
Summen av garantiforpliktelser som ikke er regnskapsført	0

Note 6 - Aksjekapital

Aksjeklasse	Antall aksjer	Aksjenes pålydende	Bokført verdi
Ordinære	5 995	1 000	5 995 000

Aksjonærer	Antall aksjer	Eierandel %	Aksjeklasse
Sparebank 1 Smn Invest AS	2 115	35,28	Ordinære
Trøndelag Fylkeskommune	900	15,01	Ordinære
Coop Midtnorge SA	670	11,18	Ordinære
Indre Fosen Kommune	500	8,34	Ordinære
Oras Armatur AS	450	7,51	Ordinære
Ragnar Lyng	383	6,39	Ordinære
Lyng Gruppen AS	167	2,79	Ordinære
Uni Finans AS	155	2,59	Ordinære
Assa Abloy Global Solutions Norway	100	1,67	Ordinære
P. Bakøy Invest AS	100	1,67	Ordinære
Triangel Eiendom AS	99	1,65	Ordinære
Beatriz Lyng	67	1,12	Ordinære
Brit Charlotte Lade Lyng	67	1,12	Ordinære
Christian Lyng	66	1,10	Ordinære
Astrid Lutdal	50	0,83	Ordinære
Helge Myrabakk	50	0,83	Ordinære
Tipro Invest AS	25	0,42	Ordinære
Steen Eiendom AS	20	0,33	Ordinære
Leksvik Regnskap AS	10	0,17	Ordinære
Winge Invest AS	1	0,02	Ordinære
Totalt antall aksjer	5 995	100	

Note 7 - Egenkapital

	Aksjekapital	Opptjent egenkapital	Sum
Egenkapital 31.12.2023	5 995 000	3 394 776	9 389 776
Årsresultat	0	-416 396	-416 396
Egenkapital 31.12.2024	5 995 000	2 978 381	8 973 381

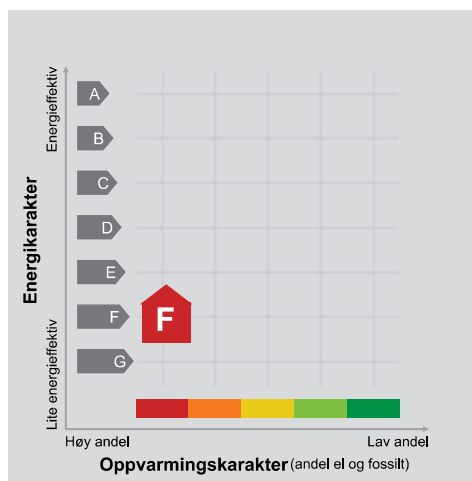
Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer, eiere med videre

Det er ikke gitt lån eller sikkerhetsstillelse til medlemmer av styrende organer.



ENERGIATTEST

Adresse	Lundaveien 13
Postnummer	7120
Sted	LEKSVIK
Kommunenavn	Indre Fosen
Gårdsnummer	275
Bruksnummer	9
Seksjonsnummer	9
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	17912054
Bruksenhetsnummer	H0305
Merkenummer	Energiattest-2025-142987
Dato	02.07.2025



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



RETURNERES TIL:

Adv.Fa. Giæver, Hegle & Co DA
Postboks 2250
7412 Trondheim

TINGLYST

27 DES. 2005

OG VERDAL TINGRETT

DOKNR: 13635

Begjæring om:

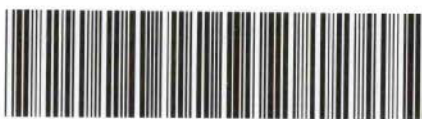
- ☐ Oppdeling i eierseksjoner
☒ Reseksjonering

1. EIENDOMMEN

Kommunenr. Kommunens navn	Gnr	Bnr	Festenr	Snr
1718 Leksvik	75	9		8,9

2. HJEMMELSHAVER(E)

Fødselsnr/Org.nr (11/9 siffer)	Navn	Ideell andel
975856828	Sentrumsgården AS	1/1



Doknr: 13635 Tinglyst: 27.12.2005 Emb. 067
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

3. BEGJÆRING

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner (jf. lov av 23.mai 1997 nr. 31) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

S.-nr	For-mål	Brøk (teller)	Til-leggs-areal	S.-nr	For-mål	Brøk (teller)	Til-leggs-areal	S.-nr	For-mål	Brøk (teller)	Til-leggs-areal	S.-nr	For-mål	Brøk (teller)	Til-leggs-areal
1				13				25				37			
2				14				26				38			
3				15				27				39			
4				16				28				40			
5				17				29				41			
6				18				30				42			
7				19				31				43			
8 B		4		20				32				44			
9 B		4		21				33				45			
10 B		3		22				34				46			
11 B		3		23				35				47			
12 B		4		24				36				48			
Sum tellere:				18 =nevner:				100							

4. SUPPLERENDE TEKST

I feltet inntas rettsstiftelser som skal (og kan) tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i. Eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

Reseksjonering av seksjon nr. 8 til formålsendring og
oppdeling av seksjonen i fire boligseksjoner.
Reseksjonering av seksjon nr. 9 til formålsendring.

DATO	PARTENES UNDERSKRIFTER	SIDE 1 AV 3
13.12.2005		BEGJÆRING OM OPPDELING I EIERSEKSJONER/ RESEKSJONERING

5. EGENERKLÆRING

Undertegnede erklærer at

- a) ☐ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt, eller
☒ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd
- b) ☐ seksjoneringen omfatter alle bruksenheter i eiendommen
- c) ☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter
- d) ☒ bruksenhets formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål, eller
☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven
- e) ☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov
- f) ☒ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)
- g) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom
- h) ☒ hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom, eller
☐ boligseksjonen er en fritidsbolig, eller
☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig
- i) ☒ det er fastsatt vedtekter (§ 28)

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

6. TEGNINGER M.V.

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

- a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
- b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
 På tegningene er grensene for bruksenheter, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
- c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysning.)
- d) Vedtekter (§28). (Skal ikke følge med til tinglysning.)
- e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. UNDERSKRIFTER

Sted, dato Leksvik 13.12.2005	Hjemmelshaver (§ 7 og 12) / Styret (§ 13) 	Ektefelle/registrert partner (ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/ registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres)
---	---	---

DATO 13.12.2005	PARTENES UNDERSKRIFTER 	SIDE 2 AV 3 BEGJÆRING OM OPPDELING I EIERSEKSJONER/ RESEKSJONERING
---------------------------	--	--

8. STYRETS SAMTYKKE M V VED RESEKSJONERING

- ☒ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12),
eller
- ☐ Styret erklærer at sameiendene har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Dato, Sted
13.12.2005 Leksvik

Underskrift

9. KOMMUNENS TILLATELSE TIL SEKSJONERING/RESEKSJONERING

- ☐ Befaring er foretatt
- ☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt
Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart
- ☐ Tillatelsen er inntatt nedenfor
- ☐ Tillatelsen følger vedlagt

Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering er gitt for:

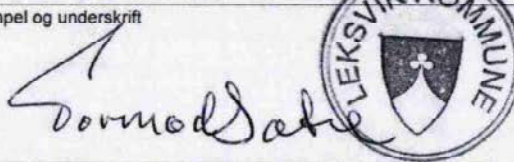
Gnr	Bnr	Fnr	Snr
75	9		8,9

kommune

Dato

Stempel og underskrift

Leksvik 22/12-05

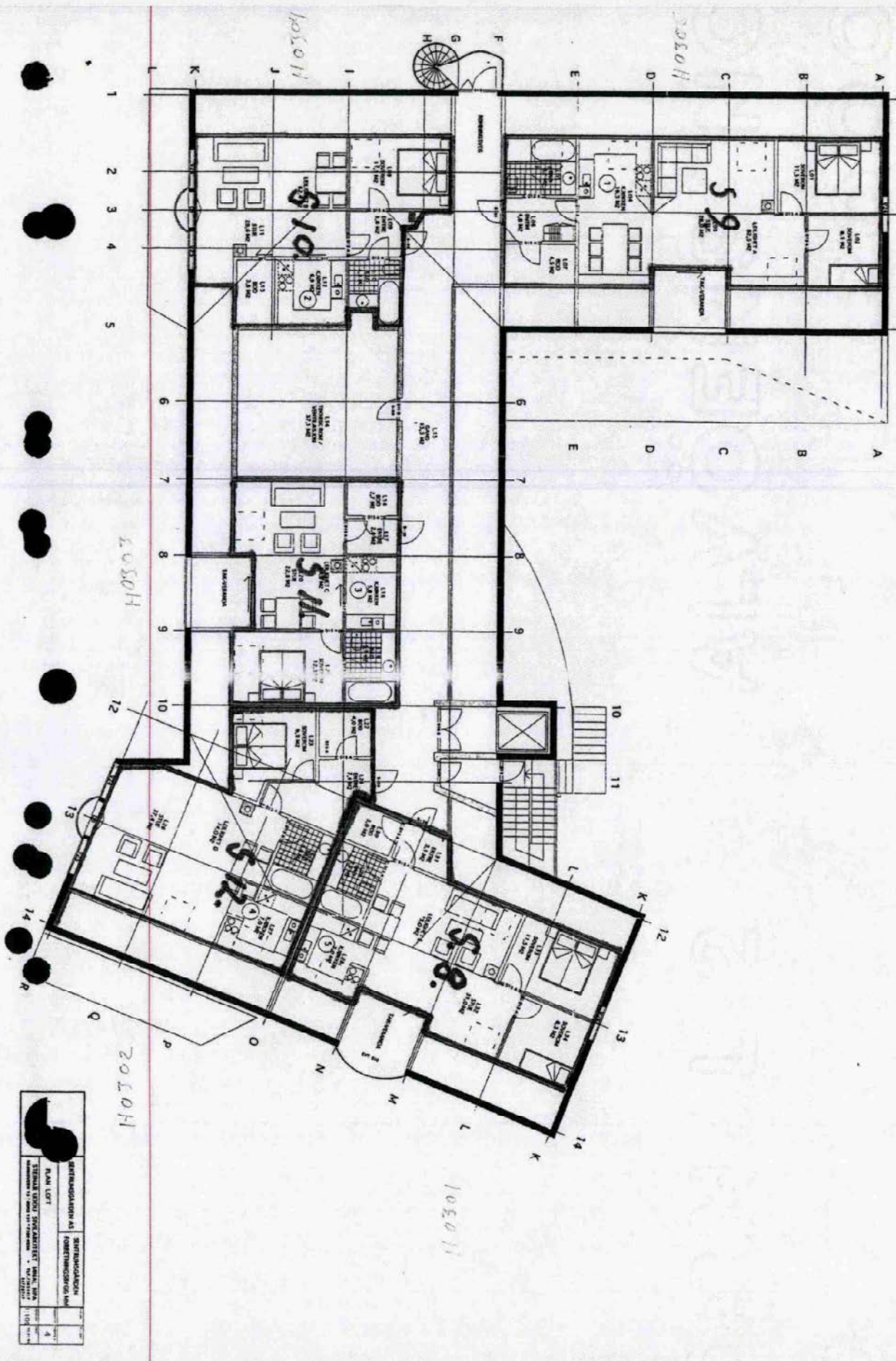


DATO
13.12.2005

PARTENES UNDERSKRIFTER

SIDE 3 AV 3

BEGJÆRING
OM OPPDELING
I EIERSEKSJONER/
RESEKSJONERING



		ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅԱՆ ԿՐԹԱԳԻՏՈՒԹՅԱՆ ՄԻՆԻՍՏԵՐ
ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅԱՆ ԿՐԹԱԳԻՏՈՒԹՅԱՆ ՄԻՆԻՍՏԵՐ		ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅԱՆ ԿՐԹԱԳԻՏՈՒԹՅԱՆ ՄԻՆԻՍՏԵՐ
ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅԱՆ ԿՐԹԱԳԻՏՈՒԹՅԱՆ ՄԻՆԻՍՏԵՐ		ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅԱՆ ԿՐԹԱԳԻՏՈՒԹՅԱՆ ՄԻՆԻՍՏԵՐ
ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅԱՆ ԿՐԹԱԳԻՏՈՒԹՅԱՆ ՄԻՆԻՍՏԵՐ		ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅԱՆ ԿՐԹԱԳԻՏՈՒԹՅԱՆ ՄԻՆԻՍՏԵՐ



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, 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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikk-anlegg 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. AVTREKKSVENTILATORER 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, krokhangte 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/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERTE VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

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

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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Lundaveien 13
7120 LEKSVIK

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Thomas Lerstadgrind

Oppdragsnummer:

Telefon: 476 32 249
E-post: thomas.lerstadgrind@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ **Kl.** _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefremidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre