

The image shows a bright, modern interior space, likely a kitchen and dining area. On the left, there is a tall white cabinet with glass doors. Next to it is a window with light-colored curtains. In the center, a white dining table with two chairs is set up. To the right, a kitchen area features white cabinetry, a dark countertop, and built-in ovens. The floor is made of light-colored wood. The ceiling has recessed lighting. A red logo is in the top right corner.

aktiv.

Sør lia 16A, 7603 LEVANGER

**Moderne 4-roms leilighet fra 2016
like utenfor Levanger sentrum!
Stor balkong med fantastisk utsikt
og gode solforhold!**



Eiendomsmegler

Jørgen Sagvold

Mobil 988 35 681

E-post jorgen.sagvold@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Verdal

Norgata 6, 7650 Verdal. TLF. 474 79 990

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 990 000,-
Fellesgjeld: Kr 1 762 659,-
Omkostn.: Kr 7 850,-
Total ink omk.: Kr 2 760 509,-
Felleskostn.: Kr 12 697,-
Selger: Jeanet Ibsen Eriksen

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 2016
BRA-i/BRA Total 80/86 kvm
Tomtstr.: 1613 m²
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 16, bnr. 151
Andelsnr.: 6
Oppdragsnr.: 1709250010

Sørli 16A!

Velkommen til Sørli 16A!

Innbydende 4-roms endeleilighet i 2. etasje fra 2016 med god standard! Her bor du i et fredelig boligfelt med fantastisk utsikt over Eidsbotn, samtidig som du har Levanger sentrum bare en kort kjøretur unna. En perfekt kombinasjon av ro, utsikt og nærhet til byens fasiliteter!

Kvaliteter verdt å fremheve:

- Stor balkong med nydelig utsikt og gode solforhold.
- Ingen dokumentavgift
- Balansert ventilasjon
- Bademuligheter
- Flotte turområder like utenfor døra
- Skjermet plassering
- Innvendig bod og utvendig sportsbod
- Parkering

Velkommen til en hyggelig visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Egenerklæring	49
Energiattest	54
Nabolagsprofil	60
Vedtekter	65
Innkalling til ordinær generalforsamling	71
Betalingsplan	86
Protokoll	88
Ferdigattest	91
Tegninger	93
Planopplysninger	98
Budskjema	106

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 80 m²

BRA - e: 6 m²

BRA totalt: 86 m²

TBA: 23 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 80 m²

BRA-e: 6 m²

TBA fordelt på etasje

1. etasje

23 m²

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1613 m²

Tomtebeskrivelse

Felles eiertomt for borettslaget. Fellesarealer er ryddig og pent opparbeidet med gressplen, diverse beplantning og gruslagte internveger og parkeringsarealer. Tomtestørrelse/-areal er hentet fra matrikelutskrift (basert på oppmåling i digitalt kart). Det gjøres oppmerksom på at denne type arealangivelse (med tilhørende kart) kan være upresis og at man dermed kan få avvik i både areal og grenser ved en eventuell fremtidig oppmåling. Mangel grunnet avvikende grenser og/eller arealsvikt kan derfor ikke påberopes.

Beliggenhet

Eiendom beliggende i nærheten av Levanger sentrum. Kort avstand til sentrum med offentlige kontorer, banker, forretninger, sykehus og jernbane. God utsikt mot Eidsbotn.

Adkomst

Se vedlagte veikart for kjørebeskrivelse til eiendommen.
Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Det er primært leilighets- og boligbebyggelse i området.

Barnehage/Skole/Fritid

Skoler:

- Vårtun Kristne oppvekstsenter (1-10 kl.) ca. 22 min gangavstand (1.6 km)
- Nesheim skole (1-7 kl.) ca. 7 min kjøretur (4.6 km)
- Frol barneskole (1-7 kl.) ca. 10 min kjøretur (4.4 km)
- Skogn barne- og ungdomsskole (1-10 kl.) ca. 7 min kjøretur (5.8 km)
- Levanger ungdomsskole (8-10 kl.) ca. 10 min kjøretur (4.1 km)
- Levanger videregående skole ca. 7 min kjøretur (3.2 km)
- Verdal videregående skole ca. 22 min kjøretur (20 km)

Barnehager:

- Vårtun Kristne barnehage (2-5 år) ca. 22 min gangavstand (1.6 km)
- Staup barnehage (0-5 år) ca. 7 min kjøretur (3.1 km)
- Ruffen Kanvas-barnehage (0-5 år) ca. 8 min (3.7 km)

Universitet:

- Nord universitet Levanger ca. 10 min kjøretur (4 km)

Offentlig kommunikasjon

Buss:

- Korsbakken på E6 ca. 4 min kjøretur (3.1 km)
- Linje 604, 635, 640, 680, 741

Tog:

- Levanger stasjon ca. 6 min kjøretur (2.7 km)
- Linje F7, R70

Fly:

- Trondheim Værnes ca. 43 min kjøretur (46 km)

Bygningssakkyndig

Stian Stavrum

Type tekst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Byggingen opplyses å være oppført i 2016 og er oppført med den byggeskikk og byggematerialer som var vanlige på den tiden.

Firemannsbolig oppført i en etasje over underetasje. Inspisert leilighet ligger i 2.etg. med adkomst via bakkeplan. Utgang til balkong fra stue. Oppvarming med strøm og vedfyring. Leiligheten disponerer en utvendig sportsbod.

For mer informasjon se vedlagte tilstandsrapport avholdt 21.02.2025 av Stian Stavrum ved Takst Midt for teknisk beskrivelse av eiendommen.

Innhold

- Gang
- Bad
- 3 soverom
- Teknisk rom
- Stue/kjøkken
- Sportsbod

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:

- Dører:

Ytterdør tar i terskel. Løs pakning ved terskel på balkongdør.

Konsekvens/tiltak:

Lokal utbedring må påregnes.

- Overflater:

Fuktpåkjent parkett på soverom ved teknisk rom. Ingen utslag ved fuktsøk. Enkelte bruksmerker på gulv.

Konsekvens/tiltak:

Lokal utbedring må påregnes.

- Radon:

Dokumentasjon på radonsperre foreligger ikke.

Konsekvens/tiltak:

Innhent dokumentasjon, om mulig.

- Elektrisk anlegg:

Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Ja. På grunn av alder på det elektriske anlegget anbefales det en utvidet el-kontroll.

Forhold som har fått TG3:

- Ingen bygningsdeler har fått TG3

For øvrig beskrivelse av standard, se bildebeskrivelser.

Innbo og løsøre

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

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

Kun utvendig parkeringsmulighet på borettslagets eiendom, ingen tilhørende garasje, carport eller parkeringskjeller. Selger informerer om at 2 parkeringsplasser tilhører andelen. Parkeringen er ikke tinglyst eller vedtektsfestet. Kjøpers risiko og ansvar.

Forsikringsselskap

If Skadeforsikring Nuf

Polisenummer

SP1194159

Diverse

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

Energi

Oppvarming

Oppvarming med strøm og vedfyring. Dersom det er rom i boligen som ikke har vegg-/fastmonterte ovner, så følger det heller ikke med ovner i handelen for disse.

Energikarakter

C

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.

Borettslaget/Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 990 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi primær

Kr 895 412

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 3 581 647

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke

er inkludert).

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

Felleskostnader inkluderer

Kr 12 697,- pr. måned inkluderer drift, bygningsforsikring, kommunale avgifter, energi i fellesareal, løpende vedlikehold samt renter fellesgjeld.

Kostnadene er fordelt som følger: Felleskostnader kr 1 924,-, renter kr 6 463,-, felleskostnader kr 1 378,-, renter kr 2 368,- og TV/internett kr 564,-

Felleskostnader pr. mnd

Kr 12 697

Felleskostnader etter avdragsfri periode

Fellesgjeldlån til Aasen sparebank har 10 års avdragsfrihet og første avdrag forfaller den 23.05.2026. Ut i fra dagens lånebetingelser vil neste avdrag som forfaller til betaling 23.05.2026 utgjøre ca kr 1 306,- per måned for denne boligen.

Fellesgjeldlån til Eika Boligkreditt AS har 10 års avdragsfrihet og første avdrag forfaller den 23.05.2026. Ut i fra dagens lånebetingelser vil neste avdrag som forfaller til betaling 23.05.2026 utgjøre ca kr 3 587,- per måned for denne boligen.

Andel Fellesgjeld

Kr 1 762 659

Andel fellesgjeld år

2025

Fellesgjeld pr. dato

19.02.2025

Rentekost. fellesgjeld

Kr 8 831

Andel fellesformue

Kr 49 099

Andel fellesformue dato

19.02.2025

Borettslaget

Borettslagsnavn

Berghompen Borettslag

Organisasjonsnummer

916378327

Andelsnummer

6

Lånebetingelser fellesgjeld

Lånenummer: 916378327, Aasen Sparebank

Serielån, 12 terminer per år.

Rentesats per 19.02.2025: 6% pa.

Antall terminer til innfrielse: 376

Saldo per 19.02.2025: 3 651 233

Andel av saldo: 471 450

Første termin: 23.05.2016Neste avdrag: 23.05.2026 (siste termin 23.05.2056)

Ut i fra dagens lånebetingelser vil neste avdrag som forfaller til betaling 23.05.2026 utgjøre ca kr 1 306,00 per måned for denne boligen

Lånenummer: 152113966, Eika Boligkreditt AS

Serielån, 12 terminer per år.

Rentesats per 19.02.2025: 5.9% pa.

Antall terminer til innfrielse: 375

Saldo per 19.02.2025: 10 000 000

Andel av saldo: 1 291 209

Første termin: 23.05.2016Neste avdrag: 23.05.2026 (siste termin 23.04.2056)

Ut i fra dagens lånebetingelser vil neste avdrag som forfaller til betaling 23.05.2026 utgjøre ca kr 3 587,00 per måned for denne boligen

Forkjøpsrett

Andelseiere i borettslaget og medlemmer av boligbyggelaget har forkjøpsrett.

Avklaring av forkjøpsrett skjer i etterkant av salget. Borettslaget har 20 dagers frist på å gjøre forkjøpsrett gjeldende på vegne av en andelseier.

Ved benyttelse av forkjøpsrett tilkommer et gebyr på kr. 6 500,- til forretningsfører.

Regnskap/budsjett

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og

felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt av styret/ årsmøtet/generalforsamling.

Styregodkjennelse

Andelseier(e) kan kun eie en andel i borettslaget. Kun fysiske personer kan eie andelen. Kjøper skal godkjennes av borettslagets styre for at ervervet skal bli gyldig. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av borettslaget som ny andelseier. Risikoen for å bli godkjent som ny andelseier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny andelseier, har kjøper dog ikke rett til å ta eiendommen i bruk, jf. borettslagslovens § 4-5 (2). Kjøper kan gå til søksmål mot borettslaget dersom kjøper mener manglende godkjennelse ikke er saklig begrunnet.

Dersom borettslaget er tilknyttet et boligbyggelag, er det ofte et krav fra boligbyggelagets side at kjøper må melde seg inn i boligbyggelaget før kjøper kan bli godkjent som ny andelseier i det aktuelle borettslaget. Det gjøres oppmerksom på at det vil kunne påløpe et innmeldingsgebyr til boligbyggelaget, og de fleste boligbyggelagene krever at innmeldingsavgiften skal være innbetalt før godkjenningen blir gitt. Innmeldingsgebyret faktureres kjøper direkte.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Felles dugnader ved for eksempel utendørs oppgradering må påregnes.

Utstyr som behøves finnes i boden på felles plen. Spør styret/styreleder hvis det er noe du lurer på.

Løpende dugnadsansvar gjelder generell orden som beskrevet ovenfor, i tillegg til plenklipping. Egen fordelingsplan lages og sendes ut.

Stor fellesplen; denne deler vi med flere borettslag. Her har vi en robot som klipper plenen men vi bør klippe kantene. Dette er det ingen plan for men vi gjør det når vi ser det trengs.

Plen nede, foran husene; denne er de som bor nede sitt ansvar å holde i orden.

Område ovenfor/rundt bodene oppe; dette er de som bor oppe sitt ansvar.

Skråninger ved siden av husene; 10 og 12 deler på ansvaret for den ene siden, 14 og 16 deler på ansvaret for den andre siden. Det vil si at denne skal hver enkelt klippe 4.hver uke, plan for dette kommer.

Forretningsfører

Forretningsfører

Bomidt

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 16, bruksnummer 151 i Levanger kommune. Andelsnr. 6 i Berghompen
Borettslag med orgnr. 916378327

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

5037/16/151:

28.08.2015 - Dokumentnr: 784466 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:5037 Gnr:16 Bnr:147

01.01.2018 - Dokumentnr: 201267 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1719 Gnr:16 Bnr:151

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen datert 23.05.2016

Ferdigattest/brukstillatelse datert

23.05.2016.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er offentlig tilknyttet vei, vann og avløp. Det er private stikkledninger/stikkveger frem til offentlig tilkobling som driftes av borettslaget. Innvendig røropplegg driftes av andelseier.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål.

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser kan sees hos megler

Adgang til utleie

Utleie er tillatt iht. vedtekter og etter godkjenning fra styret.

Legalpant

Borettslaget har legalpant i andelen for opptil 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Pantet dekker borettslagets krav på felleskostnader samt andre krav borettslaget måtte få mot andelseieren. Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Kommentar bo- og driveplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

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. 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.

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

990 000 (Prisantydning)

1 762 659 (Andel av fellesgjeld)

2 752 659 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

6 500 (Gebyr avklaring forkjøpsrett)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

7 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

7 850 (Omkostninger totalt)

15 750 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

18 550 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

2 760 509 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 768 409 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 771 209 (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 7 850

Betalingsbetingelser

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

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

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

budgivningen.

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og 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. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt fastpris vederlag tilsvarende kr 31 000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

- 1 875 Gebyr for betalingsutsettelse
- 5 500 Kommunale opplysninger
- 16 500 Markedspakke
- 5 900 Oppgjørshonorar
- 2 500 Søk eiendomsregister og elektronisk signering
- 15 000 Tilretteleggingsgebyr
- 1 990 Visninger/Overtakelse per stk.
- 5 500 Eierskiftegebyr
- 3 275 Estimert fotograf
- 10 800 Estimert tilstandsrapport
- 4 525 Opplysninger forretningsfører avg pliktig
- 500 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

240 Utskrift av heftelser/servitutter (avg. fritt) pr stk

Totalt kr: 105 105,-

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

Oppdragsansvarlig

Jørgen Sagvold

Eiendomsmegler

jorgen.sagvold@aktiv.no

Tlf: 988 35 681

Ansvarlig megler

Jørgen Sagvold

Eiendomsmegler

jorgen.sagvold@aktiv.no

Tlf: 988 35 681

Boli Eiendomsmegling AS, Norgata 6

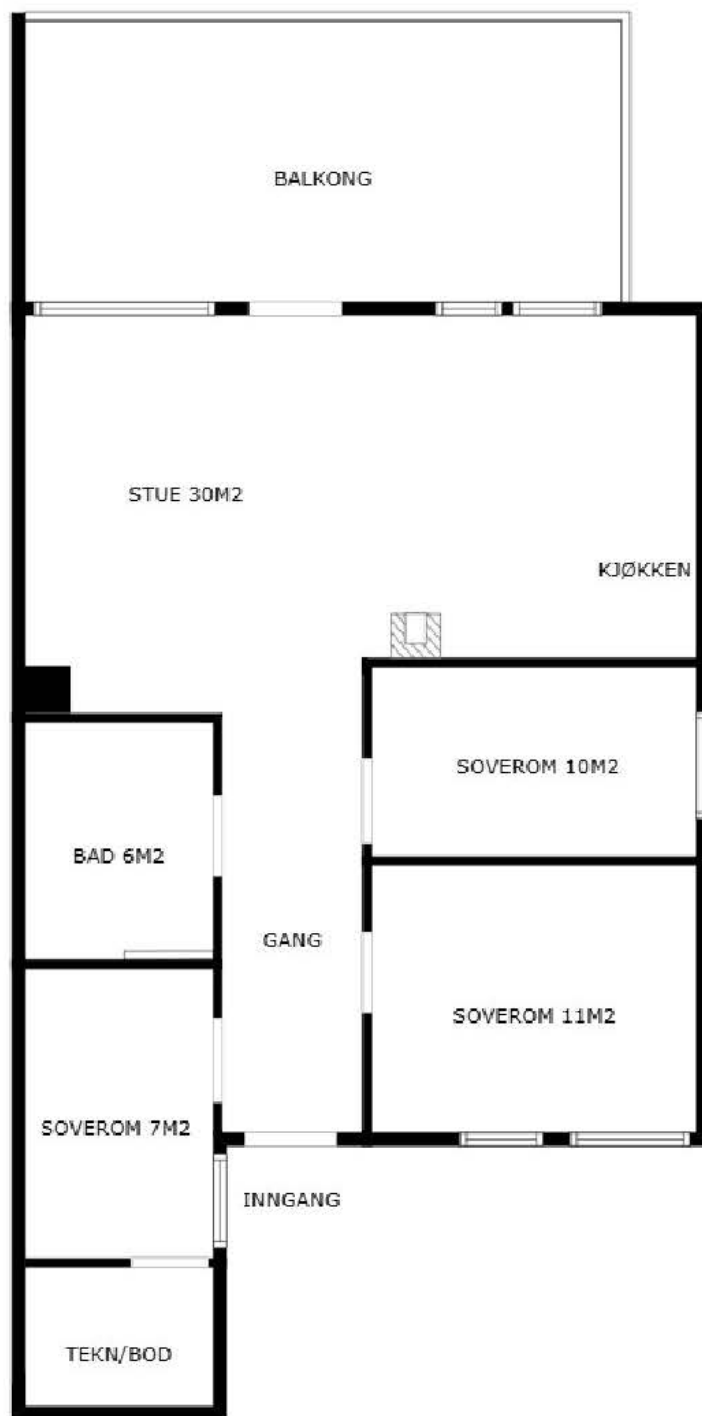
7650 Verdal

Tlf: 474 79 990

Salgsoppgavedato

03.07.2025









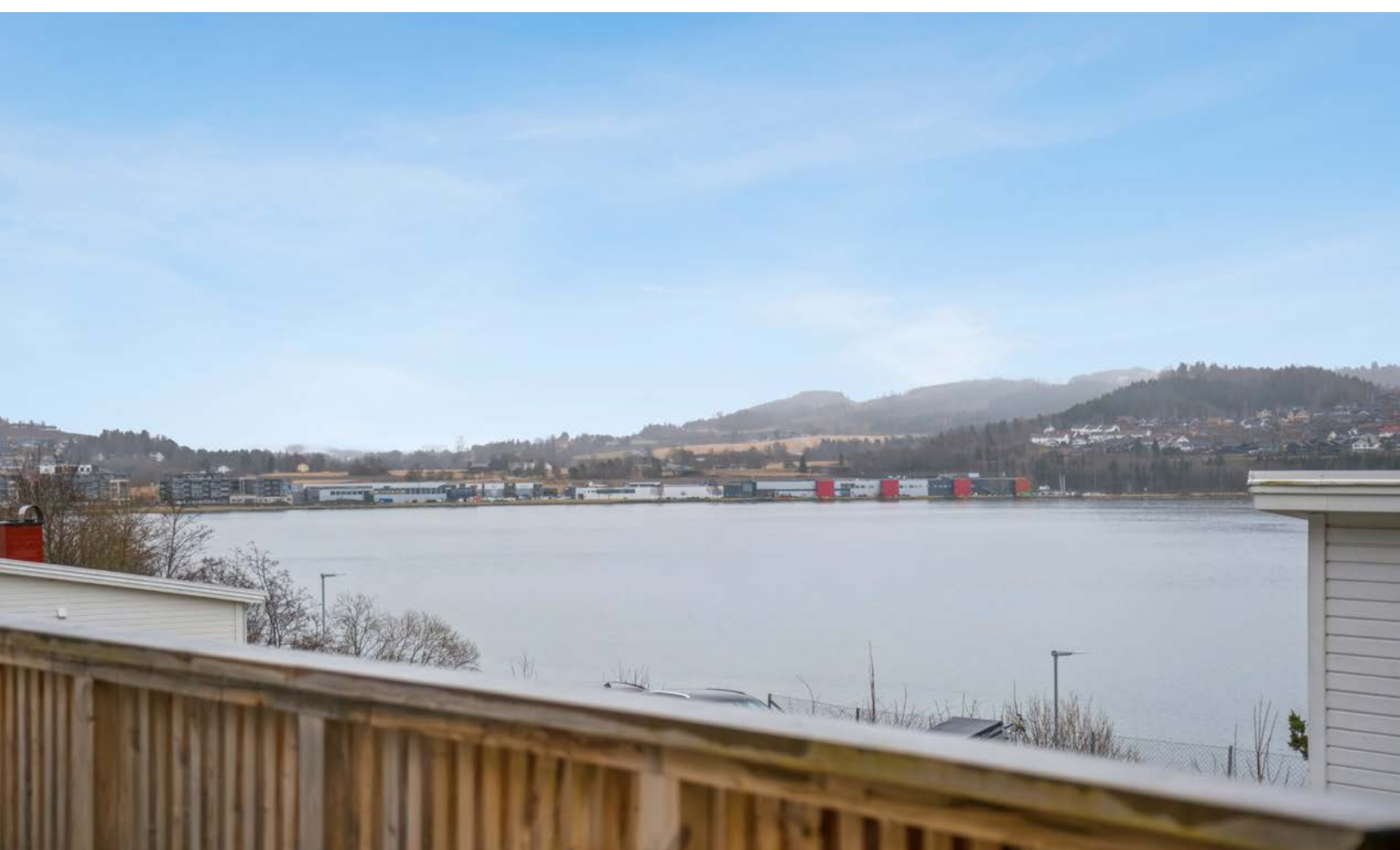
















Vedlegg

Tilstandsrapport

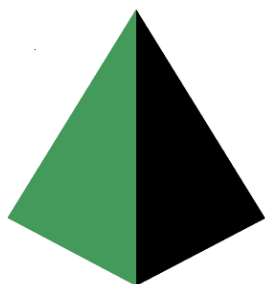
📍 Sørli 16A, 7603 LEVANGER

📖 LEVANGER kommune

gnr. 16, bnr. 151

Andelsnummer

Sum areal alle bygg: BRA: 86 m² BRA-i: 80 m²



TAKST

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

Befaringsdato: 20.02.2025

Rapportdato: 21.02.2025

Oppdragsnr.: 19298-1567

Referansenummer: BT1432

Autorisert foretak: Takst Midt AS

Sertifisert Takstingeniør: Stian Hallan Iversen



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Takst Midt AS

Takst Midt AS ble etablert i 2019.

Takstgruppen består i dag av totalt 4 personer.

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

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

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

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

Vårt kontor ligger i sentrum av Verdal.

Rapportansvarlig

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

Medansvarlig

Stian Stavrum
Uavhengig Takstingeniør
stians@takstmidt.no
477 56 678



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Bygningen opplyses å være oppført i 2016 og er oppført med den byggeskikk og byggematerialer som var vanlige på den tiden.

Bygningsbeskrivelse:

Firemannsbolig oppført i en etasje over underetasje.
Inspisert leilighet ligger i 2.etg. med adkomst via bakkeplan.
Utgang til balkong fra stue.
Oppvarming med strøm og vedfyring.
Leiligheten disponerer en utvendig sportsbod.

Av oppgraderinger utført de senere årene:

- Balkong fra 2021.

HOVEDKONKLUSJON

Normalt vedlikeholdt leilighet.

For detaljert og øvrige opplysninger henvises det til de enkelte punkter i rapporten.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

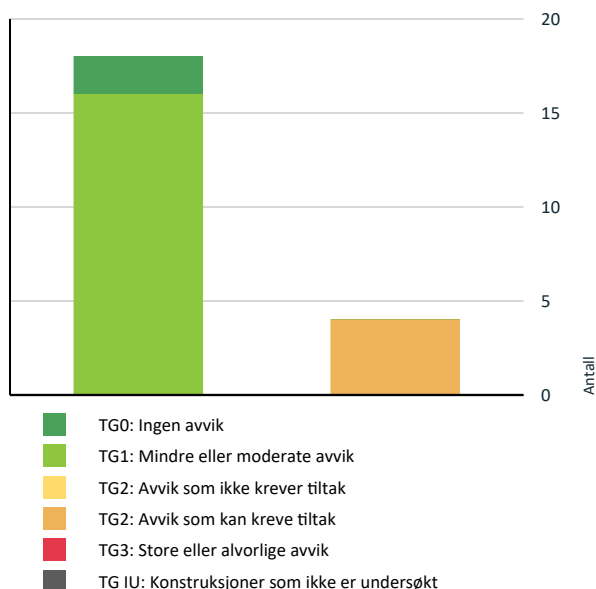
[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

! Innvendig > Overflater

[Gå til side](#)

! Innvendig > Radon

[Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

[Gå til side](#)

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten omfatter ikke bygningsdeler som utvendige overflater, tilstøtende konstruksjoner, evt. utvendig bod og taktekking etc. i all hovedsak begrenset til innvendig kontroll. Det er et borettslag/sameie som trolig ivaretar vedlikehold og kostnader på fellesareal og overflater. Etterspør selger/leder i borettslaget/sameie vedrørende dette og om det foreligger en utarbeidet vedlikeholdsplan som tilsier noe om kostander som må kunne forventes og ha innvirkning for denne leiligheten/andelen.

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

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Dører

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
2016

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

TG 2 Dører

Utadslående ytterdør fra byggeår, døren har integrert 2-lags glass
Utadslående balkongdør, med 3-lags isolerglass i lav brystning på stue.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ytterdør tar i terskel.

Løs pakning ved terskel på balkongdør.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokal utbedring må påregnes.

TG 0 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong oppbygd med et trebjelkelag og spaltegulv av terrassebord.
Rekkverk av trevirke og glass.

Årstall: 2021

Kilde: Eier

INNENDIG

TG 2 Overflater

Gulv: Laminat, flis og parkett.

Vegger: Mdf plater.

Himlinger: Folierte himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Fuktpåkjent parkett på soverom ved teknisk rom. Ingen utslag ved fuktsøk.
Enkelte bruksmerker på gulv.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokal utbedring må påregnes.

1 TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller av trebjelkelag.

Tilfeldig kontroll av horisontalplanet på gulv i stue viser et avvik på 10mm.

Bemerkes om at det er utført tilfeldige målinger i ulike rom, dette medfører at avvik utover målinger kan forekomme.

1 TG 2 Radon

Ingen dokumentasjon foreligger.

Vurdering av avvik:

- Dokumentasjon på radonsperre foreligger ikke.

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

1 TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har en isolert stålppe. Vedovn på stue/kjøkken.

1 TG 1 Innvendige dører

Formpressede dører i hvit utførelse fra byggeår.

Normale alder og bruk slitasjer.

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Badet fra byggeår.

Rommet har gulvvarme.

Gulv er belagt med flis, vegger har våtromsplater og himling har folierte himlingsplater.

Innredet med vegghengt toalett, dusjhjørne med glassvegger, opplegg til vaskemaskin og baderomsinnredning med heldekkende servant topp.

Mekanisk avtrekk, tilluftspalte i dør.

Plastsluk i gulv.

ETASJE > BAD

1 TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.

Tilstandsrapport



Slitt fuge i overgang mellom plater og bunnlister. Utbedring må påregnes.

ETASJE > BAD

Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

ETASJE > BAD

Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.



ETASJE > BAD

Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

ETASJE > BAD

Ventilasjon

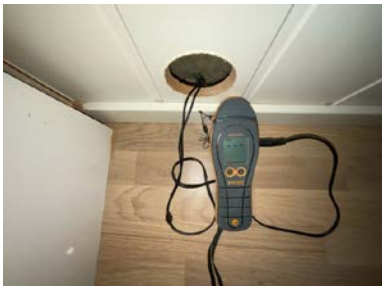
Det er mekanisk avtrekk.

ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i soverom.

Tilstandsrapport



KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning

Kjøkken er opplyst fra byggeår.
Kjøkkeninnredning med folierte skrog og glatte fronter.
Benkeplater med vask.
Integrerte hvitevarer.
Hvitevarer er ikke funksjonstestet og omfattes ikke av tilstandsvurdering.

Normale alder og bruksslittasjer på kjøkken.

ETASJE > STUE/KJØKKEN

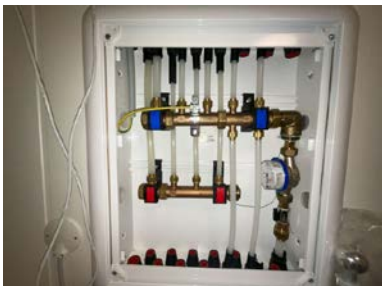
Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besikket i rørskap.



Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon.

Tilstandsrapport

1 TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter plassert på teknisk rom.

1 TG 2 Elektrisk anlegg

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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.

Sikringsskap er plassert på soverom.

Skapet inneholder automatsikringer og måler.

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

Nei

Spørsmål til eier

2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
4. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
6. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Inntak og sikringsskap

7. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
8. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
9. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja På grunn av alder på det elektriske anlegget anbefales det en utvidet el-kontroll.

Tilstandsrapport



Branntekniske forhold

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

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

1. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på røykvarslere?
Nei
3. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
4. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

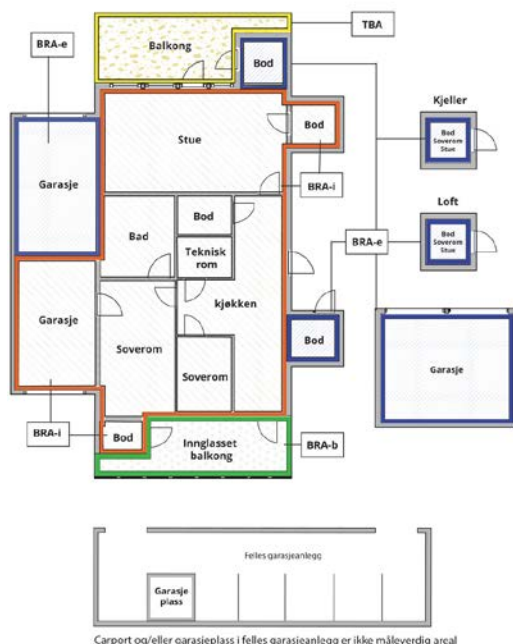
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	80	6		86	23
SUM	80	6			23
SUM BRA	86				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Gang, Bad, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Teknisk rom, Stue/kjøkken	Sportsbod	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar:

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	76	4

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
20.2.2025	Stian Stavrum	Takstingeniør
	Jeanet Ibsen Eriksen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5037 LEVANGER	16	151		0	1612.8 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Sørli 16A

Hjemmelshaver

Berghompen Borettslag

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendom beliggende i nærheten av Levanger sentrum.
Kort avstand til sentrum med offentlige kontorer, banker, forretninger, sykehus og jernbane.
God utsikt mot Eidsbotn.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
18 200 000	2016	Annet

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	21.02.2025		Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.			Gjennomgått		Nei
Infoland.no	21.02.2025		Gjennomgått		Nei
Tegninger			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	21.02.2025	
2	21.02.2025	
3	05.03.2025	
4	07.03.2025	
5	07.03.2025	

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringsstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

- For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperrer bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Tilstandsrapportens avgrensninger

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrاد: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er

ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

- I en overgangperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/BT1432>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Verdal	
Oppdragsnr.	
1709250010	

Selger 1 navn
Jeanet Ibsen Eriksen

Gateadresse	
Sørliå 16A	

Poststed	Postnr
LEVANGER	7603

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 1709250010

Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
- ☒ Nei ☐ Ja

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
☒ Nei ☐ Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☒ Nei ☐ Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
☒ Nei ☐ Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
☒ Nei ☐ Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?
☒ Nei ☐ Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar
Beskrivelse
Arbeid utført av
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
☒ Nei ☐ Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja

- 21 Er det foretatt radonmåling?
☒ Nei ☐ Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☒ Nei ☐ Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

- 25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
☒ Nei ☐ Ja
- 26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
☒ Nei ☐ Ja
- 27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 28 Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1709250010

Tilleggs kommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☒ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1709250010

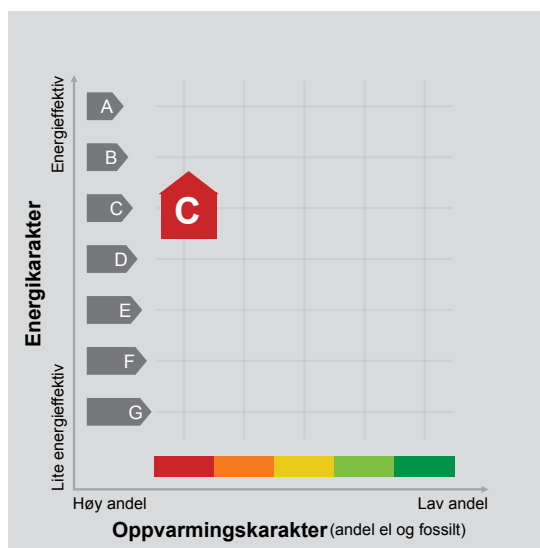
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Jeanet Eriksen	6259caab0f3a98613fef637 bba67a398dc206d10	21.02.2025 12:35:28 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1709250010

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party.
Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://www.nets.eu/developer>

ENERGIATTEST

Adresse	Sørila 16A
Postnummer	7603
Sted	LEVANGER
Kommunenavn	Levanger
Gårdsnummer	16
Bruksnummer	151
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300496107
Bruksenhetsnummer	H0103
Merkenummer	Energiattest-2025-83310
Dato	21.02.2025
Innmeldt av	STIAN STAVRUM



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

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

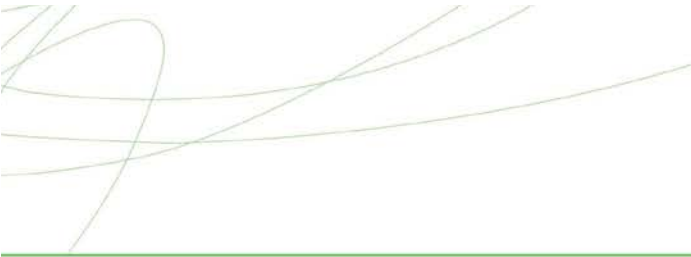
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Tiltak utendørs

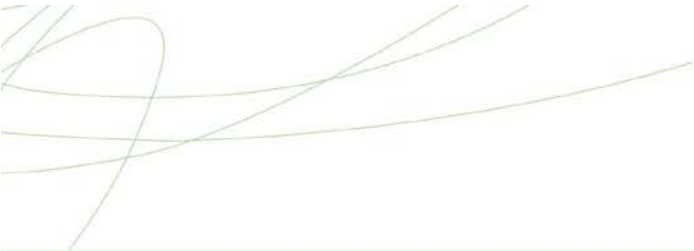
- Montere automatikk på utebelysning

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

- Montere urbryter på motorvarmer

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggsykdommer.



Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2016
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	80
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Ved

Ventilasjon Balansert ventilasjon



Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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

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

Plikt til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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



Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Tiltak utendørs

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

Tiltak 2: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 3: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 4: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 6: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 7: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 8: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 10: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 11: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak utendørs

Tiltak 12: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 13: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 15: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 18: Montering av peisinnsats i åpen peis

I åpen peis (murt peis uten støpejernsinnsats og uten dører) utnyttes kun 10-30 % av energiinnholdet i veden. Ved å montere et lukket, rentbrennende ildsted (peisinnsats med tette dører) reduseres varmetapet og energien i veden utnyttes mer effektivt - opptil 75 % virkningsgrad. I tillegg reduseres røykgassforurensning og utslippene med inntil 90 %.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 19: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

Nabolagsprofil

Sørli 16A - Nabolaget Julsborg/Veske/Vassdalen vestre - vurdert av 38 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Korsbakken på E6 Linje 635, 741	4 min 3.1 km
Levanger stasjon Linje F7, R70	7 min 2.9 km
Trondheim Værnes	43 min

Skoler

Vårtun Kristne oppvekstsenter (1-10 kl.) 147 elever, 11 klasser	22 min 1.6 km
Nesheim skole (1-7 kl.) 388 elever, 23 klasser	7 min 4.6 km
Skogn barne- og ungdomsskole (1-10 kl.) 470 elever, 26 klasser	7 min 5.5 km
Frol barneskole (1-7 kl.) 504 elever, 35 klasser	10 min 4.4 km
Levanger ungdomsskole (8-10 kl.) 451 elever, 35 klasser	10 min 4.1 km
Levanger videregående skole 1000 elever, 60 klasser	7 min 3.2 km
Verdal videregående skole 550 elever	22 min 19.9 km

«Hagetun, nedenfor Nesheim skole, er et fantastisk boligområde for de som søker godt naboskap, fantastisk utsikt og trygge omgivelser for liten og stor.»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 96/100



Naboskapet

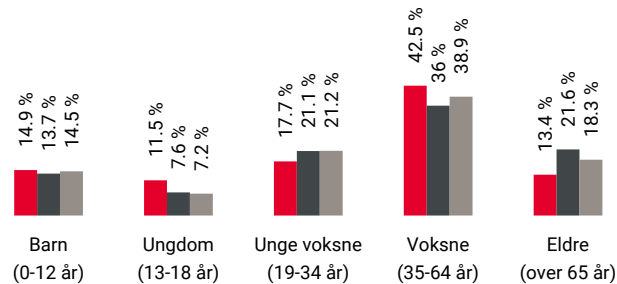
Godt vennskap 85/100



Kvalitet på skolene

Veldig bra 84/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Julsborg/Veske/Vassdalen...	989	435
Levanger	10 384	5 388
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Vårtun Kristne barnehage (2-5 år) 23 barn	22 min 1.6 km
Staup barnehage (0-5 år) 44 barn	7 min 3.1 km
Ruffen Kanvas-barnehage (0-5 år) 70 barn	8 min 3.7 km

Dagligvare

Coop Prix Levangernesset PostNord	5 min 2.7 km
Coop Extra Sentrum Levanger Post i butikk	7 min 2.9 km



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

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Sykkel



Støynivået

Lite støynivå 97/100



Trafikk

Lite trafikk 94/100



Trygghet der barna ferdes

Trygge 87/100

Sport



Julsborg Ballslette

21 min



Ballspill

1.6 km



Vårtun Koppvekstsenter

26 min



Aktivitetshall, ballspill

1.9 km



EVO Levanger

6 min



Care Treningssenter Levanger

6 min



Boligmasse



- 72% enebolig
- 13% rekkehus
- 3% blokk
- 12% annet

Varer/Tjenester



Magneten

8 min



Vitusapotek Levanger

6 min



Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 24% i barnehagealder
- 32% 6-12 år
- 20% 13-15 år
- 23% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



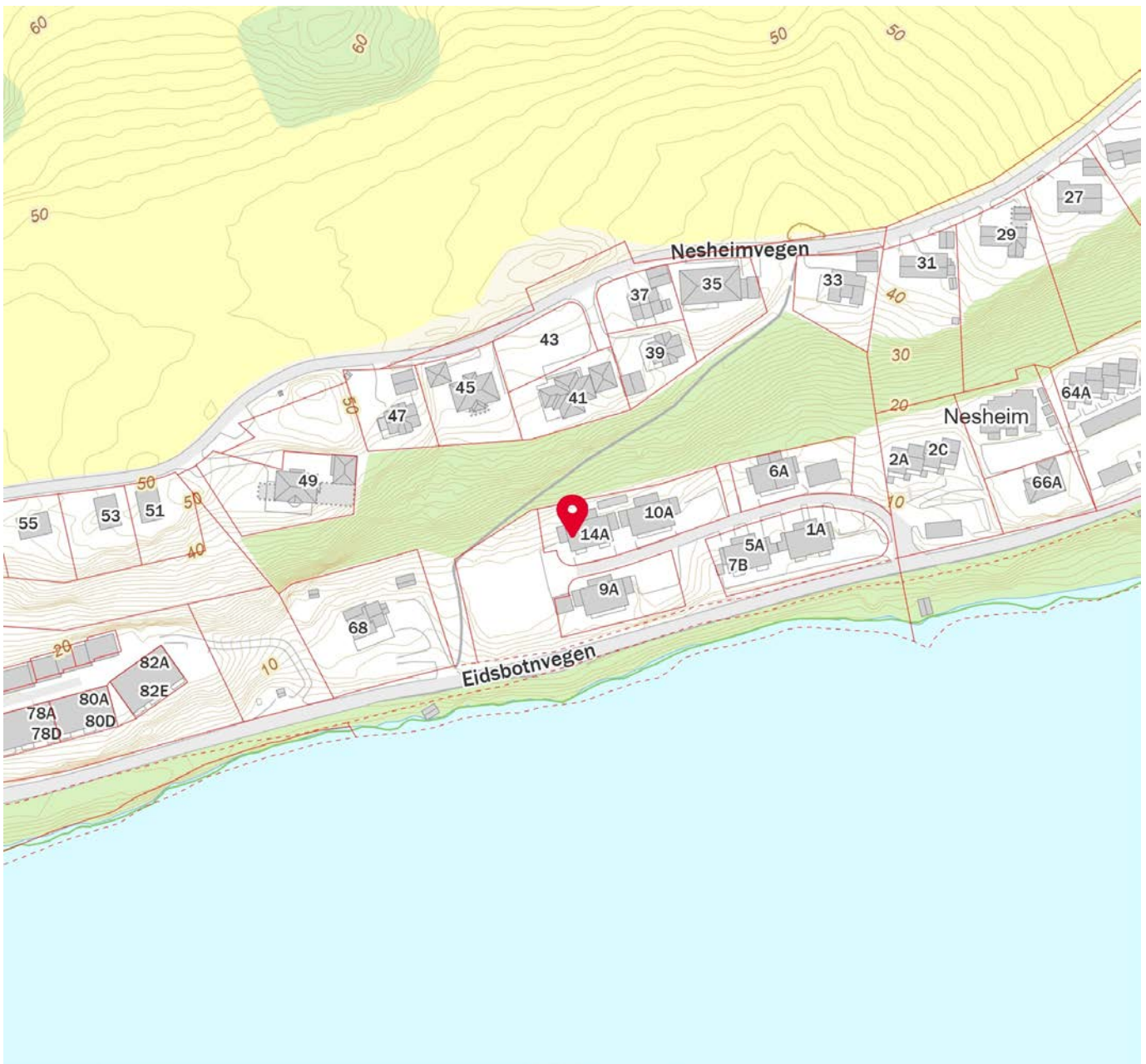
0%

43%

- Julsborg/Veske/Vassdalen vestre
- Levanger
- Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	31%	33%
Ikke gift	58%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%



Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot Bomidt

Dato utført: 19.02.25 Side 1 av 2

Berghompen Borettslag	Vår ref.:	175/6	Fødselsdato eier
SØRLIA 16 A	Type:	Borettslag	
7603 LEVANGER	Eiere:	Jeanet Ibsen Eriksen	
Organisasjonsnr: 916 378 327	Andelsnr:	6	

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: 12 697

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Felleskostnader	1 924
	Renter	6 463
	Felleskostnader	1 378
	Renter	2 368
Tilleggsytelser:	TV/Internett	564

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	1 762 659	Gjeld siste årsoppg.:	1 762 561
Klient ajourf. lån:	13 651 232,84	Klient gj. s. årsoppg.:	13 650 473

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 916378327, Aasen Sparebank

Serielån, 12 terminer per år.

Rentesats per 19.02.2025: 6% pa.

Antall terminer til innfrielse: 376

Saldo per 19.02.2025: 3 651 233

Andel av saldo: 471 450

Første termin: 23.05.2016Neste avdrag: 23.05.2026 (siste termin 23.05.2056)

Ut i fra dagens lånebetingelser vil neste avdrag som forfaller til betaling 23.05.2026 utgjøre ca kr 1 306,00 per måned for denne boligen

Lånenummer: 152113966, Eika Boligkreditt AS

Serielån, 12 terminer per år.

Rentesats per 19.02.2025: 5.9% pa.

Antall terminer til innfrielse: 375

Saldo per 19.02.2025: 10 000 000

Andel av saldo: 1 291 209

Første termin: 23.05.2016Neste avdrag: 23.05.2026 (siste termin 23.04.2056)

Ut i fra dagens lånebetingelser vil neste avdrag som forfaller til betaling 23.05.2026 utgjøre ca kr 3 587,00 per måned for denne boligen**4: Særskilte opplysninger**

Klausuler:

Styreleder: Birgitte Vanebo Karset

Adresse: SØRLIA 12 B

Postnr/-sted: 7603 LEVANGER

Telefon: Mob.: 90223501

E-post: birgitte.karset@levanger.kommune.no

Webside: bomidt.no

Boliginføen fra Forretningsfører baserer seg på inngitte opplysninger og er prisgitt at borettslaget har oversendt all relevant informasjon. Det anbefales i alle tilfeller at megler selv sjekker med borettslaget/styret om det foreligger planer, disponeringer eller avvik som påvirker andelens økonomi.

5: Restanse felleskostnader pr. 19.02.2025

Utestående saldo:	0		
Felleskostnader:	0	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

6: Ligning - 2024

Gjeld:	1 762 561	Andre inntekter:	66
--------	-----------	------------------	----

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot Bomidt

Dato utkjørt: 19.02.25 Side 2 av 2

Berghompen Borettslag

Vår ref.: 175/6

Fødselsdato eier:

SØRLIA 16 A

Type: Borettslag

7603 LEVANGER

Eiere: Jeanet Ibsen Eriksen

Organisasjonsnr: 916 378 327

6: Ligning - 2024

Annen formue:

49 099

Utgifter:

106 081

7: Pålydende

Pålydende:

Opprinnelig innskudd: 587 500

Andelsnr: 6

Partialobligasjonsnr:

8: Bygning/eiendom

Byggeår: 2015

Gårds/bruksnr: 16/151

Bygningstype: LAVBLOKK

Feste/eiet tomt: Eiet

Tomteareal:

1011

9: Forsikring

Forsikret i: If Skadeforsikring Nuf

Polisenr:

SP1194159

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

SSBnr:

H0103

Etasje: 1

Oppvarmingstype: Vedfyring

Heis: Nei

Parkeringsstype: Uspesifisert parkering ()

Systemlås: Nei

Antall rom: 4

Husdyrhold:

Oppr. antall rom:

Livsløp standard: Nei

Kategori: 84,3m2 1.etg

Ansiennitetsregler: 1 - Borettslag - 1. innflyttingsdato

2 - Felles forkjøpsrett

2 - Andel BBL

Fasiliteter:

Forretningsfører avregner felleskostnader ved restansesjekk

Vedtekter

for Berghompen borettslag org nr 916 378 327

tilknyttet Innherred boligbyggelag

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 22.09.2015, sist endret 16.04.2018, 08.07.2020

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Berghompen borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilkynningsforhold

- (1) Borettslaget ligger i Levanger kommune og har forretningskontor i Verdal kommune.
- (2) Borettslaget er tilknyttet Innherred Boligbyggelag som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

- (1) Andelene skal være på kroner 5000,-.
- (2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.
- (3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.
- (4) I tillegg har borettslaget rett til å eie inntil 1 av andelene.
- (5) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Sameie i andel

- (1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.
- (2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf vedtektenes punkt 4-2.

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

- (1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.
- (2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.
- (3) Nekte borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.
- (4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.
- (5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

(2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

(3) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes punkt 3-2, jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg utpeker boligbyggelaget hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

(3) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider, ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte.

4. Boret og bruksoverlating

4-1 Boretten

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

4-2 Bruksoverlating

- (1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.
- (2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:
 - andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
 - andelseieren er en juridisk person
 - andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
 - et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
 - det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.
Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året.

(4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

- (1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.
- (2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.
- (3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o.l.
- (4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.
- (5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.
- (6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.
- (7) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.
- (8) Vedlikeholdsplikten omfatter også plattinger/verandaer som andelseier setter opp for egen regning

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

- (1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.
- (2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

(5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

6-2 Pålegg om salg

(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

6-3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdslovens kapittel 13.

7. Felleskostnader og pantessikkerhet

7-1 Felleskostnader

(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

7-2 Borettslagets pantessikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2-4 andre medlemmer med 1-4 varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak

(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn. Styret kan gi prokura.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av eventuell årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Valg av delegat til boligbyggelagets generalforsamling
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møteledelse og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-6 Stemmerett og fullmakt

Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

- (1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.
- (2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.
- (3) Stemmelijkheid avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

- (1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse.
- (2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern

Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

- (1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttet av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.
- (2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf borettslagslovens § 7-12:
 - vilkår for å være andelseier i borettslaget
 - bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
 - denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39, jf lov om boligbyggelag av samme dato.

* * * * *

Innkalling til ordinær generalforsamling

INNKALLING

De innkalles herved til ordinær generalforsamling for 2023 for Berghompen Borettslag. Generalforsamling avholdes på Levafro torsdag 25.04.2024, klokken 16:00.

1. KONSTITUERING

1.1 Registrering av fremmøtte, stemmeberettigede og fullmakter

Antall fremmøtte, stemmeberettigede og fullmakter. Kun en stemme pr andel

1.2 Valg av møteleder

1.3 Valg av referent

1.4 Valg av representant til å underskrive protokoll med møteleder

1.5 Godkjennelse av innkalling og dagsorden

Forslag til vedtak: Møtet erklæres lovlig innkalt og satt

2. ÅRSREGNSKAP OG REVISORS BERETNING

Forslag til vedtak: Årsregnskapet ble enstemmig vedtatt og revisors beretning tas til etterretning

3. GODTGJØRELSE TIL TILLITSVALGTE

Godtgjørelse til styremedlemmer for perioden fra forrige generalforsamling frem til i dag

Fjorårets honorar var kr 10.000,- til styreleder og kr 1000,- til øvrige faste

4. VALG AV TILLITSVALGTE

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder Eli Hoem til 2024 (på valg)

Styremedlem Kristine Kjesbu til 2024 (på valg)

Styremedlem Ellinor Øien til 2024 (på valg)

Varamedlem Arnljot Nilsen til 2024 (på valg)

4.1 Valg av styreleder

Styreleder Eli Hoem er på valg for 2 år

4.2 Valg av styremedlem

Styremedlem Kristine Kjesbu er på valg for 2 år

Styremedlem Ellinor Øien er på valg for 2 år

4.3 Valg av varamedlem

Varamedlem Arnljot Nilsen er på valg for 1 år

4.4 Valg av delegat til boligbyggelagets generalforsamling

Berghompen Borettslag er tilknyttet Boligbyggelaget Midt og kan sende 1 delegat til boligbyggelagets generalforsamling

5. Informasjon fra styret

Informasjon som legges ut på min side.

Disponible midler

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
A. Disponible midler IB	226 670	232 114
B. Endringer disponible midler i rets resultat	44 577	-5 442
Avdrag langsiktig gjeld	-1 266	-2
B. i rets endring disponible midler	43 311	-5 444
C. Disponible midler UB	269 981	226 670
Omløpsmidler	347 867	287 798
- Kortsiktig gjeld	77 885	61 128
C. Disponible midler	269 981	226 670

Resultat 2023 Berghompen Borettslag 916378327

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader		235 264	216 048	235 248	252 200
Renter		719 096	393 608	719 072	887 000
TV/Internett		47 904	50 304	47 904	52 704
Andre driftsinntekter		10 382	0	0	0
Sum inntekter		1 012 646	659 960	1 002 224	1 191 904
Driftskostnader					
Ljnnskostnader / styrehonorar	1	13 692	7 987	7 987	13 692
Revisjonshonorar		5 830	5 573	6 000	6 300
Forretningsfjrrerhonorar		31 872	27 440	33 166	34 758
Andre forvaltningstjenester		1 375	1 975	2 300	2 300
Andre fremmede tjenester		3 955	0	1 200	1 200
Vedlikehold	2	11 142	38 029	30 000	30 000
Verktjy, driftsmatriell, inventar		6 260	2 187	3 000	3 000
TV/Internett		47 903	45 504	47 904	52 704
Forsikring	3	36 357	33 647	36 140	38 550
Energi og strjrm		500	0	0	0
Kontorrekvisita, trykksaker		0	363	650	650
Porto		409	452	650	650
Kontingenter		2 964	2 972	3 200	3 200
Kommunale avgifter	4	96 154	76 218	96 855	103 800
Andre driftsutgifter	5	3 660	4 930	4 100	4 100
Bomiljy		1 797	0	0	0
Sum driftskostnader		263 869	247 277	273 152	294 904
Driftsresultat		748 776	412 683	729 072	897 000
Finansinntekt og -kostnad					
Renteinntekter		250	240	0	0
Rentekostnad		704 449	418 365	719 072	887 000
Resultat av finansinntekt og -kostnad		-704 199	-418 125	-719 072	-887 000
Resultat som overfjres fri egenkapital		44 577	-5 442	10 000	10 000

Balanse 2023 Berghompen Borettslag 916378327

	Note	2023	2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	6, 11	489 720	489 720
Bygninger	6, 11	17 722 200	17 722 200
Sum anleggsmidler		18 211 920	18 211 920
Omløpsmidler			
Aksjer			
Fordringer			
Husleierestanser	7	6 545	14 066
Andre kortsiktige fordringer	8	36 758	34 945
Bankinnskudd og kontanter			
Innest ³ ende p ³ bankkonti		304 564	238 787
Sum omløpsmidler		347 867	287 798
SUM EIENDELER		18 559 787	18 499 718

Balanse 2023 Berghompen Borettslag 916378327

	Note	2023	2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital		40 000	40 000
Opptjent egenkapital		196 605	196 605
i rets resultat		44 577	0
Sum egenkapital		281 182	236 605
Gjeld			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig pantegjeld	9	13 650 720	13 651 986
Borettsinnskudd	10	4 550 000	4 550 000
Sum langsiktig gjeld	11	18 200 720	18 201 986
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		45 892	37 435
Annen kortsiktig gjeld		31 993	23 693
Sum kortsiktig gjeld		77 885	61 128
SUM GJELD		18 278 605	18 263 113
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		18 559 787	18 499 718

31.12.2023

Boligbyggelaget Midt

Sted: _____, dato: _____

Eli Hoem
Leder

Kristine Kjesbu
Styremedlem

Ellinor d ien
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Regnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven, forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag, samt god regnskapsskikk for små foretak.

I den inngående balansen oppføres samtlige eiendeler og gjeld fra oversikt over eiendeler og gjeld fra foregående regnskapsår. Forskjell mellom eiendeler og gjeld fjres opp som egenkapital, hvor andelskapital fjres opp som innskutt egenkapital. Resterende del av egenkapitalen fjres opp som opptjent egenkapital. Egenkapital spesifiseres på innskutt og opptjent egenkapital, uavhengig av om egenkapitalen er positiv eller negativ.

Disponible midler er de økonomiske midlene som man har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Styrrelsen på de disponible midlene kan bl.a. benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre styrrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

Borettslag med vedtak om ulike fondsavsetninger i budsjett, vil så lenge resultatet gir muligheter til avsetning, ha vedtatt avsetning klassifisert som fond under egenkapital og midlene er inkludert i disponible midler.

Borettslag som har individuell nedbetaling på lån (IN) benytter gjeldsmetoden.

Borettslagets årsregnskap er avlagt under forutsetning av fortsatt drift.

Note 1 - Lønnskostnader/honorar

	2023	2022
Godtgjørelse til styre- og bedriftsforsamling	12 000	7 000
Arbeidsgiveravgift	1 692	987
Sum	13 692	7 987

Det har ikke vært ansatte i selskapet i løpet av året.

Borettslaget er ikke pliktig å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Note 2 - Vedlikehold

	2023	2022
Sommer- og vinterkostnader	8 050	0
Reparasjon og vedlikehold bygninger	3 092	1 549
Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	0	33 978
Reparasjon og vedlikehold uteområde	0	2 502
Sum	11 142	38 029

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

Note 3 - Forsikring

	2023	2022
Forsikringspremie	34 945	32 715
Premie sikringsfond felleskostnader	1 412	932
Sum	36 357	33 647

Note 4 - Kommunale avgifter

	2023	2022
Renovasjon, vann, avløp o.l.	71 329	57 990
Eiendomsskatt	24 825	18 228
Sum	96 154	76 218

Note 5 - Andre driftsutgifter

	2023	2022
Generalforsamling/styremøte	500	1 000
Bank og kortgebyrer	3 160	3 036
Andre gebyrer	0	894
Sum	3 660	4 930

Note 6 - Bygninger

Ikke avskrivbare.

	Bygninger	Tomter
Anskaffelseskost pr.01.01 :	17 722 200	489 720
i rets tilgang :	0	0
i rets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	17 722 200	489 720
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	17 722 200	489 720
Anskaffelsesår :	2016	2016
Antatt levetid i år :		

Eiendommen er oppført med anskaffelsesverdi med tillegg for evt. p³ kostnader.

Bygningene er ikke avskrevet, man har i stedet vurdert om tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jfr. note om vedlikehold.

Tomten er kjøpt i 2016 for kr. 489 720,- Tomten er oppført med anskaffelsesverdi.

Note 7 - Husleierestanser og tapsavsetninger

	2023	2022
Fordringer kunder	6 545	5 388
Restanser felleskostnader	0	8 678
Sum	6 545	14 066

Andre fordringer/husleierestanser er vurdert til p³ lydende og anses som sikre fordringer.

Note 8 - Andre fordringer

	2023	2022
Forskuddsbetalt	36 758	34 945
Sum	36 758	34 945

Note 9 - Pantegjeld

Kreditor:	Eika Boligkreditt AS	Aasen Sparebank
L ³ nenummer:	152113966	916378327
L ³ netype:	Serie	Serie
Opptaksår:	2016	2016
Rentesats:	6.01 %	6.05 %
Betingelser:	10 ³ rs avdragsfrihet	10 ³ rs avdragsfrihet
Beregnet innfridd:	23.04.2056	23.05.2056
Opprinnelig lånebeløp:	13 650 000	3 651 950
L ³ nesaldo 01.01:	10 000 000	3 651 986
Avdrag i perioden:	0	1 266
L ³ nesaldo 31.12:	10 000 000	3 650 720
Saldo 5 år frem i tid:	9 111 111	3 327 415

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld for enheter	4	1 762 593	7 050 372
	4	1 650 087	6 600 348

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Forv. økning
Forventet månedlig økning av fellesutgifter ved første avdrag	4	1 762 593	3 587
L ³ n 152113966 har første avdrag 23.05.2026 med kr 27 778	4	1 650 087	3 358
L ³ n 916378327 har første avdrag 23.05.2026 med kr 10 114	4	1 762 593	1 306
	4	1 650 087	1 223

Det er ikke inngått avtaler om individuell nedbetaling.

Note 10 - Borettsinnskudd

	2023	2022
Borettsinnskudd	4 550 000	4 550 000
Sum	4 550 000	4 550 000

Opprinnelig innskudd fra 2016 er på kr. 4 550 000,-
Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

Note 11 - Pantstillelser

Av lagets bokførte gjeld er kr. 18 200 720,- sikret ved pant.
Eiendommen som er stilt som sikkerhet hadde pr. 31.12 en bokført verdi på kr. 18 211 920,-

Resultat og balanse med noter for Berghompen Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Berghompen Borettslag

Styreleder	Eli Hoem (sign.)	08.04.2024
Styremedlem	Ellinor Øien (sign.)	08.04.2024
Styremedlem	Kristine Kjesbu (sign.)	08.04.2024

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Berghompen Borettslag

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Berghompen Borettslag som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening oppfylder årsregnskapet gjeldende lovkrav og gir et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjon

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og *International Code of Ethics for Professional Accountants* (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarter) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen (styret) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvike borettslaget eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan skyldes misligheter eller feil og er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimaterne og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom revisjonen.

Steinkjer, 9. april 2024
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Tore Eggen
statsautorisert revisor

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Eggen, Tore

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-1237630

IP: 147.161.xxx.xxx

2024-04-09 21:22:42 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: Y2HPP-XTBCC-CA3PK-NHBNA-E8VLF-D3P7X

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>

Velkommen til Berghompen borettslag



Styret i Berghompen borettslag ønsker deg velkommen som andelseier, og håper du vil trives i borettslaget vårt. Vi er medlem av Boligbyggelaget Midt.

Vi vil i dette velkomstbrevet gi deg litt informasjon – både om praktiske ting og om regler og forventninger i borettslaget.

Om borettslaget

Borettslaget består av to bygg med fire leiligheter i hvert bygg. Leiligheter i første etasje er treroms, og leiligheter i andre etasje er fireroms.

Borettslaget har ansvar for vedlikehold av bygningsmassen.

Hver enkelt andelseier er ansvarlig for vedlikehold av sin egen andel.

Styret har utarbeidet ansvar- og dugnadsinfo som andelseiere får ved innflytting.

Styret

Sittende til generalforsamling våren 2023:

Eli Hoem, leder (mail:

Ellinor Øien, styremedlem

Kristine Kjesbu, styremedlem

Styret har møter etter behov, andelseiere får beskjed om dette og saker kan sendes inn til styret. Saker som du ønsker skal behandles av styret må være innmeldt minimum en uke før styremøtet. Søknader til styret kan leveres når som helst. Send epost til styreleder ved spørsmål eller saker til styret.

Informasjon fra styret

Alle som flytter inn i borettslaget får utdelt ordensregler, vedtekter og oversikt over dugnad og ansvar. Dette skal også ligge tilgjengelig på portalen til BoMidt. All informasjon som angår andelseiere kommer ut via den, men kan også komme som melding/epost/andre kanaler. Styret anbefaler at du tar vare på informasjonsbrevet og at du registrerer deg inne på portalen. Be om hjelp hvis det er noe du lurer på.

Generalforsamling

Det avholdes generalforsamling en gang pr år, rundt mai/juni. Innkalling kommer til alle andelseiere.

Det kan kalles inn til ekstraordinær generalforsamling dersom det kommer saker til styret det må stemmes over utover styrets ansvar.

Godt bomiljø – ordensregler

For at vi skal ha det bra sammen i borettslaget har vi noen regler som må følges. Husordensreglene handler om å ta hensyn til sine naboer, følge regler for ro og orden, bilhod og parkering, dyrehold osv.

Vi har også ansvar utendørs, både rundt egen andel og på fellesarealer. Se vedlagt oversikt.

Det bør utvises forsiktighet ved bruk av bålpanner og grill. Unngå dette på balkonger i 2. etasje og vis ellers hensyn ved evt bruk. Røyk fra disse kan være svært sjenerende for naboer, og bør kun brukes dersom man unngår at røyken siger mot andre leiligheter.

Vedlagt:

Husordensregler

Vedtekter

Ansvar utendørs og oversikt dugnad

BERGHOMPEN BORETTSLAG
MB LANDSTADS GATE 1

7651 VERDAL

29.09.2017

Betalingsplan

Lånenummer: 152113966

Lånetype:	Annuitet	Opprinnelig løpetid:	40 år
Bokført balanse:	10 000 000,00	Gjenværende løpetid:	38 år og 7 måneder
Rentesats:	2.41%	Etableringsgebyr:	1 950,00
Effektiv rente:	2.45%	Depotgebyr:	0,00
Neste forfall:	22.10.2017	Termingebyr:	50,00
Terminer	463	Terminbeløp:	39 116,42

Termin	Terminbeløp	Avdrag	Rente	Gebyr	Restlån
22.10.2017	20 166,67	0,00	20 116,67	50	10 000 000,00
22.11.2017	20 166,67	0,00	20 116,67	50	10 000 000,00
22.12.2017	20 166,67	0,00	20 116,67	50	10 000 000,00
2017	60 500,01	0,00	60 350,01	150	10 000 000,00
22.01.2018	20 166,67	0,00	20 116,67	50	10 000 000,00
22.02.2018	20 166,67	0,00	20 116,67	50	10 000 000,00
22.03.2018	20 166,67	0,00	20 116,67	50	10 000 000,00
22.04.2018	20 166,67	0,00	20 116,67	50	10 000 000,00
22.05.2018	20 166,67	0,00	20 116,67	50	10 000 000,00
22.06.2018	20 166,67	0,00	20 116,67	50	10 000 000,00
22.07.2018	20 166,67	0,00	20 116,67	50	10 000 000,00
22.08.2018	20 166,67	0,00	20 116,67	50	10 000 000,00
22.09.2018	20 166,67	0,00	20 116,67	50	10 000 000,00
22.10.2018	20 166,67	0,00	20 116,67	50	10 000 000,00
22.11.2018	20 166,67	0,00	20 116,67	50	10 000 000,00
22.12.2018	20 166,67	0,00	20 116,67	50	10 000 000,00
2018	242 000,04	0,00	241 400,04	600	10 000 000,00
22.01.2019	20 166,67	0,00	20 116,67	50	10 000 000,00
22.02.2019	20 166,67	0,00	20 116,67	50	10 000 000,00
22.03.2019	20 166,67	0,00	20 116,67	50	10 000 000,00
22.04.2019	20 166,67	0,00	20 116,67	50	10 000 000,00
22.05.2019	20 166,67	0,00	20 116,67	50	10 000 000,00
22.06.2019	20 166,67	0,00	20 116,67	50	10 000 000,00
22.07.2019	20 166,67	0,00	20 116,67	50	10 000 000,00
22.08.2019	20 166,67	0,00	20 116,67	50	10 000 000,00
22.09.2019	20 166,67	0,00	20 116,67	50	10 000 000,00
22.10.2019	20 166,67	0,00	20 116,67	50	10 000 000,00
22.11.2019	20 166,67	0,00	20 116,67	50	10 000 000,00

22.12.2019	20 166,67	0,00	20 116,67	50	10 000 000,00
2019	242 000,04	0,00	241 400,04	600	10 000 000,00
2020	242 000,04	0,00	241 400,04	600	10 000 000,00
2021	242 000,04	0,00	241 400,04	600	10 000 000,00
2022	242 000,04	0,00	241 400,04	600	10 000 000,00
2023	242 000,04	0,00	241 400,04	600	10 000 000,00
2024	242 000,04	0,00	241 400,04	600	10 000 000,00
2025	242 000,04	0,00	241 400,04	600	10 000 000,00
2026	393 598,04	152 669,70	240 328,34	600	9 847 330,30
2027	469 397,04	233 656,44	235 140,60	600	9 613 673,86
2028	469 397,04	239 359,73	229 437,31	600	9 374 314,13
2029	469 397,04	245 202,25	223 594,79	600	9 129 111,88
2030	469 397,04	251 187,34	217 609,70	600	8 877 924,54
2031	469 397,04	257 318,56	211 478,48	600	8 620 605,98
2032	469 397,04	263 599,43	205 197,61	600	8 357 006,55
2033	469 397,04	270 033,61	198 763,43	600	8 086 972,94
2034	469 397,04	276 624,82	192 172,22	600	7 810 348,12
2035	469 397,04	283 376,91	185 420,13	600	7 526 971,21
2036	469 397,04	290 293,83	178 503,21	600	7 236 677,38
2037	469 397,04	297 379,58	171 417,46	600	6 939 297,80
2038	469 397,04	304 638,28	164 158,76	600	6 634 659,52
2039	469 397,04	312 074,19	156 722,85	600	6 322 585,33
2040	469 397,04	319 691,55	149 105,49	600	6 002 893,78
2041	469 397,04	327 494,85	141 302,19	600	5 675 398,93
2042	469 397,04	335 488,67	133 308,37	600	5 339 910,26
2043	469 397,04	343 677,56	125 119,48	600	4 996 232,70
2044	469 397,04	352 066,36	116 730,68	600	4 644 166,34
2045	469 397,04	360 659,88	108 137,16	600	4 283 506,46
2046	469 397,04	369 463,21	99 333,83	600	3 914 043,25
2047	469 397,04	378 481,38	90 315,66	600	3 535 561,87
2048	469 397,04	387 719,70	81 077,34	600	3 147 842,17
2049	469 397,04	397 183,49	71 613,55	600	2 750 658,68
2050	469 397,04	406 878,31	61 918,73	600	2 343 780,37
2051	469 397,04	416 809,76	51 987,28	600	1 926 970,61
2052	469 397,04	426 983,63	41 813,41	600	1 499 986,98
2053	469 397,04	437 405,82	31 391,22	600	1 062 581,16
2054	469 397,04	448 082,40	20 714,64	600	614 498,76
2055	469 397,04	459 019,60	9 777,44	600	155 479,16
2056	156 461,86	155 479,16	782,70	200	0,00
Sum	16 159 074,39	10 000 000,00	6 135 924,39	23 150,00	

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Berghompen Borettslag torsdag 25.04.2024 kl. 16:00 -
Levafro.

1. KONSTITUERING

1.1 Registrering av fremmøtte, stemmeberettigede og fullmakter

Antall fremmøtte, stemmeberettigede og fullmakter. Kun en stemme pr. andel.

Vedtak:

Fremmøtte: 8

Fullmakter: 1

Stemmeberettigede: 6

1.2 Valg av møteleder

Vedtak:

Valgt: Marius Engstrøm v/Boligbyggelaget Midt.

1.3 Valg av referent

Vedtak:

Valgt: Marius Engstrøm v/Boligbyggelaget Midt.

1.4 Valg av representant til å underskrive protokoll med møteleder

Vedtak:

Valgt: Birgitte Karset og Oskar Nordjordet Pettersen.

1.5 Godkjennelse av innkalling og dagsorden

Vedtak:

Møtet erklæres lovlig innkalt og satt.

2. ÅRSREGNSKAP OG REVISORS BERETNING

Vedtak:

Årsregnskapet ble enstemmig vedtatt og revisors beretning tas til etterretning.

3. GODTGJØRELSE TIL TILLITSVALGTE

Godtgjørelse til styremedlemmer for perioden fra forrige generalforsamling frem til i dag.
Fjorårets honorar var kr. 10 000,- til styreleder og kr. 1 000,- til øvrige faste .

Vedtak:

Godtgjørelse til tillitsvalgte holdes uendret.

Kr. 10 000,- til styreleder og kr. 1 000,- til øvrige faste.

4. VALG AV TILLITSVALGTE

4.1 Valg av styreleder

Styreleder Eli Hoem er på valg for 2 år

Vedtak:

Birgitte Karset valgt som styreleder til 2026.

4.2 Valg av styremedlem

Styremedlem Kristine Kjesbu er på valg for 2 år

Styremedlem Ellinor Øien er på valg for 2 år

Vedtak:

Ellinor Øien gjenvalgt som styremedlem til 2026.

Oskar Nordjordet Pettersen valgt som styremedlem til 2025.

4.3 Valg av varamedlem

Varamedlem Arnljot Nilsen er på valg for 1 år

Vedtak:

Jeanet Ibsen Eriksen valgt som varamedlem til 2025.

4.4 Valg av delegat til boligbyggelagets generalforsamling

Berghompen Borettslag er tilknyttet Boligbyggelaget Midt og kan sende 1 delegat til boligbyggelagets generalforsamling

Vedtak:

Styret utpeker delegat til å stille på boligbyggelagets generalforsamling.

5. Informasjon fra styret

Informasjon som legges ut på min side.

Vedtak:

Tatt til orientering.

Møtet hevet klokken 16:52.

Protokoll for Berghompen Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Marius Engstrøm (sign.)	29.04.2024
Sekretær	Marius Engstrøm (sign.)	29.04.2024
Protokollvitne	Birgitte Karset (sign.)	29.04.2024
Protokollvitne	Oskar Nordjordet Pettersen (sign.)	29.04.2024



Innherred samkommune

Plan-, byggesak-, oppmåling- og miljøenheten

Nordbohus Byggservice AS
Venusvegen 12
7652 VERDAL

Deres ref:

Adresse: Sørli 10 - 16, 7603 LEVANGER

Vår ref: AUDSLA 2014/8073

Eiendom: 16/151/0/0

Dato: 26.05.2016

Søknad om ferdigattest på oppføring av 4 stk rekkehus - 1719/16/151 Sørli

Vi viser til anmodning om ferdigattest mottatt her den 23.05.2016.

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 21-10 utstedes ferdigattest for ovenstående tiltak.

Merknader: Ingen

Byggesakskontoret gjør oppmerksom på følgende:

- Den kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige tiltaket. Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet ovenfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat, i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.
- Tiltaket må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatsen fastsetter, jf. plan- og bygningsloven §§ 20-3 og 20-4. Bruksendring krever særlig tillatelse, jf. plan- og bygningsloven § 20-1.
- Ferdigattesten er ikke en bekreftelse på byggets tekniske kvalitet, men en bekreftelse på myndighetenes avslutning av saken.
- Eiendomsskattekontoret får kopi av attesten og vil eventuelt foreta ny oppmåling av eiendommen/bygningen.

Med hilsen

Audhild Slapgård
Jurist

Postadresse:
Postboks 130
7601 Levanger
Tlf. 74052500

Saksbehandler:
Audhild Slapgård
audhild.slaggard@innherred-samkommune.no
Tlf. 474 69123

Organisasjon:
Organisasjonsnr. 986844252
E-post: postmottak@innherred-samkommune.no
Web: <http://www.innherred-samkommune.no>

Kopi tilsaksparter:

Bygg Holding AS	Venusvegen 12	7652	VERDAL
Byggkontrollen AS	Sjøvegen 108	7620	SKOGN
Nordbohus Byggservice AS	Venusvegen 12	7652	VERDAL

Postadresse:

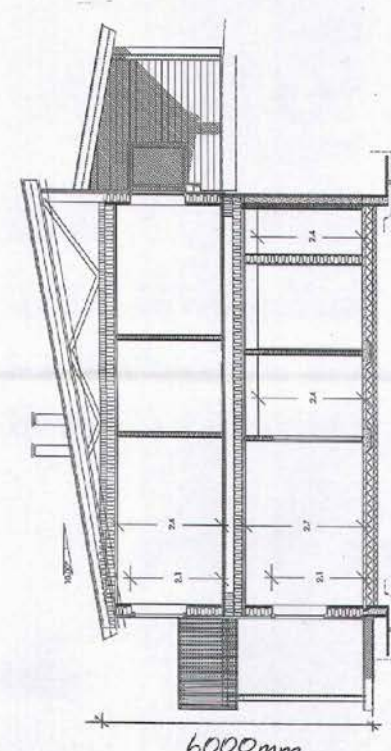
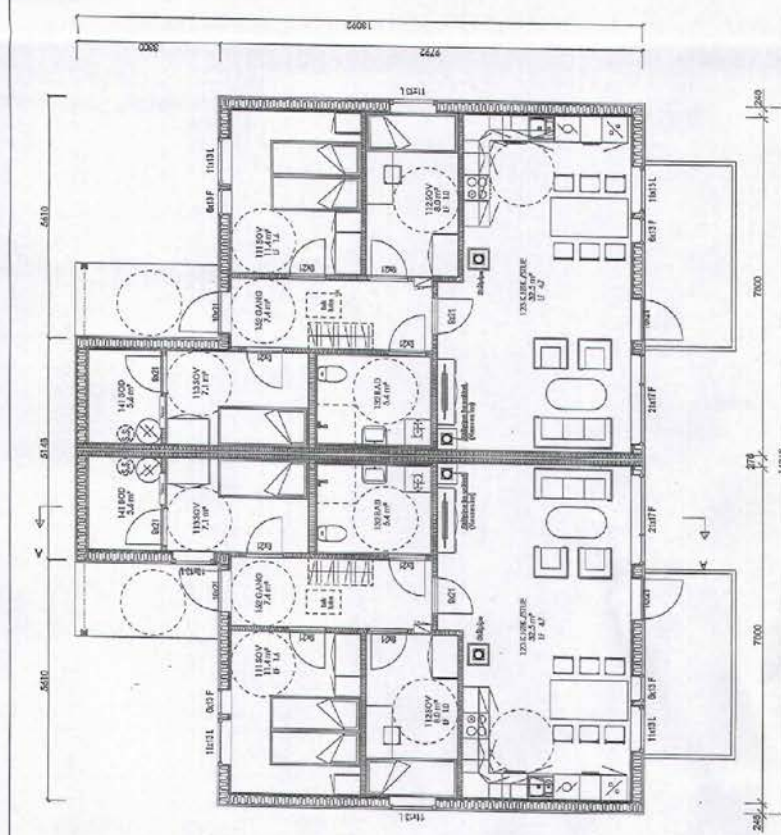
Postboks 130
7601 Levanger
Tlf. 74052500

Saksbehandler:

Audhild Slaggård
audhild.slaggard@innherred-samkommune.no
Tlf. 474 69123

Organisasjon:

Organisasjonsnr. 986844252
E-post: postmottak@innherred-samkommune.no
Web: <http://www.innherred-samkommune.no>



1. ETASJE

SNITT A-A

INNHERRED SANKOMMUNE
07 JAN. 2016

LEILIGHET 1. ETG.

AREAL	BRA	P-Rom
Bleikghet		
Undervassjakkeller	79.3	75.4
Hovedplan1. etg.		
Loftplan2. etg.		
Garnasje/Carport/lyv. bod		
Agent overb. areal	5.4	
SUM Hovedtallghet	84.7	75.4
Loft-bredde ved 1.8m høyde:		
Belygd areal BVA:	248.4	Totall
Diverse:		

LEILIGHET UNDERETG.

AREAL	BRA	P-Rom
Bleikghet		
Undervassjakkeller	76.5	71.5
Hovedplan1. etg.		
Loftplan2. etg.		
Garnasje/Carport/lyv. bod		
Agent overb. areal	5.4	
SUM Hovedtallghet	87.6	71.5
Loft-bredde ved 1.8m høyde:		
Belygd areal BVA:	248.4	Totall
Diverse:		

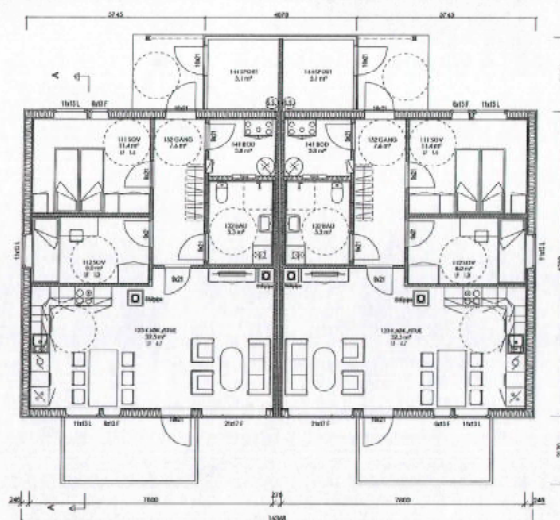
Sportsbod (5m²) med innfri aktomst
forutsettes bygd samtidig med bolig

Tegning/prosjektering er ikke
kontrollert mot plassering i ferreng.

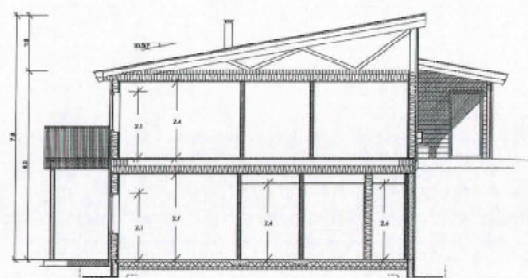
Målssetting på utside stenderver/mur

For isolasjonsmengder og U-verdier,
se varmetapsberegning

Rev.nr.: Rev.: Tegn./Dato: Kont.:
Tillegshaver: NH Byggservice AS
Byggeplass: Sørila **HUS 6**
Kommune: Levanger
Målestokk: 1:100 DAK av: BBW Dato: 24.03.15 Kontl.:
Tegning: Hustype
PLAN, SNITT PRIMA VISTA VAR.
3 og 2-roms leil.
Arkitekt: Danna tegning uttater Nordbohus AS. Etterligging idr. lov om endrverk av 12.5.1981.



1. ETASJE



SNITT A-A

LEILIGHET 1.ETG.

AREAL	BRA	P-Rom
leilighet		
Underetasjeføyer		
Hovedplan/1. etg.	72.1	67.7
Loftplan/2. etg.		
Garasje/Carport/Utv. bod	5.1	
Åpent overb. areal	1.7	
SUM Hovedetighet	78.9	67.7
Loft bredde ved 1.8m høyde:		
Betlagt areal, ØYA:	241.0	Totalt
Diverse:		

LEILIGHET UNDERETG.

AREAL	BRA	P-Rom
leilighet		
Underetasjeføyer	76.5	71.5
Hovedplan/1. etg.		
Loftplan/2. etg.		
Garasje/Carport/Utv. bod	5.4	
Åpent overb. areal	5.1	
SUM Hovedetighet	87.0	71.5
Loft bredde ved 1.8m høyde:		
Betlagt areal, ØYA:	241.0	Totalt
Diverse:		

Tegning/prosjektering er ikke kontrollert mot plassering i terrenget.

Målbetling på utskide stenderverk/mur

For isolasjonsmengder og U-verdier, se varmetapsberegning

D Endringer etter e-post 10.02.15
A Endring i henhold til mail av 06.02.15
Rev. nr.:

OMF 11.02.15
BBW 10.02.15
Tegn. / Dato:

Tillegshaver: NH Byggservice AS
Byggeplass: Sørli 3, 8-11
Kommune: Levanger

Nr. A01

Målestokk: 1:100 | DAK av: BBW | Dato: 05.01.15 | Kontr.: MAH | Dato: 05.01.15 | Arkivnr.: 16902

Tegning
PLAN, SNITT

Hustype
PRIMA VISTA VAR. 3



Arkitekt: Denne tegning tilhører Nordbohus AS. Etterligning kr. 100,- om endringskr. 12.5.1901.

B	Endringer etter e-post 10.02.15
A	Endring i henhold til mail av 6.02.15
B	

OMF 11.02.15
BBW 10.02.15
Tegn. / Dato: Kontr.:

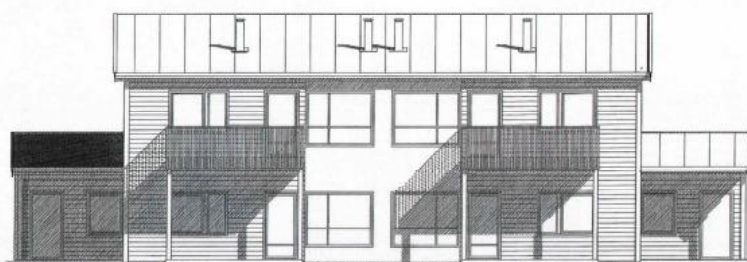
Rev.nr.:	Rev.:
Tiltakshaver :	NH Byggservice AS
Byggeplass :	Sørliå 3, 9-11
Kommune :	Levanger

gn. / Data:	Kontr.:
Nr. A02	

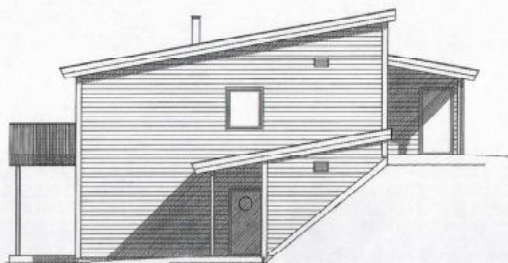
Målestokk: 1:100	DAK av: BBW	Dato: 05.01.15	Kontr.: MAH	Dato: 05.01.15	Arkivnr.:16902
------------------	-------------	----------------	-------------	----------------	----------------

Tegning PLAN	Hustype PRIMA VISTA VAR. 3	
-----------------	-------------------------------	---

Arkitekt: Denne tegning tilhører Nordiohus AS. Ellertsigning kfr. lov om årsverk av 12.5.1961.

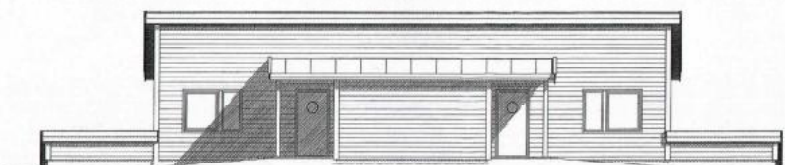


FASADE MOT SØR-ØST

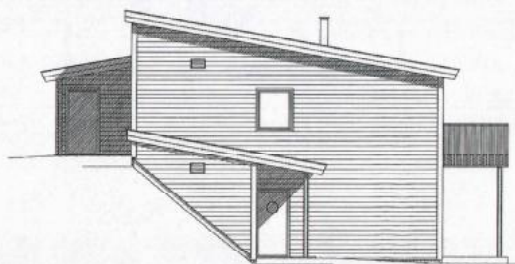


FASADE MOT NORD-ØST

A Endring i henhold til mail av 06.02.15				BRV 10.02.15		Kontnr.:
Rev.nr.:	Rev.:	Tegn. / Dato:				
Tilaksghaver : NH Byggservice AS				Nr. A05		
Byggeplass : Særlis 3, 9-11						
Kommune : Levanger						
Målestokk: 1:100	DAK av: BBW	Dato: 05.01.15	Kontnr.: MAH	Dato: 05.01.15	Arkivnr.:16902	
Tegning				Huslype		
FASADER				PRIMA VISTA VAR. 3		
Arkitekt:						
Denne tegning tilhører Nordbohus AS. Etterligning kfr. lov om åndsverk av 12.5.1961.						



FASADE MOT NORD-VEST



FASADE MOT SØR-VEST

A				Endring i henhold til mail av 06.02.15				URPV 10.02.15	
Rev. nr.				Rev.				Tegn. / Dato:	
Tilfakshever : NH Byggeservice AS				Byggeplass : Sørlia 3, 5-11				Nr. A06	
Kommune : Levanger				Målestokk: 1:100				Arkivnr.:16902	
Tegning				Dato: 05.01.15				Kontr.: MAH	
FASADER				Dato: 05.01.15				Husstype	
Arkitekt:				PRIMA VISTA VAR. 3				NORDHUS	
Dette tegning tilhører Nordhus AS. Etterlygning kl: lov om arbeidsverk av 12.5.1981.									



Levanger kommune

Adresse: Postboks 130, 7601 LEVANGER

Telefon: 74 05 25 00

Utskriftsdato: 18.02.2025

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Levanger kommune

Kommunenr.	5037	Gårdsnr.	16	Bruksnr.	151	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Sørliå 16A, 7603 LEVANGER								

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

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Plantyper med treff

- ☒ Kommunedelplaner

Plantyper uten treff

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

Kommunedelplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	L2013007
Navn	Levanger sentrum
Plantype	Kommunedelplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	16.10.2019
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/5037/dokumenter/3760/L2013007-B%2022.pdf
Delarealer	Delareal 20 m ² Arealbruk Friområde,Nåværende
	Delareal 1 593 m ² Arealbruk Boligbebyggelse,Nåværende



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 musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. 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.

Boligkjøperforsikring

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

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.

Et trygt valg

Har du funnet drømmeboligen?

Vi hjelper deg med både råd og finansiering, slik at du har alt på plass for en trygg og god bolighandel.

VERDAL:



**PÅL SVERRE
FIKSE**

Avdelingsbanksjef
Tlf. 951 60 823
psf@grong-sparebank.no



**INA KVERNMO
KLAUSEN**

Aut. finansiell rådgiver
Tlf. 970 97 678
ikl@grong-sparebank.no



**MORTEN
KVÅLE**

Aut. finansiell rådgiver
Tlf. 482 95 179
mok@grong-sparebank.no

Grong Sparebank er til stede for deg
som kunde, og for nærmiljøet.



VERDENS BESTE LOKALBANK – DER DU ER



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. januar 2014, i forbindelse med ikraftttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, 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 avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
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 også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Sørliia 16A
7603 LEVANGER

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Jørgen Sagvold

Telefon: 988 35 681
E-post: jorgen.sagvold@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre