



aktiv.

Sjømarkvegen 5B, 7606 LEVANGER

Flott 3-roms leilighet med nydelig utsikt mot Eidsbotn. Vesentlig renoverert fasade i 2025. Parkering. Bra potensiale.



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 1 590 000,-
Fellesgjeld: Kr 956 143,-
Omkostn.: Kr 1 350,-
Total ink omk.: Kr 2 547 493,-
Felleskostn.: Kr 10 696,-
Selger: Rune André Sørli

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 2002
BRA-i/BRA Total 77/77 kvm
Tomtstr.: 1046.3 m²
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 18, bnr. 73
Andelsnr.: 2
Oppdragsnr.: 1709250052

Velkommen til Sjømarkvegen 5B!

Leiligheten ligger i et tilbaketrukket område nede ved vannet. Området byr på et bredt utvalg av fritidsaktiviteter. Med kun 4 km til Levanger sentrum, har du alt du trenger innen rekkevidde.

Kvaliteter verdt å fremheve:

- Renoverert fasade med etterisolering/bytte av vindu/Ytterdør/inngangsparti og terrasser i 2025.
- Ny styrer til ventilasjonsanlegg og ny varmtvannsbereder.
- 2 romslige soverom.
- Fritt utsyn mot vannet.
- Godt med parkeringsplass.
- Byggeår 2002.
- Vedfyring og elektrisk oppvarming.
- Betaler avdrag på fellesgjeld.

Velkommen til en hyggelig visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	31
Egenerklæring	53
Energiattest	57
El-rapport Tensio	63
Boligopplysninger	64
Innkalling årsmøte 2025	66
Protokoll 2025	82
Matrikkalrapport	87
Ferdigattester	91
Bygningsskisser	95
Planopplysninger	106
Kart	107
Nabolagsprofil	109
Budskjema	116

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 77 m²

BRA totalt: 77 m²

TBA: 36 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 77 m² Bad, kjøkken, stue, entré, bod, 2 soverom og 2 ganger

TBA fordelt på etasje

1. etasje

36 m² Terrasse- og balkongareal

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

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

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1046.3 m²

Tomtebeskrivelse

Byggegrunn:

Det foreligger ingen informasjon vedrørende byggegrunn.

Fuktsikring og drenering:

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Det foreligger ingen informasjon om utvendig fuktsikring og drenering rundt boligen.æ
Av naturlig årsaker er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset. Om det er lagt drenering, eventuelt type materiale i drenering er ikke kjent, dette gjelder også drenerende masser. Det gjøres oppmerksom på at boligen ligger i skrått terreng og vil naturlig tilføres tilsig av overflatevann. Ingen synlig fuktsikring registrert.

Grunnmur og fundamenter:

Grunnmuren er oppført av plasstøpt betong. Grunnmuren har innvendig utforet vegger, det er begrenset mulighet for visuell kontroll av grunnmuren. Tilstandsgrad er satt iht. alder.

Terrengforhold:

Terrengforholdene rundt boligen er flat og skrående. Det anbefales på generelt grunnlag å sikre fall på utvendig terreng ut i fra grunnmur med et fallforhold på min. 1:50 i 3 meters bredde, dette for å unngå unødvendig fuktbelastning på grunnmuren.

Utvendige vann- og avløpsledninger:

Boligen er tilknyttet offentlig vann. Boligen er tilknyttet offentlig avløp. Utover dette foreligger ingen informasjon om utvendige vann- og avløpsledninger. Det er ikke foretatt kamerakontroll eller lignende, av bunnledninger (ledningsanlegg under bolig), eller utvendig ledningsanlegg, og materialbruk og tilstand er derfor ikke kjent. Det gjøres oppmerksom på at huseier, ved offentlig vann- og avløpstilkobling, selv har ansvar for drift og vedlikehold av ledningsanlegg fra husvegg og frem t.o.m. an boring på offentlig ledning.

Felles eiertomt for borettslaget.

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

Beliggenhet

Sjømarkvegen 5B ligger i et attraktivt område like utenfor Levanger sentrum, ca. 4 km sør for sentrum. Her finner du offentlige kontorer, banker, forretninger og jernbane, som gir enkel tilgang til byens fasiliteter.

For den daglige handelen er det kort vei til et stort kjøpesenter, kun 1,5 km unna, hvor du finner et bredt utvalg av butikker og servicetilbud. Dagligvarehandelen kan også gjøres på Rema 1000 Moan, som ligger 1,4 km fra boligen.

Offentlig transport er lett tilgjengelig med Skogn stasjon kun 7 minutter unna, og busslinjene 635 og 741 har et stopp 0,4 km fra boligen. Dette gjør det enkelt å pendle til Trondheim Værnes, som ligger 42 minutter unna med offentlig transport.

For barnefamilier er det flere skoler i nærheten, inkludert Halsan barneskole og Levanger videregående skole, begge innen 6 minutters kjøring. Skogn barne- og ungdomsskole er også lett tilgjengelig, kun 7 minutter unna.

Området byr på gode muligheter for friluftsliv med Nordmarka bare 5 minutter unna, perfekt for turer og rekreasjon. For de som er glad i sport, er det kort vei til Julsborg Ballslette og Levanger Gym Helsestudio, begge innen 5 minutters avstand.

Sjømarkvegen 5B tilbyr en ideell beliggenhet med nærhet til både natur og byliv, perfekt for dem som ønsker en balansert livsstil.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bygningssakkyndig

Åge Christian Holtermann Semb

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Bygningen er en firemannsbolig oppført i en etasje over en underetasje. Byggverket er fra 2002.

Grunnmuren er oppført i støpt betong og har innvendig utforede vegger. Inn mot boligen er det en grunnmur med spile-vegg av tre. Det er ikke gitt informasjon om utvendig fuktsikring eller drenering, og ingen synlig fuktsikring ble registrert.

Eiendommen ligger i skrått terreng.

Veggkonstruksjonen består av trekonstruksjon i form av bindingsverk, og fasaden er kledd med liggende kledning.

Taket er et saltak. Takrenner, nedløp og beslag er utført i metall. Etasjeskillet mot grunn består av støpte gulv på grunn.

Boligen har vinduer med isolerglass fra 2025. Ytterdøren er overflatebehandlet fra leverandør, og balkongdøren er med isolerglass fra 2025.

Eiendommen har et takoverbygd inngangsparti med vegger av plasstøpt betong og et spaltegulv av impregnerte materialer. Takkonstruksjonen på inngangspartiet har ensidig fall og er tekket med pappshingel. Det er også en terrasse fra 2025, konstruert med bjelkelag og spaltegulv av impregnerte materialer, samt en levegg med stående spiler.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Innvendig - Etasjeskille/gulv mot grunn

Avvik: • Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Glippe mellom gulv og gulvlist på stue ved yttervegg.

- Innvendig - Radon

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

- Innvendig - Pipe og ildsted

Avvik: • Det er avvik:

Registrert sprekk i stein inne i ildsted. Sprekk i pipe og mye sot innenfor sotluka. Oppsprekking puss rundt røykrørs-føring i pipa.

- Innvendig - Rom Under Terreng

Avvik: • Det er avvik:

Hulltaking er foretatt i vegg fra bod, og det er påvist avvik i konstruksjonen. Registrert benyttet plastfolie på innvendig påforet vegg, dette er ikke anbefalt i områder hvor mer en 50% av veggen ligger under bakken. Fare for kondensering.

Ved stikkprøvekontroll med fuktindikator på fritt eksponerte flater og erfaringsmessig utsatte steder ble det hovedsakelig registrert moderate til beskjedne fuktindikasjoner i gulv med noe stigende mot banketter. Dette er normalt på grunn av kapillærsug i fra grunnen via banketter.

Til opplysning:

Da underetasjen har utforet vegger mot grunnmur er det viktig å utføre vedlikehold av drenering og fuksikring slik at fuktvandring i grunnmur unngås. Dette vil påvirke rom under terreng med utforet vegger mot grunnmuren, slik at det vil være naturlig med fuktvandring i grunnmur som følge av svikt / aldringsslikt drenering og fuksikring.

- Tekniske installasjoner - Andre installasjoner

Avvik: • Det er avvik:

Halvparten av forventet levetid er oppbrukt.

- Tekniske installasjoner - Elektrisk anlegg

Avvik: Ja Kursfortegnelse og antall sikringer samsvarer ikke.

Innhente samsvarserklæring. Det elektrisk anlegg har oppnådd en høy alder noe som tilsier at det er behov for en utvidet el-kontroll.

- Våtrom - Underetasje - Bad - Overflater vegger og himling

Avvik: • Det er avvik:

Registrert hull i vegg bak dusjkabinett, dette er tettet med en type fugemasse. Veggoverflater med malt strie er ikke egnet å dusje direkte på over tid.

- Våtrom - Underetasje - Bad - Sanitærutstyr og innredning

Avvik: • Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene. Mangler fuging / fuksikring overgang vegg servant, dette er uheldig med tanke på vannsøl og fukt vil trenge inn mellom servant og vegg, fare for svelling av innredning.

- Kjøkken - Underetasje - Kjøkken - Overflater og innredning

Avvik: • Det er avvik:

Det ble registrert at skjærekant i benkeplata for vask mangler fuktsikring. Det ble registrert at bunnplate i oppvaskbenk er oppsvullet / fuktpåkjent. Dampsikring over oppvaskmaskin mangler, dette kan føre til svelling av benkeplata.

- Kjøkken - Underetasje - Kjøkken - Avtrekk

Avvik: • Det er avvik:

Halvparten av forventet levetid er oppbrukt.

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 2008.

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

Ja

Firmanavn: Faglært arbeid: Firmanavn: TrioBygg, Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Beskrivelse: Skiftet ventilasjonsanlegg (motordel, styring)

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

Ja

Firmanavn: Faglært arbeid: Firmanavn: NTE Elektro, Hvilket år ble jobben fullført?:

2025

Beskrivelse: Skiftet jordfeilbryter og skrudd fast en kontakt

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

Ja

Beskrivelse: Skiftet vinduer og dører i hele borettslaget, samt varmtvannstank

Innhold

BRA-i 77 kvm: Bad, kjøkken, stue, entré, bod, 2 soverom og 2 ganger

TBA 36 kvm: Terasse og balkongareal

Standard

Kjøkken underetasje:

Kjøkkeninnredning med folierte skrog og glatte fronter, og benkeplater med vask. Det er avsatt plass og opplegg for oppvaskmaskin, komfyr og et kjøleskap. Det er etablert aktiv lekkasjesikring/varsler i kjøkkenbenk. Kjøkkenet har mekanisk avtrekk over kokeplass. Vedr. hvitevarer se pkt. "løsøre og tilbehør" i salgsoppgaven.

Bad underetasje:

Bad fra byggeår med belegg på gulv med varme og oppbrett på vegg, malt strie på

vegger og folierte plater i himling. Rommet er utstyrt med dusjkabinett med dører og tett bunnramme, vegghengt wc med innebygd systerne, heldekkende servant i innredning og opplegg for vaskemaskin. Varmtvannsbereder og fordelingsskap for vann er plassert i rommet. Det er to sluker av plast. Rommet ventileres via balansert ventilasjonsanlegg, med tilluftsmulighet via dørterskel.

Innvendige overflater:

Gulv: Belegg.

Vegger: Malt strie, brystpanel.

Himling: Folierte plater.

Normale bruksslitasjer etter daglig bruk.

Tekniske installasjoner:

- Vannledninger: Vannrør er av kobber og plastrør (rør i rør system). Innvendig hovedstoppekran og fordelingsskap for vann er etablert på bad. Det er installert vannmåler. Det er etablert aktiv lekkasjesikring/varsler i kjøkkenbenk.
- Avløpsrør: Avløpsrør er av plast.
- Ventilasjon: Balansert ventilasjonsanlegg på bad. Mekanisk avtrekk over kokeplass på kjøkken.
- Varmtvannstank: Varmtvannsbereder på 100 liter fra 2025 er etablert på bad.
- Andre installasjoner: Boligen har installert sentralstøvsuger anlegg fra byggeår, med enhet plassert i bod.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

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

Moderniseringer og påkostninger

Arbeid utført i boligen:

2025:

- Nye vinduer, ytterdør, balkongdør og ventilasjonsanlegg fra 2025.
- Ny bereder fra 2025.

Arbeid utført i regi av Borettslag:

2025:

- Terrasse med bjelkelag og spaltegulv av impregnerte materialer. Terrassen har levegg med stående spiler.

Parkering

Felles parkering for borettslaget i framkant av boligen

Forsikringsselskap

If Skadeforsikring Nuf

Fremtind

Polisenummer

0005223838

Diverse

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

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

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

Elektrisk, ved.

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

Oransje

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 1 590 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi primær

Kr 469 441

Formuesverdi primær år

2024

Formuesverdi sekundær

Kr 1 877 762

Formuesverdi sekundær år

2024

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

- Totalbeløp felleskostnader: 10 696. kr i måneden
- Renter på fellesgjeld: 4 263 kr pr. md.
- Avdrag på fellesgjeld: 1 680kr pr. md.
- Vaktmester: 227 kr pr. md.
- Fellesutgifter: 4 526 kr pr. md.
- Neste endring: 01.01.2026. Tot. utg. i kr.: 10 696.
- Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 10 696

Andel Fellesgjeld

Kr 956 143

Andel fellesgjeld år

2025

Fellesgjeld pr. dato

08.12.2025

Andel fellesformue

Kr 723 730

Andel fellesformue dato

31.12.2024

Borettslaget

Borettslagsnavn

Eidsbotn Terrasse Brl

Organisasjonsnummer

984659792

Andelsnummer

2

Om borettslaget

Eidsbotn Terrasse BRL er et borettslag i Levanger kommune. Borettslaget består av 4 andeler. Selskapet har organisasjonsnummer 984 659 792. Forretningsfører er Boligbyggelaget Midt, og selskapets hjemmeside er bomidt.no.

Vedtatte saker:

- Generalforsamlingen gir aksept til å foreta låneopptak til nødvendig vedlikehold, samt refinansiering av borettslagets fellesgjeld.
- Det er foreslått å legge til spesifisering av paragraf i husstandsfellesskapsloven til §3 andre ledd. Vedtatt.
- Det er foreslått å tilføre 'varmekabler' under andelseiers vedlikeholdsplikt. Vedtatt.
- Det er foreslått å endre teksten ved å endre 'kloakkledning' til 'avløpsledning'. Det er videre foreslått at man i tillegg til 'sluk' skal tilføre 'avrenningsløp' i teksten. Vedtatt.
- Det er foreslått å skrive lovens navn Forsinkelsesrenteloven i teksten, ikke dato og nr. for lov. Det foreslås å tilføre dette i teksten. Vedtatt.
- Det er foreslått å endre denne teksten til å tilsvare teksten i borettslagsloven. Vedtatt.
- Det er foreslått å tilføre at styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges. Vedtatt.
- Det foreslås at ordet 'annet' blir tilført i teksten. Vedtatt.

Pågående saker:

- Det ble avholdt et beboermøte med informasjon om planlagt vedlikeholdsarbeid.
- En energirådgiver har vurdert boligmassen og det vil søkes om tilskudd etter endt renovering.
- Styret har vedtatt renovering primo 2025.
- Det er i samarbeid med Boligbyggelaget Midt utarbeidet en vedlikeholdsplan.

Lånebetingelser fellesgjeld

Selskapets totale lån og vilkår:

Lånenummer: 44841761135, Aasen Sparebank

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 08-12-2025: 5.35% pa.

Antall terminer til innfrielse: 288

Saldo per 08-12-2025: kr 3941236

Andel av saldo: kr 956144

(siste termin 01-12-2049)

Flytende rente

IN-Ordning: Nei

Sikringsordning fellesgjeld

Det er ikke tilknyttet en sikringsordning som dekker manglende innbetaling av felleskostnader. Dette vil kunne medføre økte felleskostnader for de øvrige eiere.

Regnskap/budsjett

Megler har kopi av budsjett for år 2025 og årsregnskap for år 2024. Dette kan interessenter få oversendt.

Borettslagets budsjetterte regnskap for 2025: -2 487 850 kr

Årsresultat for 2024: 106 668 kr

Vedtatte kostnadsøkninger:

Generalforsamlingen gir aksept til å foreta låneopptak til nødvendig vedlikehold, samt refinansiering av borettslagets fellesgjeld.

Styret har vedtatt renovering primo 2025.

Vi gjør oppmerksom på at beslutninger/vedtak tatt i generalforsamling eller av styret kan medføre økning i felleskostnader og andel fellesgjeld som f.eks. fremtidige vedlikeholdsplaner, nye låneopptak og prisstigninger på feks. diverse avgifter (renovasjon, kommunale avgifter m.m.) som eier er ansvarlig for.

Styregodkjennelse

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler.

Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

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. Dokumenter følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Dokumentet 'Boligopplysninger' henviser til husordensreglene for informasjon om dyrehold. Husordensreglene er ikke inkludert i de vedlagte dokumentene.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Forpliktelser

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, 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 karmen.
- (3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig avløpsledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk/avrenningsløp på verandaer, balkonger og lignende.
- (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.

Forretningsfører

Forretningsfører

Bomidt

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 18, bruksnummer 73 i Levanger kommune. Andelsnr. 2 i Eidsbotn Terrasse Brl med orgnr. 984659792

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

5037/18/73:

23.01.1968 - Dokumentnr: 446 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:5037 Gnr:18 Bnr:39

01.01.2018 - Dokumentnr: 212883 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1719 Gnr:18 Bnr:73

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for "utvidelse av balkonger i 2. etasje, bytte rekkverk og forlenge takoverbygg for Sjømarkvegen 5A - 5D", datert 20.10.2025.

Det foreligger ferdigattest for "boligbygg med 4 leiligheter i Sjømarkvegen 5", datert 24.06.2002.

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for "leilighetene A, B, C og D i Sjømarkvegen 5", datert 01.07.2002.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

24.06.2002.

Vei, vann og avløp

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

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

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

Regulerings- og arealplaner

Regulert til: Boligbebyggelse, Nåværende

Følger Kommunedelplan Levanger sentrum, ikrafttredelse 16.10.2019. 1046 kvm er i kommuneplanen avsatt til Boligbebyggelse, Nåværende.

Adgang til utleie

Med godkjenning fra styret er utleie tillatt for inntil 3 år, dersom andelseier selv eller person nevnt i Borettslagsloven § 5-6 (1) nr. 3 har bebodd eiendommen i minst ett av de to siste årene.

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

Kjøper vil ikke ha tilgang til eiendommen i perioden mellom budaksept og overtakelse.

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

1 590 000 (Prisantydning)

956 143 (Andel av fellesgjeld)

2 546 143 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

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))

1 350 (Omkostninger totalt)

9 250 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

12 050 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

2 547 493 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 555 393 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 558 193 (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 1 350

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.

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring på boligen. Selger har likevel utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. 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 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglernes vederlag

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

- 1 250 Digital salgsoppgave
- 3 500 Kommunale opplysninger
- 17 900 Markedspakke
- 5 900 Oppgjørshonorar
- 2 500 Søk eiendomsregister og elektronisk signering
- 5 000 Tilretteleggingsgebyr
- 2 500 Visninger per stk.
- 5 500 Eierskiftegebyr
- 3 800 Fotograf
- 5 520 Opplysninger forretningsfører avg pliktig

545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet
260 Utskrift av heftelser/servitutter (avg. fritt) pr stk

Totalt kr: 78 450

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

Ansvarlig megler

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

Ansvarlig megler bistås av

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

Oppdragstaker

Boli Eiendomsmegling AS, organisasjonsnummer 993609145
Norgata 6, 7650 Verdal

Salgsoppgavedato

22.12.2025















Vedlegg

Tilstandsrapport

📍 Sjømarkvegen 5B , 7606 LEVANGER

📖 LEVANGER kommune

gnr. 18, bnr. 73

Andelsnummer 2

Sum areal alle bygg: BRA: 77 m² BRA-i: 77 m²



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

Befaringsdato: 10.12.2025

Rapportdato: 19.12.2025

Oppdragsnr.: 14432-2202

Referansenummer: WG1133

Autorisert foretak: Takst Midt AS

Sertifisert Takstingeniør: Åge Chr. Holtermann Semb



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

Takst Midt AS

Takst Midt AS ble etablert i 2019.

Takstgruppen består i dag av totalt 5 personer.

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

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

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

Takst Midt AS er medlem av Norsk Takst.

Vårt kontor ligger i sentrum av Verdal.



Rapportansvarlig

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Åge Chr. Holtermann Semb".

Åge Chr. Holtermann Semb

Uavhengig Takstingeniør

aage@takstmidt.no

970 74 282



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den 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.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Konklusjon:

Bygningen opplyses å være oppført i 2002 og er oppført med den byggeskikk og byggematerialer som var vanlige på den tiden.

Bygningsbeskrivelse:

Firemannsbolig oppført i en etasje over underetasje.

Grunnmur er oppført i støpt betong.

Veggkonstruksjon er oppført av trekonstruksjon og er kledd med liggende kledning.

Taket er et saltak.

Vindu med isolerglass.

HOVEDKONKLUSJON

Greit vedlikeholdt eiendom, men enkelte bygningsdeler og overflater bærer preg av alder og bruksslitasje, og må påregnes oppgradert.

Boligen er ikke varmeisolert ihht. dagens krav og spesifikasjoner.

Dagens forskriftskrav til lyd- og brannbegrensning mellom boenheter er ikke beregnet eller vurdert i denne rapporten.

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

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

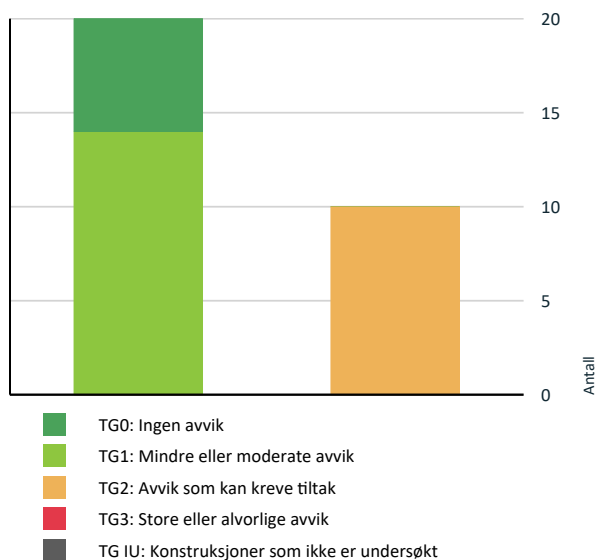
[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

!	Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
!	Innvendig > Radon	Gå til side
!	Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
!	Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Andre installasjoner	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
!	Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
!	Våtrom > Underetasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
!	Kjøkken > Underetasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
!	Kjøkken > Underetasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten omfatter ikke bygningsdeler som utvendige overflater, tilstøtende konstruksjoner, evt. utvendig bod og takteking etc. i all hovedsak begrenset til innvendig kontroll. Det er et borettslag som trolig ivaretar vedlikehold og kostnader på fellesareal og overflater. Etterspør selger/leder i borettslaget 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

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
2002

Kommentar
Byggeår er basert på opplysninger i ferdigattest.

Anvendelse

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Veggkonstruksjon

Veggkonstruksjonen i front av leiligheten består av bindingsverk.
Boligen er utvendig kledd med liggende kledning.

TG 0 Vinduer

Leilighetens vinduer med isolerglass.

Årstall: 2025

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 0 Dører

Ytterdør

Ytterdøra er ferdig overflatebehandlet fra leverandør.
Kodelås på døra.

Balkongdør.

Balkongdøra er med isolerglass fra 2025.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse fra 2025.
Terrasse med bjelkelag og spaltegulv av impregnerte materialer.
Terrassen har levegg med stående spiler.

Årstall: 2025

Kilde: Eier

TG 1 Andre utvendige forhold

Takoverbygd inngangsparti.
Vegger av plassenbetong.
Takkonstruksjon med ensidig fall etablert på byggets yttervegg.
Taket er tekket med pappshingel.
Takrenner, nedløp og beslag av metall.
Spaltegulv av impregnert materialer.
Grunnmur inn mot boligen med spilevegg av tre.

INNENDIG

TG 1 Overflater

Tilstandsrapport

Gulv- Belegg.
Vegger- Malt strie, brystpanel.
Himling- Folierte plater.

Normale bruksslitasjer etter daglig bruk.

✚ TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Støpte gulv på grunn.
Lokale ujevnheter.
Bemerkes om at det er utført tilfeldige målinger i ulike rom, dette medfører at avvik utover målinger kan forekomme.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Glippe mellom gulv og gulvlist på stue ved yttervegg.

Konsekvens/tiltak

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

Gulv fungerer med disse avvikene.

✚ TG 2 Radon

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

✚ TG 2 Pipe og ildsted

Pipa er en elementpipe.
Det er etablert et ildsted i boligen.
Sotluke etablert i underetasjen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Registrert sprekk i stein inne i ildsted.
Sprekk i pipe og mye sot innenfor sotluke.
Oppsprekking puss rundt røykrørs-føring i pipa.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er behov for utbedringer og vedlikehold.
Løpende observasjon og vedlikehold av pipa og ildsted.

Tilstandsrapport



TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Underetasjen er innredet med utforede vegger mot grunnmuren.

Da grunnmuren i all hovedsak er skjult bak utforede vegger er ikke konstruksjonen i sin helhet kontrollert.

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

Med en risikokonstruksjon menes at selv om det visuelt og eventuelt med bruk av enklere former for fuktsøkerinstrumenter / fuktindikasjonsinstrumenter ikke er synlige skader, kan konstruksjonen eller omkringliggende områder likevel være påført skader.

Årsaken er at det er svært små marginer for at skader oppstår.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Hulltaking er foretatt i vegg fra bod, og det er påvist avvik i konstruksjonen.

Registrert benyttet plastfolie på innvendig påforet vegg, dette er ikke anbefalt i områder hvor mer en 50 % av veggen ligger under bakken.

Fare for kondensering.

Ved stikkprøvekontroll med fuktindikator på fritt eksponerte flater og erfaringsmessig utsatte steder ble det hovedsakelig registrert moderate til beskjedne fuktindikasjoner i gulv med noe stigende mot banketter.

Dette er normalt på grunn av kapillærsug i fra grunnen via banketter.

Til opplysning:

Da underetasjen har utforet vegger mot grunnmur er det viktig å utføre vedlikehold av drenering og fuktsikring slik at fuktvandring i grunnmur unngås.

Dette vil påvirke rom under terreng med utforet vegger mot grunnmuren, slik at det vil være naturlig med fuktvandring i grunnmur som følge av svikt / aldringsslett drenering og fuktsikring.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Løpende observasjon av rom under terreng anbefales.

Tilstandsrapport



TG 1 Innvendige dører

Leilighetens innvendig dører er furu speilfyllingsdører dører.

VÅTROM

UNDERETASJE > BAD

Generell

Bad fra byggeår.

Badet har belegg på gulv med varme og oppbrett på vegg, malt strie på vegger og folierte plater i himling.

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

Varmtvannsbereder og fordelingsskap vann.

Det er to sluker av plast type med fall til disse.

Rommet ventileres via balansert ventilasjonsanlegg, tilluftsmulighet via dørterskel.



UNDERETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Registrert hull i vegg bak dusjkabinett, dette er tettet med en type fugemasse.

Veggoverflater med malt strie er ikke egnet å dusje direkte på over tid.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Fortsatt bruk av dusjkabinett med kontrollert avrenning fra dette samt utføre jevnlig rens av sluk for å holde denne åpen til en hver tid.



UNDERETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt



UNDERETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Vurdering av avvik:

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

Mangler fugging / fuktsikring overgang vegg servant, dette er uheldig med tanke på vannsøl og fukt vil trenge inn mellom servant og vegg, fare for svelling av innredning.

Konsekvens/tiltak

- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.
- Andre tiltak:

Etablere fuge / fuktsikring overgang vegg servant.

Tilstandsrapport



UNDERETASJE > BAD

🕒 TG 1 Ventilasjon

UNDERETASJE > BAD

🕒 TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt i vegg fra bod, uten å påvise unormale forhold.

Ved fuktmålinger inne i veggkonstruksjonen ble det ikke registrert negative fuktindikasjoner noe som indikerer på tørt trevirke.



KJØKKEN

UNDERETASJE > KJØKKEN

🕒 TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med folierte skrog og glatte fronter.

Benkeplater med vask.

Avsatt plass og opplegg for oppvaskmaskin, komfyr og et kjøleskap.

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det ble registrert at skjærekant i benkeplata for vask mangler fuktsikring.

Det ble registrert at bunnplate i oppvaskbenk er oppsvellet / fuktpåkjent.

Dampsikring over oppvaskmaskin mangler, dette kan føre til svelling av benkeplata.

Konsekvens/tiltak

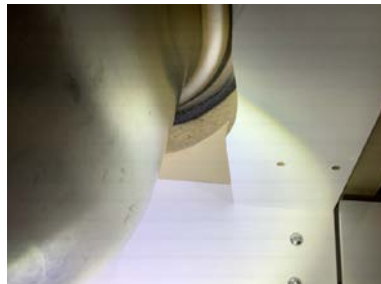
- Tiltak:

Kjøkkenet fungerer med disse avvikene.

Fortløpende observasjon av forholdene anbefales.

Utbedringer må påregnes.

Tilstandsrapport



UNDERETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Halvparten av forventet levetid er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for utbedringstiltak siden vifta fungerte på befaringsdagen, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre avtrekksvifte.
Anbefaler utføre jevnlig renhold av filter.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Kontrollerbare vannrør er av kobber og plastrør (rør i rør system).

Innvendig hovedstoppekrane etablert i fordelingskap vann.

Vannmåler.

Bemerkes om at rør i all hovedsak ligger skjult inne i konstruksjoner og ikke er besiktiget utover enkel funksjonstesting.

Fordelingsskap vann med kontrollert avrenning etablert på bad.

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

TG 1 Avløpsrør

Kontrollerbare avløpsrør er av plast type.

Bemerkes om at rør i all hovedsak ligger skjult inne i konstruksjoner og ikke er besiktiget utover enkel funksjonstesting.

TG 0 Ventilasjon

Boligen ventiler via balansert ventilasjonsanlegg plassert på bod.

Tilstandsrapport

Årstall: 2025

Kilde: Eier



📌 TG 0 Varmtvannstank

Varmtvannsbereider etablert på bad, produksjonsår 2025 berederen rommer 100 liter.

Årstall: 2025

Kilde: Produksjonsår på produkt

📌 TG 2 Andre installasjoner

Boligen har installert sentralstøvsuger anlegg hvor støvsuger er plassert i på bod.

Sentralstøvsuger-enheten ble etablert ved byggeår
Støvsugeren startet ved enkel test på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Halvparten av forventet levetid er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for utbedringstiltak siden sentralstøvsugeren fungerte på befaringsdagen, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.



📌 TG 2 Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskriften 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 bod.

Skapet inneholder sikringer og måler.

Tilstandsrapport

Spørsmål til eier

1. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
Mangler samsvarserklæring på utført arbeid i 2025.
3. 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
4. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
5. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

6. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
7. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

8. 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
9. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Nei
10. 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 Kursfortegnelse og antall sikringer samsvarer ikke.
Innhente samsvarserklæring.
Det elektrisk anlegg har oppnådd en høy alder noe som tilsier at det er behov for en utvidet el-kontroll.
Det anbefales på et generelt grunnlag å rekvirere en EI-takstmann dersom korrekt tilstand for det elektriske anlegget ønskes.

Generell kommentar

Selv om det blir utført en utvidet EI-kontroll med ingen avvik avdekket ved kontroll har det elektrisk anlegg oppnådd en høy alder noe som tilsier at det kan oppstå feil ved anlegget.

Det anbefales på et generelt grunnlag å rekvirere en EI-takstmann dersom korrekt tilstand for det elektriske anlegget ønskes.



Tilstandsrapport

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

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

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det foreligger ingen informasjon vedrørende byggegrunn.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Det foreligger ingen informasjon om utvendig fuktsikring og drenering rundt boligen. Av naturlig årsaker er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset.

Om det er lagt drenering, eventuelt type materiale i drenering er ikke kjent, dette gjelder også drenerende masser.

Det gjøres oppmerksom på at boligen ligger i skrått terreng og vil naturlig tilføres tilsig av overflatevann.

Ingen synlig fuktsikring registrert.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Grunnmuren er oppført av plasstøpt betong.

Grunnmuren har innvendig utforet vegger, det er begrenset mulighet for visuell kontroll av grunnmuren

Tilstandsgrad er satt iht. alder.

TG 0 Terrengforhold

Terrengforholdene rundt boligen er flat og skrående.

Det anbefales på generelt grunnlag å sikre fall på utvendig terreng ut i fra grunnmur med et fallforhold på min. 1:50 i 3 meters bredde, dette for å unngå unødvendig fuktbelastning på grunnmuren.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Boligen er tilknyttet offentlig vann.

Boligen er tilknyttet offentlig avløp.

Utover dette foreligger ingen informasjon om utvendige vann- og avløpsledninger.

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

Tilstandsrapport

tilstand er derfor ikke kjent.

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

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

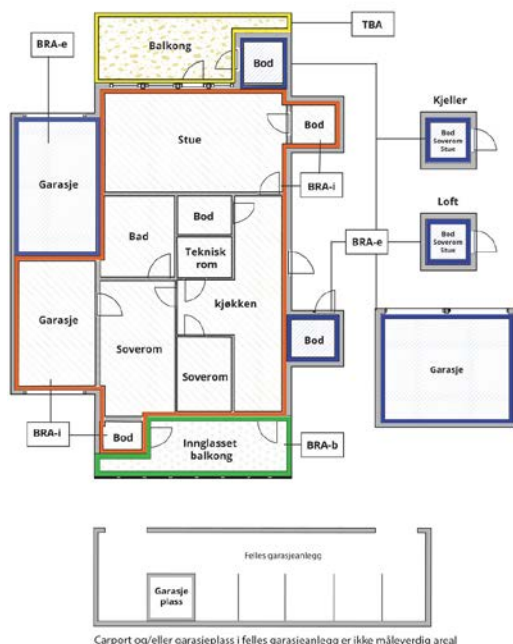
Hva er måleverdig areal?

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

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Underetasje	77			77	36
SUM	77				36
SUM BRA	77				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje	Bad, kjøkken, stue, soverom, soverom 2, gang, gang 2, entré, bod		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Nye vinduer, ytterdør, balkongdør og ventilasjonsanlegg fra 2025.
Ny bereder fra 2025.

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	73	4

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.12.2025	Åge Chr. Holtermann Semb	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5037 LEVANGER	18	73		0	1046.3 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Sjømarkvegen 5B

Hjemmelshaver

Eidsbotn Terrasse Brl

Andelsobjekt

Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
984659792			Sørli Rune André

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

2

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger like utenfor Levanger sentrum, ca. 4 km sør for Levanger sentrum med offentlige kontorer, banker, forretninger, jernbane etc. Ca. 1,5 km til stort kjøpesenter og forretninger av ulike slag. Ca. 4 km til barneskole, skolebuss fra E6.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	10.12.2025		Gjennomgått		Nei
Plantegninger	05.12.2025		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	09.12.2025		Fremvist		Nei
Forretningsførerinfo	09.12.2025		Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	10.12.2025		Gjennomgått		Nei
Ferdigattest	20.10.2025	Utvidelse av balkonger	Gjennomgått		Nei
Ferdigattest	24.06.2002	Gjelder byggeår	Gjennomgått		Nei
Matrikkeldata	08.12.2025		Gjennomgått		Nei
Planskisse	10.12.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	19.12.2025	Rapport ferdigstilt etter tilbakemelding fra selger.

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Fuktmåling: Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende

konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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



Selgers egenerklæring

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

Selgere

Rune André Sørli

Boligen

Sjømarkvegen 5B

7606 Levanger

5037-18/73/0/0

- ♦ Boligen ble kjøpt 2008
- ♦ Selger har ikke bodd i boligen de 12 siste månedene
- ♦ Boligselger har **ikke** kjøpt boligselgerforsikring



Våtrom, tak og fasade

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: TrioBygg

Beskrivelse av arbeidet: Skiftet ventilasjonsanlegg (motordel, styring)

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Skiftet jordfeilbryter og løs stikkontakt

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: NTE Elektro

Beskrivelse av arbeidet: Skiftet jordfeilbryter og skrudd fast en kontakt

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Eiendommen og omgivelsene

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Skiftet vinduer og dører i hele borettslaget, samt varmtvannstank



Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

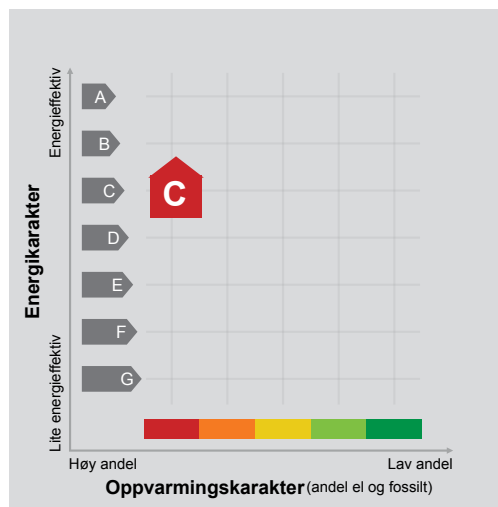
33. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

ENERGIATTEST



Adresse	Sjømarkvegen 5B
Postnummer	7606
Sted	LEVANGER
Kommunenavn	Levanger
Gårdsnummer	18
Bruksnummer	73
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	17997491
Bruksenhetsnummer	U0102
Merkenummer	Energiattest-2025-203482
Dato	10.12.2025



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

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

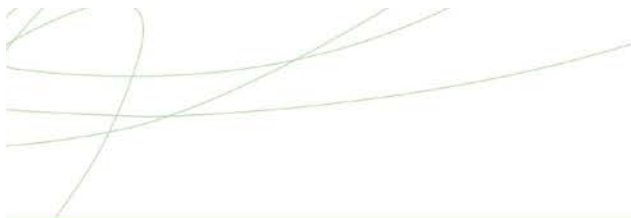
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energi behovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energi behovet 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 energi behov, 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 innnetemperaturen

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)

- Luft kort og effektivt

- Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

- Velg hvitevarer med lavt forbruk

- Varmestyring og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

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





Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori: Småhus
Bygningstype: Firemannsbolig
Byggeår 2002
Bygningsmateriale: Tre
BRA: 77
Ant. etg. med oppv. BRA: 1
Detaljert vegger: Nei
Detaljert vindu: Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Ved

Ventilasjon Balansert ventilasjon

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





Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

(<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>). Klikk på Energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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.

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: 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 2: 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 3: 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 4: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøøl- og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde 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 5: Redusér innnetemperaturen

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

Tiltak 6: 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 7: 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 8: 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 9: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 10: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 11: 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 12: 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 utendørs**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: 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 16: 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.

Bygningsmessige tiltak**Tiltak 17: Montering tetningslister**

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

MEGLEROPPLYSNINGER

Gårdsnr:	18	Bruksnr:	73	Festenr:	0	Seksjonsnr:	0
Adresse:	Sjømarkvegen 5B, 7606 LEVANGER						
Dato:	08.12.2025	Målnummer:					

4210 FEIL OG MANGLER PÅ ELEKTRISKE ANLEGG

	Ja	Nei
Foreligger det pålegg vedrørende elektriske anlegg	☐	☒
I tilfelle ja, hvilke?		
Dato for siste kontroll av anlegget:	25.03.2024	
Merknader:		

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot Bomidt

Dato utkjrt: 08.12.25 Side 1 av 2

Eidsbotn Terrasse BRL	V ³ r ref.: 229/2	Fjdselsdato eier: 27.03.1968
Sjmarkvegen 5 B	Type: Frittst ³ ende Borettslag	
7606 LEVANGER	Eiere: Rune Andre Sjrli	
Organisasjonsnr: 984 659 792	Andelsnr: 2	

1: Felleskostnader

Tot. innev. m³ ned: 10 658

Boligselskap er ikke tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Renter p ³ fellesgjeld	4 744
	Fellesutgifter	3 934
	Avdrag p ³ fellesgjeld	1 467
Tilleggsytelser:	Vaktmester	513

2: Registrerte endringer felleskostnader

Neste endring: 01.01.2026 Tot. utg. i kr.: 10 696

Felleskostnader:	Renter p ³ fellesgjeld	4 263
	Fellesutgifter	4 526
	Avdrag p ³ fellesgjeld	1 680
Tilleggsytelser:	Vaktmester	227

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (l ³ n):	956 143	Gjeld siste ³ rsoppg.: 973 056
Klient ajourf. l ³ n:	3 941 236,34	Klient gj. s. ³ rsoppg.: 4 010 950

Spesifikasjon av l³ n:L³ nenummer: 44841761135, Aasen SparebankAnnuitetsl³ n, 12 terminer per ³ r.

Rentesats per 08.12.2025: 5,35% pa.

Antall terminer til innfrielse: 288

Saldo per 08.12.2025: 3 941 236

Andel av saldo: 956 144

Fjrste termin/fjrste avdrag: 01.01.2025 (siste termin 01.12.2049)

4: Sjrskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Marit Vinne Iversen

Adresse: Sjmarkvegen 36D

Postnr/-sted: 7606 LEVANGER

Telefon: Mob.: 95225458

E-post: eidsbotnterrasse@gmail.com

Webside: bomidt.no

Boliginfoen fra Forretningsfjrer baserer seg p³ inngitte opplysninger og er prisgitt at boligselskapet har oversendt all relevant informasjon. Det anbefales i alle tilfeller at megler selv sjkker med boligselskapet/styret om det foreligger planer, disponeringer eller avvik som p³ virker andelens nkonomi.

5: Restanse felleskostnader pr. 08.12.2025

Utest ³ ende saldo:	0		
Felleskostnader:	0	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

6: Ligning - 2024

Annen formue:	723 730	Gjeld:	973 056	Andre inntekter:	158
		Utgifter:	20 313		

7: P³ lydende

P ³ lydende:		Opprinnelig innskudd:
Andelsnr: 2		Partialobligasjonsnr:

8: Bygning/eiendom

G³ rds/bruksnr: 18/73

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot Bomidt

Dato utkjørt: 08.12.25 Side 2 av 2

Eidsbotn Terrasse BRL	V³ r ref.: 229/2	Fødselsdato eier: 27.03.1968
Sjømarkvegen 5 B	Type: Frittstående Borettslag	
7606 LEVANGER	Eiere: Rune Andre Sjørlø	
Organisasjonsnr: 984 659 792		

8: Bygning/eiendom

Bygningstype: LAVBLOKK

Feste/eiet tomt: Eiet

9: Forsikring

Forsikret i: If Skadeforsikring Nuf Polisenr: SP0005223838

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

SSBnr: U0102

Etasje:		Oppvarmingstype: Strøm
Heis:	Nei	
Parkeringstype:	Uspesifisert parkering ()	
System³ s:	Nei	Antall rom:
Husdyrhold:	Se husordensregler	Oppr. antall rom:
Livslinje standard:	Nei	Kategori: 24,26
Fasiliteter:		

Forretningsfører avregner felleskostnader ved restansesjekk

Innkalling til ordinær generalforsamling

INNKALLING

De innkalles herved til ordinær generalforsamling for 2024 for Eidsbotn Terrasse BRL. Generalforsamlingt avholdes på Leva-Fro, møterom Lyngen torsdag 22.05.2025, klokken 18:00.

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

Det foreslås representant fra Boligbyggelaget Midt.

1.3 Valg av referent

Det foreslås representant fra Boligbyggelaget Midt.

1.4 Valg av representant til å underskrive protokoll med møteleder

1.5 Godkjenning 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. 15 000 til styreleder og kr 2 500 til styremedlemmer.

4. VALG AV TILLITSVALGTE

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder: Marit Vinne Iversen (til 2025 - på valg)

Styremedlem: Daniel Haugan Vestrum (til 2026 - ikke på valg)

Styremedlem: Hilde Kristin Vinne (til 2025 - på valg)

Varamedlem: Camilla Haugen (til 2025 - på valg)

Varamedlem: Hilmar Hagen (til 2025 - på valg)

4.1 Valg av styreleder

Styreleder velges for to år.

Styreleder: Marit Vinne Iversen (til 2025 - på valg)

Det må velges styreleder.

4.2 Valg av styremedlem

Styremedlemmer velges for to år.

Styremedlem: Daniel Haugan Vestrum (til 2026 - ikke på valg)

Styremedlem: Hilde Kristin Vinne (til 2025 - på valg)

Det må velges ett styremedlem.

4.3 Valg av varamedlem

Varamedlem velges for ett år.

Varamedlem: Camilla Haugen (til 2025 - på valg)

Varamedlem: Hilmar Hagen (til 2025 - på valg)

Det må velges varamedlem.

5. Innkomne saker

5.1 Vedtektsendringer

Det har kommet inn sak om vedtektsendringer, se vedlegg.

Dette må gjennomgås og stemmes over i generalforsamlingen.

Vedtektsendring krever 2/3-flertall av oppmøtte.

Disponible midler

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
A. Disponible midler IB	190 252	247 787
B. Endringer disponible midler		
Årets resultat	106 668	77 461
Opptak langsiktig gjeld	4 010 950	0
Avdrag langsiktig gjeld	-1 348 368	-134 997
B. Årets endring disponible midler	2 769 250	-57 536
C. Disponible midler UB	2 959 502	190 252
Omløpsmidler	3 024 108	222 437
- Kortsiktig gjeld	64 606	32 185
C. Disponible midler	2 959 502	190 252

Resultat 2024 Eidsbotn Terrasse BRL 984659792

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader		235 500	124 992	235 500	206 880
Renter		66 864	50 424	66 862	234 640
Avdrag		142 008	142 008	142 000	72 560
Sum inntekter		444 372	317 424	444 362	514 080
Driftskostnader					
Lønnskostnader / styrehonorar	1	22 820	0	0	22 820
Revisjonshonorar		5 730	7 028	7 500	7 500
Forretningsførerhonorar		28 878	22 100	30 000	30 900
Andre forvaltningstjenester		6 350	0	0	0
Andre fremmede tjenester		103 794	31 281	45 000	10 000
Vedlikehold	2	8 220	6 250	61 000	2 603 710
Verktøy, driftsmatriell, inventar		0	1 379	2 500	2 500
Forsikring	3	24 155	24 154	30 500	30 690
Porto		298	100	500	500
Kontingenter		147	151	200	200
Kommunale avgifter	4	43 612	46 358	55 000	54 470
Andre driftsutgifter	5	10 617	3 549	3 000	4 000
Tap på fordringer	6	0	54 239	0	0
Sum driftskostnader		254 620	196 588	235 200	2 767 290
Driftsresultat		189 752	120 836	209 162	-2 253 210
Finansinntekt og -kostnad					
Renteinntekter		652	194	0	0
Rentekostnad		83 735	43 569	66 862	234 640
Resultat av finansinntekt og -kostnad		-83 084	-43 375	-66 862	-234 640
Resultat som overføres fri egenkapital		106 668	77 461	142 300	-2 487 850

Balanse 2024 Eidsbotn Terrasse BRL 984659792

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	7, 12	3 645 000	3 645 000
Sum anleggsmidler		3 645 000	3 645 000
Omløpsmidler			
Aksjer			
Fordringer			
Husleierestanser	8	0	54 239
Tapsavsetning	8	0	-54 239
Andre kortsiktige fordringer	9	27 297	25 207
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på bankkonti		2 996 811	197 230
Sum omløpsmidler		3 024 108	222 437
SUM EIENDELER		6 669 108	3 867 437

Balanse 2024 Eidsbotn Terrasse BRL 984659792

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital		4 000	4 000
Opptjent egenkapital		1 617 884	1 617 884
Årets resultat		106 668	0
Sum egenkapital		1 728 552	1 621 884
Gjeld			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Husbanken	10	0	1 348 368
Annen langsiktig pantegjeld	10	4 010 950	0
Borettsinnskudd	11	865 000	865 000
Sum langsiktig gjeld	12	4 875 950	2 213 368
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		6 804	0
Leverandørgjeld		34 081	25 381
Skyldig off. myndigheter		0	2 405
Annen kortsiktig gjeld		23 721	4 399
Sum kortsiktig gjeld		64 606	32 185
SUM GJELD		4 940 556	2 245 553
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		6 669 108	3 867 437

31.12.2024

Boligbyggelaget Midt

Sted: _____, dato: _____

Marit Vinne Iversen
Leder

Hilde Kristin Vinne
Styremedlem

Daniel Haugan Vestrum
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 føres opp som egenkapital, hvor andelskapital føres opp som innskutt egenkapital. Resterende del av egenkapitalen føres 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. Størrelsen på de disponibl midlene kan bl.a benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen 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

	2024	2023
Godtgjørelse til styre- og bedriftsforsamling	20 000	0
Arbeidsgiveravgift	2 820	0
Sum	22 820	0

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

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

Note 2 - Vedlikehold

	2024	2023
Sommer- og vinterkostnader	5 220	6 250
Løpende drifts- og serviceavtaler	3 000	0
Sum	8 220	6 250

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

Note 3 - Forsikring

	2024	2023
Forsikringspremie	23 984	24 154
Premie sikringsfond felleskostnader	171	0
Sum	24 155	24 154

Note 4 - Kommunale avgifter

	2024	2023
Renovasjon, vann, avløp o.l.	27 332	30 078
Eiendomsskatt	16 280	16 280
Sum	43 612	46 358

Note 5 - Andre driftsutgifter

	2024	2023
Generalforsamling/styremøte	500	0
Bank og kortgebyrer	3 250	3 099
Andre gebyrer	1 367	0
Andre kostnader	5 500	450
Sum	10 617	3 549

Note 6 - Tap på fordringer

	2024	2023
Endring i avsetning tap på fordringer	0	54 239
Sum	0	54 239

Note 7 - Bygninger

Ikke avskrivbare.

Anskaffelseskost pr.01.01 :	3 645 000
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	3 645 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	3 645 000
Anskaffelsesår :	2004
Antatt levetid i år :	

Eiendommen inkl tomten er kjøpt i 2004. Eiendommen er oppført med anskaffelsesverdi med tillegg for evt. påkostninger. Bygningene er ikke avskrevet, man har i stedet vurdert om tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jfr. note om vedlikehold/vedlikeholdsavsetning. Tomten er kjøpt i 2004. Tomten er bokført med kjøpesum inkl. omkostninger.

Note 8 - Husleierestanser og tapsavsetninger

	2024	2023
Fordringer kunder	0	54 239
Avsetning tap på kundefordringer	0	-54 239
Sum	0	0

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

Note 9 - Andre fordringer

	2024	2023
Forskuddsbetalt	27 297	25 207
Sum	27 297	25 207

Note 10 - Pantegjeld

Kreditor:	Aasen Sparebank	Husbanken
Formål:		Finansiering av borettslag
Lånenummer:	44841761135	14625193 9
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2024	2002
Rentesats:	5.85 %	4.659 %
Betingelser:	p.t.	Flytende månedlig
Beregnet innfridd:	01.12.2049	25.11.2024
Opprinnelig lånebeløp:	4 050 000	2 780 000
Lånesaldo 01.01:	0	1 348 368
Avdrag i perioden:	0	1 348 368
Opptak i perioden:	4 010 950	0
Lånesaldo 31.12:	4 010 950	0
Saldo 5 år frem i tid:	3 603 008	0

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld for enheter	1	1 089 374	1 089 374
	1	1 031 616	1 031 616
	1	973 056	973 056
	1	916 903	916 903

Borettslaget har ikke inngått avtaler for individuell nedbetaling av fellesgjeld.

Note 11 - Borettsinnskudd

	2024	2023
Borettsinnskudd	865 000	865 000
Sum	865 000	865 000

Borettsinnskuddet er sikret med pant i eiendommen.

Note 12 - Pantstillelser

Av lagets bokførte gjeld er kr. 4 875 950,- sikret ved pant.
Eiendommen som er stilt som sikkerhet hadde pr. 31.12 en bokført verdi på kr. 3 645 000,-

Resultat og balanse med noter for Eidsbotn Terrasse BRL.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Eidsbotn Terrasse BRL

Styreleder	Marit Vinne Iversen (sign.)	03.04.2025
Styremedlem	Hilde Kristin Vinne (sign.)	03.04.2025
Styremedlem	Daniel Haugan Vestrum (sign.)	31.03.2025

Til generalforsamlingen i Eidsbotn Terrasse Borettslag

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Eidsbotn Terrasse Borettslag som består av balanse per 31. desember 2024, 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

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024 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 uavhengighetsstandarder) 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 utilsiktede 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 avvikle 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 utilsiktede 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 oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon 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 utilsiktede 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 utilsiktede 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 regnskapsestimatene 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 modifiserer 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 innholdet i og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Steinkjer, 07. april 2025
ERNST & YOUNG AS



Tore Eggen
statsautorisert revisor

Jeg (andelseier Hilde Kristin Vinne) ønsker med dette å melde inn en sak om noen vedtektsendringer for Eidsbotn Terrasse som jeg ønsker behandlet på årets Generalforsamling.

Nedenfor følger mine forslag:

- §4-2 Bruksoverlating

(2) Med styrets godkjenning kan andelseieren 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.

Andelseieren kan i slike tilfeller overlate bruken av boligen for opptil tre år - forslag: endres til **to år**.

Samme paragraf som ovenfor, strekpunkt 5:

Det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapsloven § 68 eller hustandsfelleskapsloven. Forslag: **§3 andre ledd** legges til.

- §5-1 Andelseierens vedlikeholdsplikt

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, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

- forslag: endres til: 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.

Samme paragraf som ovenfor:

(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 og lignende.

- forslag: Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig (**kloakkledning endres til avløpsledning**) både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle **sluk/avrenningsløp** på verandaer, balkonger og lignende.

- §7-1 Felleskostnader og pantesikkerhet

(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.

- forslag: lov av 17. desember 1976 nr. 100 erstattes med forsinkelsesrenteloven.

- §7-2 Borettslagets pantesikkerhet

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 det tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomført.

- forslag: hele paragrafen endres til følgende:

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. Grunnbeløpet som gjelder på tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomført skal legges til grunn for beregningen. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har innkommet en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

-§8-1 Styret

Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år.

- forslag: ***Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges*** legges til.

Øvrige forslag:

§10 Revisor slettes.

Øvrige paragrafer rykkes følgelig oppover.

§ 11-1 blir 10-1, §11-2 blir 10-2, §11-3 blir 10-3, §12-1 blir 11-1, §12-2 blir 11-2.

Tidligere §12-2, som blir §11-2 legges ett ord til i ordlyden: For så vidt ikke ***annet*** følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr. 39.

Fullmakt

Hvis en andelseier/seksjonseier ikke kan møte på generalforsamling/årsmøte, kan vedkommende la seg representere av en fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier.

Fullmakten skal leveres til møteleder før møtet starter.

Fullmakten må være generell, dvs. at fullmektig ikke kan være pålagt til å stemme på en bestemt måte. En fullmakt med bestemmelser på hva fullmektig skal stemme er ugyldig. Fullmaktsgiver kan når som helst tilbakekalle fullmakten.

Jeg, _____ gir _____ fullmakt til å møte og stemme på mine vegne på generalforsamling/årsmøte i _____
(navn på borettslag/sameie)

Fullmakten gjelder for generalforsamling/årsmøte den / /

Sted, dato

Underskrift, fullmaktsgiver

Underskrift, fullmaktshaver

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Eidsbotn Terrasse BRL torsdag 22.05.2025 kl. 18:00 - Leva-Fro, møterom Lyngen.

1. KONSTITUERING

1.1 Registrering av fremmøtte, stemmeberettigede og fullmakter

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

Vedtak:

Antall fremmøtte: 3

Antall stemmeberettigede: 2

Antall fullmakter: 1

1.2 Valg av møteleder

Det foreslås representant fra Boligbyggelaget Midt.

Vedtak:

Kathrine B. Nøst fra Boligbyggelaget Midt ble valgt.

1.3 Valg av referent

Det foreslås representant fra Boligbyggelaget Midt.

Vedtak:

Kathrine B. Nøst fra Boligbyggelaget Midt ble valgt.

1.4 Valg av representant til å underskrive protokoll med møteleder

Vedtak:

Marit Vinne Iversen ble valgt.

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. 15 000 til styreleder og kr 2 500 til styremedlemmer.

Vedtak:

Honorar til styrets leder kr. 20 000,-

4. VALG AV TILLITSVALGTE

4.1 Valg av styreleder

Styreleder velges for to år.

Styreleder: Marit Vinne Iversen (til 2025 - på valg)

Det må velges styreleder.

Vedtak:

Marit Vinne Iversen gjenvalgt, til 2027. Enstemmig vedtatt.

4.2 Valg av styremedlem

Styremedlemmer velges for to år.

Styremedlem: Daniel Haugan Vestrum (til 2026 - ikke på valg)

Styremedlem: Hilde Kristin Vinne (til 2025 - på valg)

Det må velges ett styremedlem.

Vedtak:

Daniel Haugan Vestrum er ikke på valg, sitter til 2026. Tatt til orientering.
Hilde Kristin Vinne gjenvalgt, til 2027. Enstemmig vedtatt.

4.3 Valg av varamedlem

Varamedlem velges for ett år.

Varamedlem: Camilla Haugan (til 2025 - på valg)

Varamedlem: Hilmar Hagen (til 2025 - på valg)

Det må velges varamedlem.

Vedtak:

Camilla Haugan og Hilmar Hagen gjenvalgt, til 2026. Enstemmig vedtatt.

5. Innkomne saker

5.1 Vedtektsendringer

Det har kommet inn sak om vedtektsendringer, se vedlegg.
Dette må gjennomgås og stemmes over i generalforsamlingen.

Vedtektsendring krever 2/3-flertall av oppmøtte.

Disse endringene ble vurdert:

- §4-2 (2): Det er foreslått å endre tiden for bruksoverlating fra tre til to år.
- §4-2 (2) strekpunkt 5: Det er foreslått å legge til spesifisering av paragraf i husstandsfellesskapsloven til § 3 andre ledd.
- §5-1 (1) Det er foreslått at andelseiers vedlikeholdsplikt skal utvides til å gjelde varmekabler.
- §5-1 (3) Det er foreslått å endre teksten ved å endre "kloakkledning" til "avløpsledning". Det er videre foreslått at man i tillegg til "sluk" skal tilføre "avrenningsløp" i teksten.
- §7-1 (2) Det er foreslått å skrive lovens navn Forsinkelsesrenteloven i teksten, ikke dato og nr. for lov.
- §7-2 Det er foreslått å endre denne teksten til å tilsvare teksten i borettslagsloven og standardvedtekter fra NBBL.
- §8-1 (2) Det er foreslått å tilføre at styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.
- §10 Det er foreslått å slette paragrafen om revisor.
- Det er foreslått at hvis §10 slettes vil etterfølgende paragrafer rykke oppover i nummerering.
- §12-2 Det foreslås at ordet "annet" blir tilført i teksten.

Vedtak:

Følgende punkter i vedtektene er diskutert, og følgende er vedtatt:

- §4-2 (2): Det er foreslått å endre tiden for bruksoverlating fra tre til to år. Loven sier 3 år, man bør forholde seg til det. Paragrafen holdes uendret.
- §4-2 (2) strekpunkt 5: Det er foreslått å legge til spesifisering av paragraf i husstandsfellesskapsloven til §3 andre ledd. Vedtatt.

Paragraf vil bli som følgende:

"Det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapsloven § 68 eller husstandsfellesskapsloven § 3 andre ledd."

- §5-1 (1) Det er foreslått å tilføre "varmekabler" under andelseiers vedlikeholdsplikt. Vedtatt.

Paragraf vil bli som følgende:

"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."

- §5-1 (3) Det er foreslått å endre teksten ved å endre "kloakkledning" til "avløpsledning". Det er videre foreslått at man i tillegg til "sluk" skal tilføre "avrenningsløp" i teksten. Vedtatt.

Paragraf vil bli som følgende:

"Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig avløpsledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/ hovedledning.
Andelseier skal også rense eventuelle sluk/avrenningsløp på verandaer, balkonger og lignende."

- §7-1 (2) Det er foreslått å skrive lovens navn Forsinkelsesrenteloven i teksten, ikke dato og nr. for lov. Det foreslås å tilføre dette i teksten. Vedtatt.

Paragrafen vil bli som følgende:

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

- §7-2 Det er foreslått å endre denne teksten til å tilsvare teksten i borettslagsloven. Vedtatt.

Paragrafen vil bli som følgende:

"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. Grunnbeløpet som gjelder på tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomført skal legges til grunn for beregningen. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har innkommet en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning."

- §8-1 (2) Det er foreslått å tilføre at styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges. Vedtatt.

Paragrafen vil bli som følgende:

"Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år.
Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges."

- §10 Det er foreslått å slette paragrafen om revisor. Dette punktet trekkes, man lar paragrafen stå.
- Det er foreslått at hvis §10 slettes vil etterfølgende paragrafer rykke oppover i nummerering. §10 får stå, så punkt om omnummerering trekkes.
- §12-2 Det foreslås at ordet "annet" blir tilført i teksten. Vedtatt.

Paragrafen vil bli som følgende:

"For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i Lov om borettslag av 06.06.2003 nr. 39."

Vedtektene vil bli oppdatert og publisert på Min Side.

Møtet hevet kl 18:30.

Protokoll for Eidsbotn Terrasse BRL

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Kathrine Barstad Nøst (sign.)	23.05.2025
Sekretær	Kathrine Barstad Nøst (sign.)	23.05.2025
Protokollvitne	Marit Vinne Iversen (sign.)	23.05.2025

Utskrift basert på matrikkeldata

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 18, Bruksnr 73	Kommune:	5037 Levanger
Adresse:		Grunnkrets:	107 Nossun
Veiadresse:	Sjømarkvegen 5 A, gatenr 8710 7606 Levanger	Valgkrets:	21 Nasset
Oppdatert:	29.12.2017	Kirkesogn:	9150201 Alstadhaug
Veiadresse:	Sjømarkvegen 5 B, gatenr 8710 7606 Levanger		
Oppdatert:	29.12.2017		
Veiadresse:	Sjømarkvegen 5 C, gatenr 8710 7606 Levanger		
Oppdatert:	29.12.2017		
Veiadresse:	Sjømarkvegen 5 D, gatenr 8710 7606 Levanger		
Oppdatert:	29.12.2017		

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:					
Type:	Best. grunneiendom	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:	Bellevue	Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	1
Etableringsdato:	23.01.1968	Har festegrunn:	Nei	Seksjonert:	Nei
Areal:	1 046,3 kvm	Skyld:	0,02		
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Oppmålingsforretning	Forretning:	22.11.2024	Avgiver	5037/18/14	-1 509,6
	Matrikkelført:	22.11.2024	Berørt	5037/18/39	0,0
			Berørt	5037/18/42	0,0
			Berørt	5037/18/73	0,0
			Berørt	5037/18/74	0,0
			Berørt	5037/18/75	0,0
			Berørt	5037/18/76	0,0
			Berørt	5037/18/77	0,0
			Berørt	5037/18/78	0,0
			Berørt	5037/18/79	0,0
			Berørt	5037/18/82	0,0
			Berørt	5037/18/83	0,0
			Mottaker	5037/18/150	1 509,6
	Omnummerering	Forretning:	01.01.2018	Mottaker	5037/18/73
Matrikkelført:		01.01.2018			
Skylddeling	Forretning:	23.01.1968	Avgiver	5037/18/39	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	5037/18/73	0,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter**Andre småhus m/3 boliger el fl****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Sjømarkvegen 5 A	Bolig	74,0	Kjøkken	3	1	1
Sjømarkvegen 5 B	Bolig	74,0	Kjøkken	3	1	1
Sjømarkvegen 5 C	Bolig	132,0	Kjøkken	3	1	1
Sjømarkvegen 5 D	Bolig	132,0	Kjøkken	3	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	16.11.2001
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	412,0	Igangset.till.:	15.12.2001
Energikilde:	Elektrisitet, Biobrensel	BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:	Elektrisk, Annen oppvarming	BRA totalt:	412,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Nei	Tatt i bruk (GAB):	15.12.2005
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	4
Bygningsnr:	17997491			Antall etasjer:	3

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
U01	2		148,0		148,0				
H01	2		168,0		168,0				
H02			96,0		96,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

LEVANGER KOMMUNE**FERDIGATTEST**

etter plan- og bygningsloven av 14. juni 1985, § 99 nr. 2

Ansvarlig søker (navn, adresse)	Tiltakshaver (navn, adresse)
O. Kvernmo AS Industrivegen 8 7650 Verdal	Borgunn Levanger AS Magnetten 7600 Levanger

FERDIGATTEST – BOLIGBYGG MED 4 LEILIGHETER

Eiendom/ byggested	Gnr	Bnr.	Fnr.	Snr
Sjømarkvegen 5	18	73		
Deres søknad av	09.08.01	Vedtaksdato:	16.11.01	Saksnr: 406/01
Arbeidets art:	Nybygg			
Byggets art:	Boligbygg med 4 leiligheter			

SPESIFIKASJON

Dato: 11.06.02	Kontrollansvarlig: O. Kvernmo AS
Merknader:	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 tilfredstillende resultat, i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven. Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jf. pbl § 93). Bruksendring krever særlig tillatelse (jf. pbl § 93).

UNDERSKRIFT

Sted:	Dato	Sign/Stempel
Levanger	24.06.02	Bygningssjefen i Levanger for: <i>Torlign Søren</i> JOHANNES BREMER PLAN- OG BYGGESAKSSJEF

SENDES

O. Kvernmo AS, Industrivegen 8, 7650 Verdal. Byggmann Gruppen AS, 6050 Valderøy. Borgunn Levanger AS, Magnetten, 7600 Levanger.	 V O C F F / 52084203 Geomatikk 18/73 Ferdigattest
Innherred Renovasjon, Ørin, 7650 Verdal. Feiervesenet, her Folkeregisteret i Levanger, Jernbanegata 15, 7600 Levanger. Støtteavd. v/ Ingrid Næss, her.	

Anmodning om ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse

Kommunens saksnr

pbl § 99

Anmodningen gjelder

Eiendom/ byggested	Gnr 18	Bnr 73	Festnr	Seksjonsnr
	Adresse Sjømarkvn. 5			

Det anmodes om

☐ FERDIGATTEST

☒ MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Hva anmodes det om midlertidig brukstillatelse for?

☒ Hele tiltaket.

Planlagt dato for anmodning om ferdigattest:

01.07.02

☐ Deler av tiltaket

Beskriv hvilken del av tiltaket det anmodes om midlertidig brukstillatelse for

Gjenstående arbeider

Angi gjenstående arbeider og planlagt framdrift på disse, dersom tiltaket ønskes oppdelt i flere brukstillatelser	Planlagt dato for anmodning om midlertidig brukstillatelse	Dato for tidligere gilt midlertidig brukstillatelse
LEILIGHET A, B OG D <i>og C</i>		01.07.02

Planlagt dato for anmodning om ferdigattest:

Vedlegg

Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr fra - til
Tegninger av plan, snitt og fasade hvis endringer i forhold til rammesøknaden	D	---
Kontrollerklæringer	G	---
Bekreftelser fra andre off. myndigheter	H	---
Andre vedlegg	I	---
Teknisk dokumentasjon iht kommunens retningslinjer	J	---

Underskrift

Ansvarlig utførende (UTF)/samordner (SAM) for dette tiltaket

Foretak

KVERNMO AS

Dato

11.06.02

Underskrift

Gjentas med blokkbokstaver

Trond Kvernmo

NBR nr 5167

Plan & Bygg Norge A/S



Levanger kommune
Landbruk, miljø og arealforvaltning
Byggesak

FERDIGATTEST

etter plan- og bygningsloven av 27. juni 2008 § 21-10.

EIDSBOTN TERRASSE BRL
Postboks 213
7651 VERDAL

Sakstype:	Vårt saksnr.:	Saksbehandler:	Dato:
Delegert byggesak	2024/24609-4	Håvard Garberg	20.10.2025
Eiendom: 18/73/0/0	Deres saksnr.:	Mob:95771539	Vedtaksnr.: 636/25

Godkjent: Søknad om ferdigattest for utvidelse av balkonger i 2. etasje, bytte rekkverk og forlenge takoverbygg - 5037/18/73 Sjømarkvegen 5A - 5D - Eidsbotn Terrasse borettslag

Levanger kommune viser til anmodning om ferdigattest mottatt her den 10.10.2025.

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



Med hilsen

Håvard Garberg
Saksbehandler

Per Anders Røstad
Enhetsleder landbruk, miljø og arealforvaltning

Dette dokumentet er elektronisk og inneholder derfor ikke signatur

Kopi til:

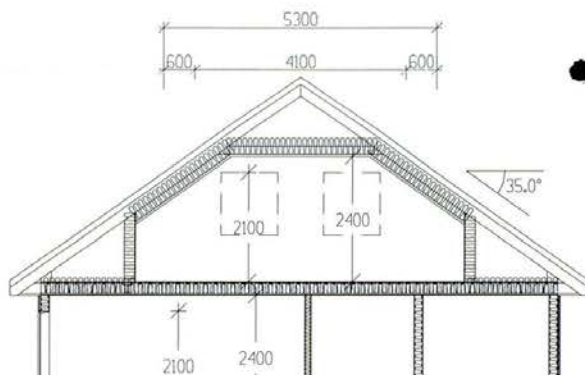
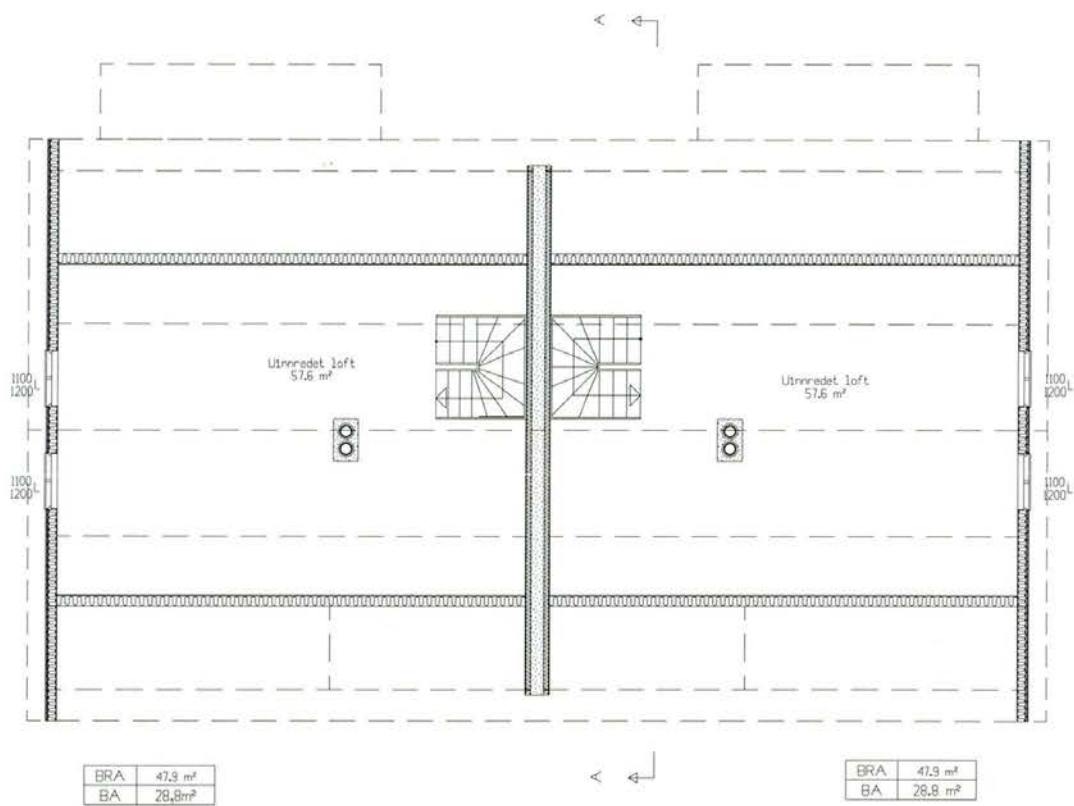
Styret v/MARIT VINNE IVERSEN

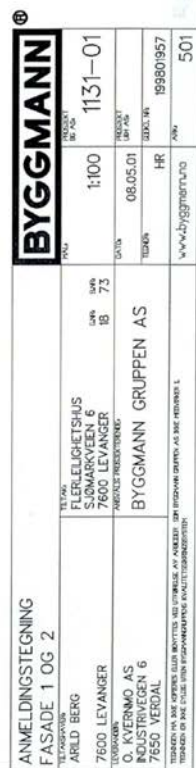
95





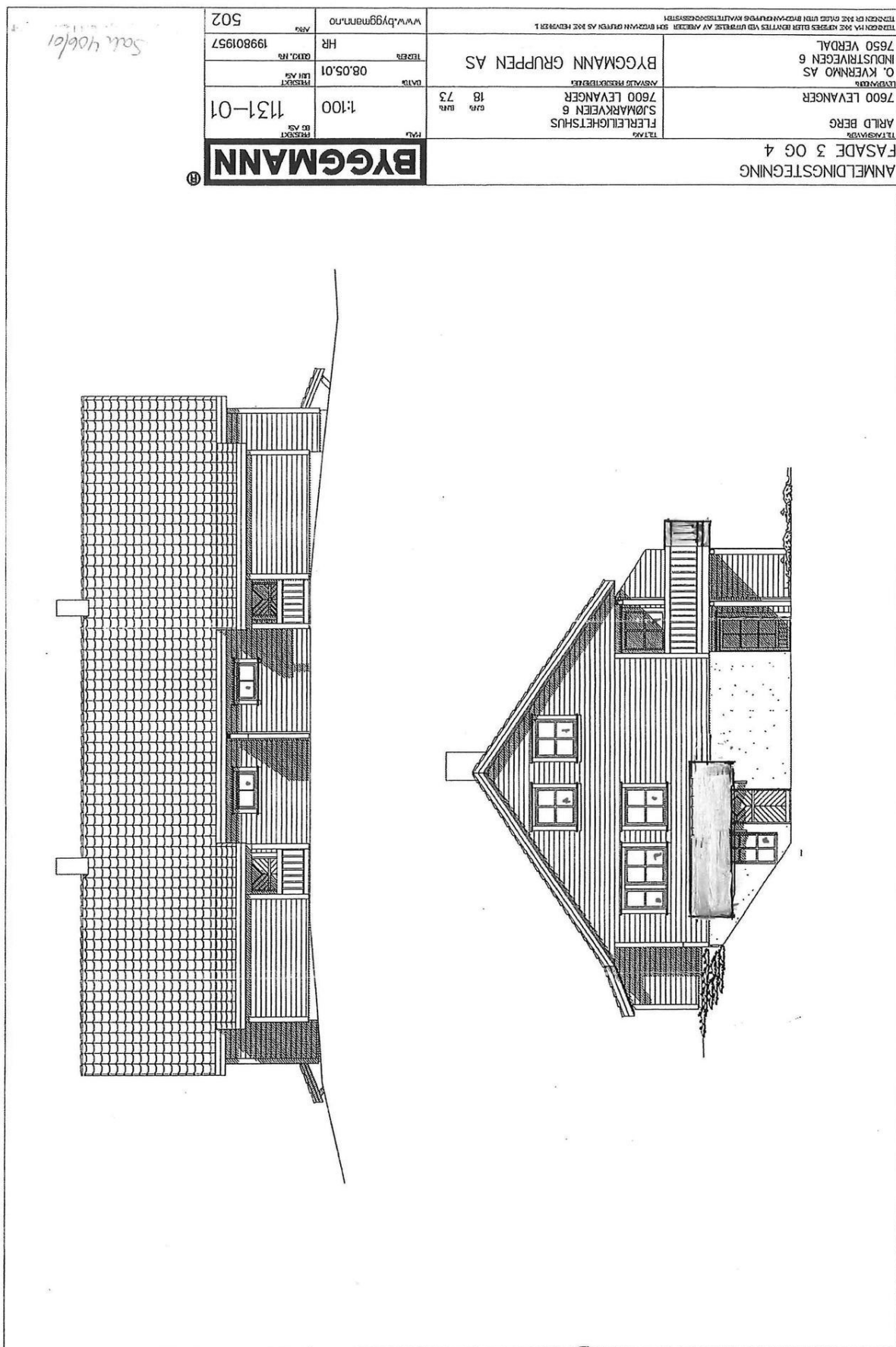
ANMELDINGSTEGNING		BYGGMANN	
KJELLER	FLERLEIETSHUS	1:100	1131-01
ARLD BERG	SJØMARKVEIEN 6	1:100	1131-01
7600 LEVANGER	7600 LEVANGER	18	73
O. KYRMO AS	BYGGMANN GRUPPEN AS	08.05.01	199801957
INDUSTRIVEIEN 6		HR	504
7650 VERDAL			







ANMELDINGSTEGNING		FASADE 1 OG 2	
ARILD BERG		7600 LEVANGER	
FJERLELIGHETSHUS		SJØMARKVEIEN 6	
18		73	
1:100		1131-01	
BYGGMANN		1131-01	
www.byggmann.no		199801957	
HR		501	



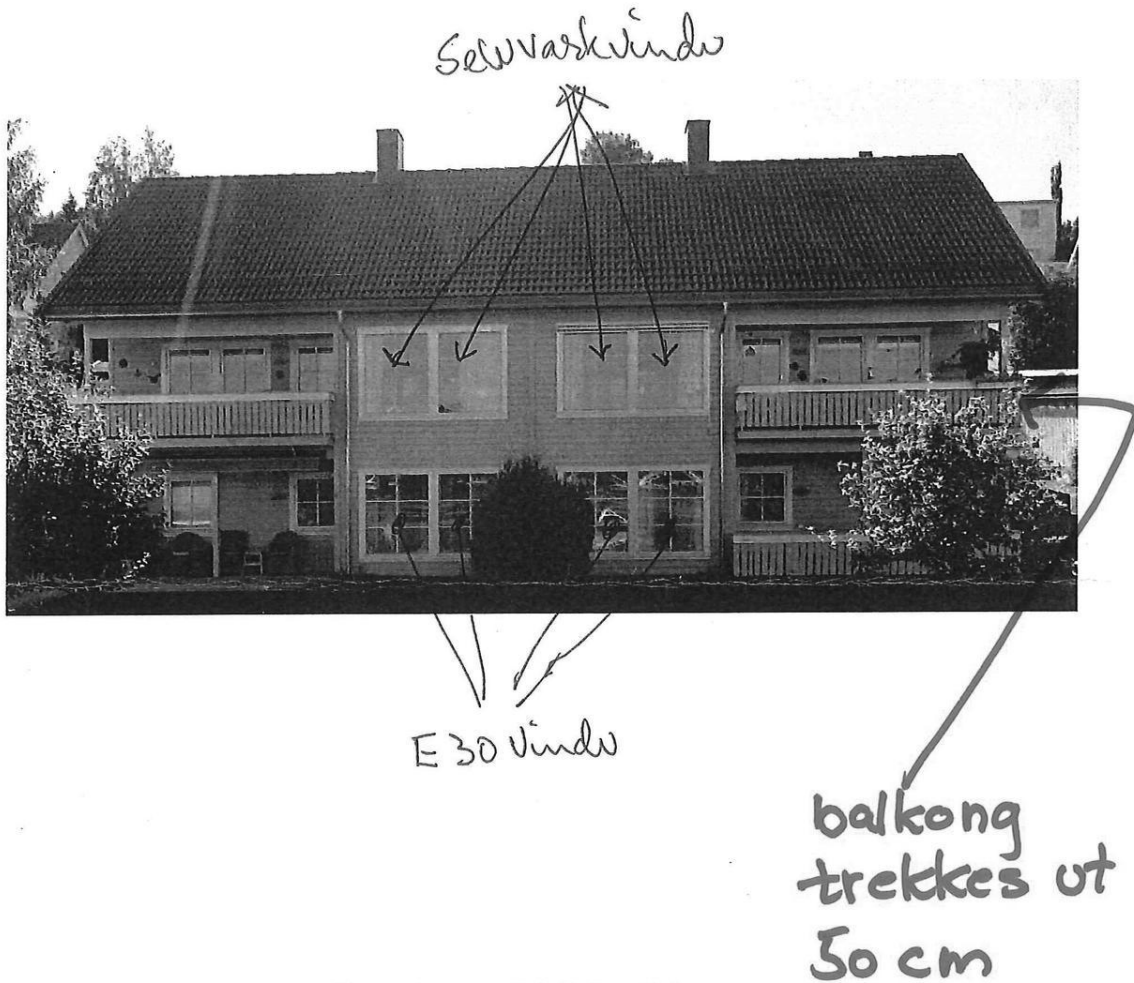
BYGGMANN®

FASADE 3 OG 4		ANMELDINGSTEKNING	
7600 LEVANGER		ARILD BERG	
FLERLEILIGHETSHUS		SJØMARKVEIEN 6	
7600 LEVANGER		BYGGMANN GRUPPEN AS	
18 73		1:100	
1131-01		08.05.01	
199801957		502	

Sak 406/01

RAPPORT

BRANNKONSEPT



Kunde: Sjømarkvegen 5 A-D Borettslag
 Prosjekt: Brannkonsept Sjømarkvegen 5 A-D
 Prosjektnummer: 10242598
 Dokumentnummer: RIBr_01

Rev.: 00





Levanger kommune

Adresse: Postboks 130, 7601 LEVANGER

Telefon: 74 05 25 00

Utskriftsdato: 08.12.2025

Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Levanger kommune

Kommunenr.	5037	Gårdsnr.	18	Bruksnr.	73	Festenr.		Seksjonsnr.	
------------	------	----------	----	----------	----	----------	--	-------------	--

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 1 046 m ² Arealbruk Boligbebyggelse,Nåværende



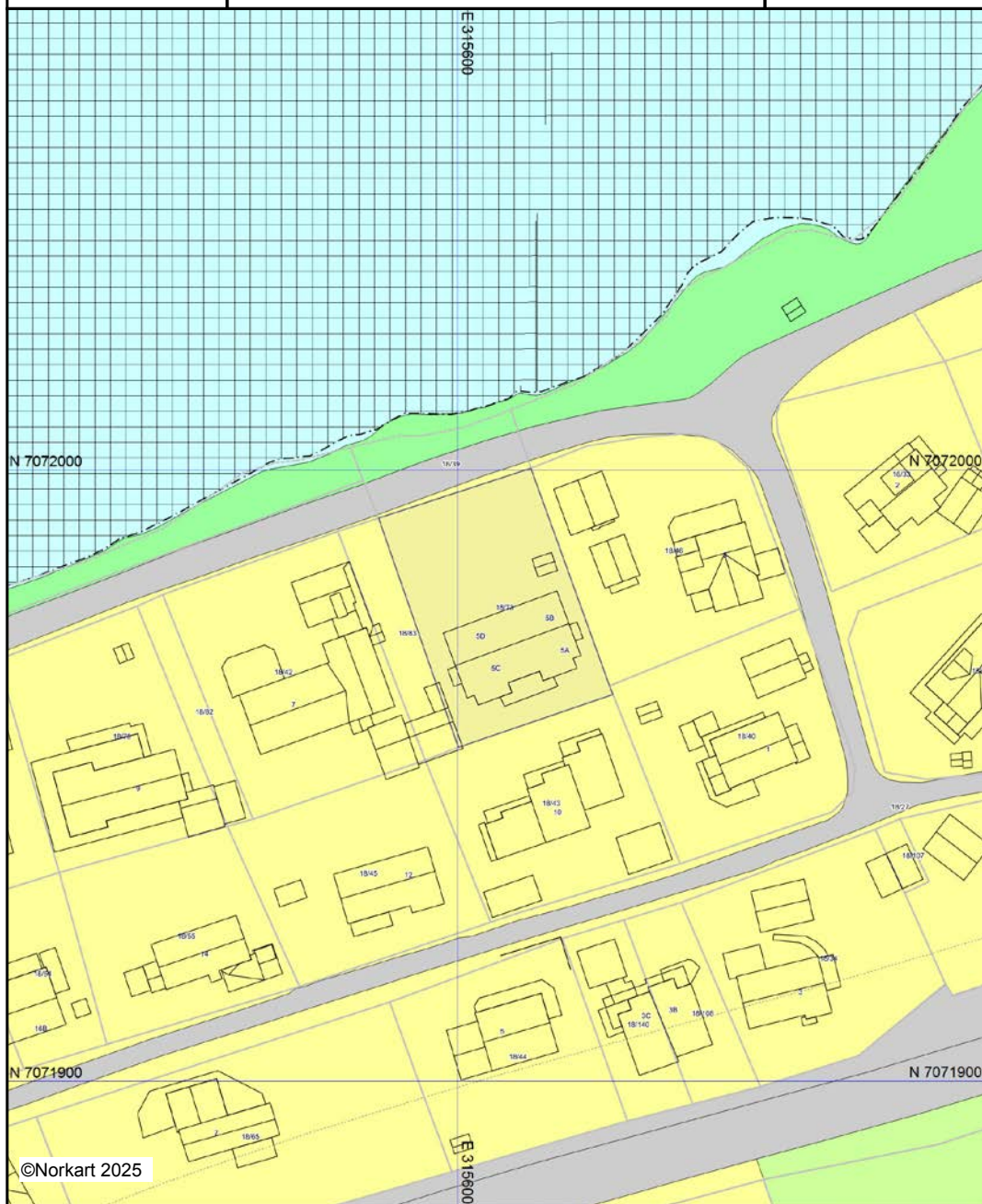
Levanger kommune

Kommuneplan

Eiendom: 18/73
Adresse:
Dato: 08.12.2025
Målestokk: 1:1000



UTM-33



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

Tegnforklaring

	<i>Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008</i>
	Båndlegginggrense
	Båndlegging etter lov om naturvern - nåværende
	Boligbebyggelse - nåværende
	Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
	Veg - nåværende
	Bane - nåværende
	Naturområde - nåværende
	LNFR-areal - nåværende
	Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende
	Byggegrense
	
	<i>Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008</i>
	Planområde
	Grense for arealformål
	Gang-/sykkelveg - nåværende
	Jernbane - nåværende

Nabolagsprofil

Sjømarkvegen 5B

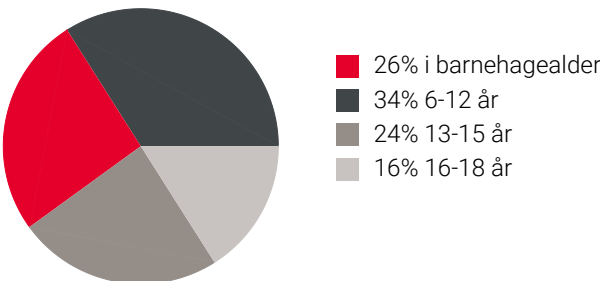
Offentlig transport

🚗 Nordmarka Linje 635, 741	5 min 🚶 0.4 km
🚆 Skogn stasjon Linje R70	7 min 🚶 5.6 km
✈ Trondheim Værnes	42 min 🚶

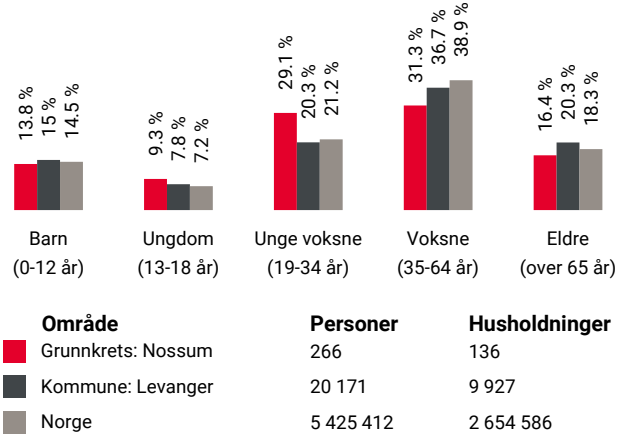
Skoler

Halsan barneskole (1-7 kl.) 148 elever, 8 klasser	6 min 🚶 4.4 km
Vårtun Kristne oppvekstsenter (1-10 kl.) 148 elever, 12 klasser	7 min 🚶 4.4 km
Skogn barne- og ungdomsskole (1-10 kl.) 473 elever, 26 klasser	7 min 🚶 5.1 km
Nesheim skole (1-7 kl.) 385 elever, 24 klasser	9 min 🚶 5.7 km
Levanger ungdomsskole (8-10 kl.) 437 elever, 30 klasser	9 min 🚶 7.4 km
Levanger videregående skole 1000 elever, 60 klasser	6 min 🚶 4 km
Verdal videregående skole 550 elever	20 min 🚶 16.7 km

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Aldersfordeling



Barnehager

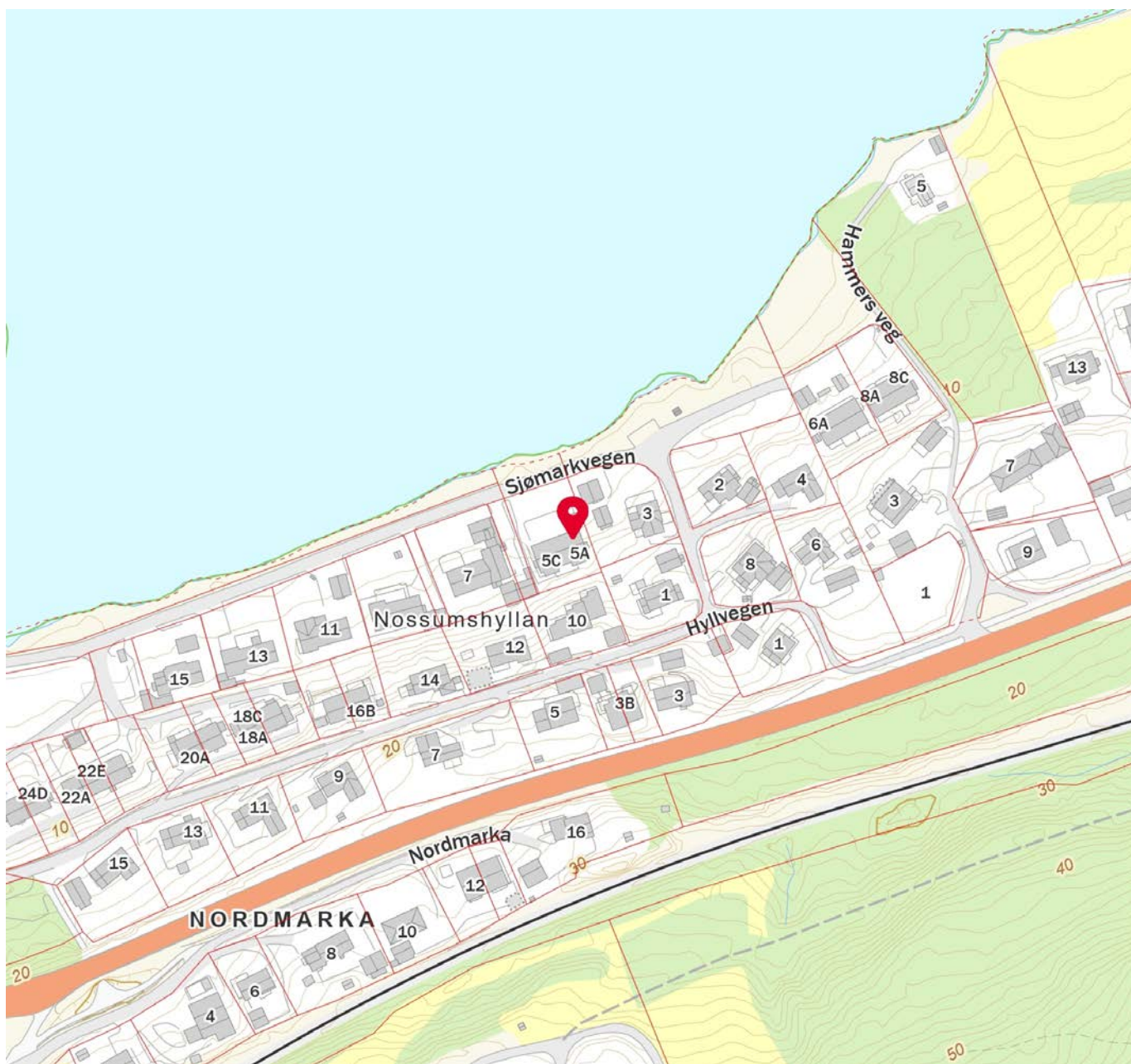
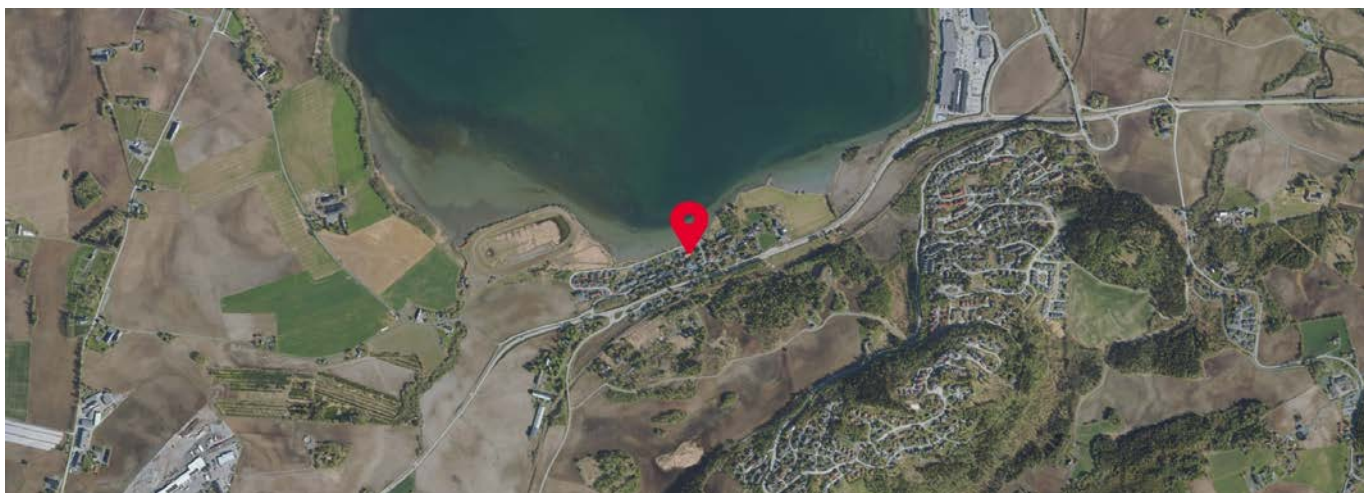
Kårstua barnehage (1-5 år) 53 barn	4 min 🚶 3.3 km
Ruffen Kanvas-barnehage (0-5 år) 70 barn	6 min 🚶 4 km
Momarka barnehage Avd Momarka (1-5 ... 72 barn	6 min 🚶 4 km

Dagligvare

Meny Magneten	15 min 🚶
Rema 1000 Moan PostNord	17 min 🚶 1.4 km

Sport

⚽ Julsborg Ballslette Ballspill	5 min 🚶 2.9 km
⚽ Undervarme kunstgress nye Levange... Fotball	5 min 🚶 3.8 km
🏊 Gråmyra Gym	5 min 🚶
🏊 Levanger Gym Helsestudio	5 min 🚶





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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

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

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

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

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

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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Sjømarkvegen 5B
7606 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: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre