Jernbanegata 9, 7600 LEVANGER

# Lekker leilighet med svært sentral beliggenhet. IN-ordning. Byggeår 2016. Parkeringskjeller med heistilgang.

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 1 150 000,- |
| **Fellesgjeld:** | Kr 1 289 661,- |
| **Omkostn.:** | Kr 7 890,- |
| **Total ink omk.:** | Kr 2 447 551,- |
| **Felleskostn.:** | Kr 13 573,- |
| **Selger:** | Zhiping Mi |
| | |
| **Salgsobjekt:** | Andelsleilighet |
| **Eierform:** | Andel |
| **Byggeår:** | 2016 |
| **BRA-i/BRA Total** | 67/72 kvm |
| **Tomtstr.:** | 3210.1 m² |
| **Soverom:** | 1 |
| **Gnr./bnr.** | Gnr. 315, bnr. 47 |
| **Andelsnr.:** | 6 |
| **Oppdragsnr.:** | 1709250035 |

# Lekker leilighet med svært sentral beliggenhet. IN-ordning. Byggeår 2016.

Velkommen til Jernbanegata 9!

En romslig og innbydende 2-roms andelsleilighet med en ypperlig og praktisk beliggenhet i hjerte av Levanger sentrum. Leiligheten ligger fint til i 2. etg uten innsyn. I 1. etg har man dagligvare og like rundt hjørnet har man tilgang på alt av dagligdagse servicefunksjoner.

Leilighetens kvaliteter:
- Romslig soverom på ca. 11,5 kvm med skyvedørsgarderobe
- Vannbåren gulvvarme og varmtvann bla. inkl. i fellesutgiftene
- Andelen disponerer en fast plass i parkeringskjeller
- Leiligheten er lett tilgjengelig med heis
- Store vindusflater som slipper inn mye lys
- Lyst og tidsriktig kjøkken og bad
- Balansert ventilasjon
- Kort avstand til "alt" man skulle trenge
- IN-ordning med mulighet for å nedbetale fellesgjeld

Velkommen til en hyggelig visning!

# Innhold


Nøkkelinformasjon . . . . . 2
Om eiendommen . . . . . 4
Tilstandsrapport . . . . . 28
Egenerklæring . . . . . 47
Energiattest . . . . . 52
El-rapport Tensio . . . . . 58
Boligopplysninger . . . . . 59
Innkalling årsmøte 2025 . . . . . 61
Protokoll 2025 . . . . . 76
Ordensregler . . . . . 80
Vedtekter . . . . . 83
Matrikkelrapport . . . . . 89
Ferdigattest . . . . . 94
Bygningsskisser . . . . . 96
Nabolagsprofil . . . . . 105
Budskjema . . . . . 113

# Om eiendommen

## Om boligen

**Areal**
BRA - i: 67 m²
BRA - e: 5 m²
BRA totalt: 72 m²

**Bruksareal fordelt på etasje**

2. etasje
BRA-i: 67 m² Bad/vaskerom, stue, gang, kjøkken, soverom og teknisk rom
BRA-e: 5 m² Kjellerbod

**Takstmannens kommentar til arealoppmåling**
Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette
kan påvirke boligens BRA.

Byggetegninger: Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk.
Kommentar: Gang er større enn på tegning, bod er ikke på tegning og badet er flyttet lenger mot gangen. Det er ingen innglasset balkong, slik tegningen viser.

**Tomtetype**
Eiet

**Tomtestørrelse**
3210.1 m²

**Tomtebeskrivelse**
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.

**Adkomst**
Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

**Barnehage/Skole/Fritid**
Barnehager:
Ruffen Kanvas-barnehage (0-5 år)
Staup barnehage (0-5 år)
Frol barnehage (1-5 år)

Skoler:
Frol barneskole (1-7 kl.)
Nesheim skole (1-7 kl.)
Levanger ungdomsskole (8-10 kl.)
Levanger videregående skole

**Offentlig kommunikasjon**
Buss: Domus, Linje 604, 635, 680, 741
Tog: Levanger stasjon, Linje F7, R70
Fly: Trondheim Værnes

**Bygningssakkyndig**
Stian Hallan Iversen

**Type takst**
Tilstandsrapport

**Byggemåte**
Taksert objekt er en leilighet på en etasje, som ligger i andre etasje i et boligkompleks med flere leiligheter. Leilighetskomplekset har underliggende etasjer bestående av næringsareal, kjeller med tilknytning til parkeringskjeller. Grunnmurer av betong, overbygning av betong, mur og trekonstruksjoner. Leiligheten har fasade av teglmur.

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

Forhold som har fått TG2:

Dører - 2:
Innadslående to-fløyet balkongdør, med 3-lags isolerglass datostemplet 2015. Ut fra balkongdør er det fransk balkong.

Vurdering av avvik: Det er avvik:
Løst dørhåndtak. Flekker nederst på dørblad.
Konsekvens/tiltak:
Løpende vedlikehold og lokale utbedringer

Overflater:
Gulv: Parkett
Vegger: Malt strie
Himlinger: Malte glatte plater
Vurdering av avvik: Det er avvik:
Det registreres stedvise sår og hakk i overflater etter daglig bruk over tid. Stedvise oppsprekkinger i listefrie overganger. Avskallinger på en vindusforing. Noe glipper og mindre svelling i parkett på kjøkken. Tørt ved befaring.
Konsekvens/tiltak:
Løpende vedlikehold og lokale utbedringer.

2.ETASJE > BAD/VASKEROM: Sanitærutstyr og innredning:
Innredet med vegghengt WC, skapinnredning med nedfelt servant, dusjhjørne med foldedører i glass, opplegg for vaskemaskin
Vurdering av avvik: Det er avvik:
Det mangler drenering fra innebygget sisterne. Oppsprekking i fuge rundt WC. Lite hakk i underside servant.
Konsekvens/tiltak:
Dersom avviket ikke utbedres kan det ved lekkasje i innebygget sisterne ikke oppdages. Nærmere undersøkelser og lokal utbedring.

2.ETASJE > KJØKKEN: Overflater og innredning:
Kjøkkenet er opplyst fra byggeår. Kjøkkeninnredning med folierte skrog og glatte fronter. Benkeplater i laminat med nedfelt vask.
Avsatt plass og opplegg for oppvaskmaskin, komfyr og et kjøleskap. Vannstopper under vask. Integrerte hvitevarer. Hvitevarer er ikke funksjonstestet og omfattes ikke av tilstandsvurdering.
Vurdering av avvik: Det er avvik:
Registrert fuktskadet bunnplate i kjøkkenskap under vask. Tørt ved befaring. Lite hakk i benkeplate. Svelling i innredning ved fryseskap og oppvaskmaskin.
Konsekvens/tiltak:
Overvåk tilstand under vask. Lokale utbedringer.

Vannledninger:
Innvendige vannrør av typen rør i rørsystem. Fordelerskap er plassert i gang. Bemerkes om at rør i all hovedsak ligger skjult inne i konstruksjoner og ikke er besiktiget utover enkel funksjonstesting.
Vurdering av avvik:

Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.
Konsekvens/tiltak:
Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene.

Ventilasjon:
Leiligheten har balansert ventilasjon. Aggregatet er plassert på teknisk rom og er fra byggeår. I følge eier blir filter byttet 2 ganger i året gjennom borettslaget. Filter er sist byttet i 2025.
Vurdering av avvik: Det er avvik:
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegget. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
Konsekvens/tiltak:
Løpende kontroll service må påregnes.

Forhold som har fått TG3: Ingen forhold bemerket med TG3 i tilstandsrapporten datert 03.09.25.

**Sammendrag selgers egenerklæring**
Når kjøpte du boligen?
År: 2023
Hvor lenge har du eid boligen?
Antall år: 2
Antall måneder: 3
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?
Svar: Ja

**Innhold**
Bad/vaskerom, stue, gang, kjøkken, soverom og teknisk rom

**Standard**
Taksert objekt er en leilighet på en etasje, som ligger i andre etasje i et boligkompleks med flere leiligheter. Leilighetskomplekset har underliggende etasjer bestående av næringsareal, kjeller med tilknytning til parkeringskjeller. Grunnmurer av betong, overbygning av betong, mur og trekonstruksjoner. Leiligheten har fasade av teglmur.

Hovedkonklusjon:
Normalt vedlikeholdt eiendom. Eier og tidligere salgsoppgave opplyser om at alt i leiligheten er fra byggeåret. Imidlertid har fortsatt flere bygningsdeler og overflater preg av normal alder og bruksslitasje. De fleste bygningsdeler har en gjennomsnittlig levetid på 15-40
år, fortløpende vedlikehold må derfor påregnes. For videre info. henvises det til tilstandsrapportens enkeltpunkter.

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

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

**TV/Internett/Bredbånd**
Kollektiv avtale TV/internett

**Parkering**
Oppvarmet parkeringskjeller. Plass til 2 biler.

**Forsikringsselskap**
If Skadeforsikring Nuf

**Polisenummer**
SP0002025109

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

**Energikarakter**
D

**Energifarge**
Grønn

**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 1 150 000

**Info kommunale avgifter**
Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

**Formuesverdi primær**
Kr 588 836

**Formuesverdi primær år**
2023

**Formuesverdi sekundær**
Kr 2 355 345

**Formuesverdi sekundær år**
2023

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

**Tilbud lånefinansiering**
Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende

tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

## Boenheten

**Felleskostnader inkluderer**
Fellesutgifter, renter, drift, varmtvann via vannbåren varme avdrag og tilleggsytelser: KabelTV / fiber

**Felleskostnader pr. mnd**
Kr 13 573

**Andel Fellesgjeld**
Kr 1 289 661

**Andel fellesgjeld år**
2025

**Fellesgjeld pr. dato**
25.08.2025

**Kommentar fellesgjeld**
Lånenummer: 44841733352, Aasen Sparebank
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 25.08.2025: 5.55% pa.
Antall terminer til innfrielse: 465
Saldo per 25.08.2025: 12 012 130
Andel av saldo: 1 289 662
Første termin/første avdrag: 01.08.2024 ( siste termin 01.05.2064 )

**Avdrag Fellesgjeld**
Kr 729

**Rentekost. fellesgjeld**
Kr 6258

**Andel fellesformue**
Kr 52 648

**Andel fellesformue dato**
25.08.2025

# Borettslaget

**Borettslagsnavn**
Sundgata Borettslag

**Organisasjonsnummer**
915900119

**Andelsnummer**
6

**Lånebetingelser fellesgjeld**
Lånenummer: 44841733352, Aasen Sparebank
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 25.08.2025: 5.55% pa.
Antall terminer til innfrielse: 465
Saldo per 25.08.2025: 12 012 130
Andel av saldo: 1 289 662
Første termin/første avdrag: 01.08.2024 ( siste termin 01.05.2064 )

**Sikringsordning fellesgjeld**
Hvis borettslaget lider tap som følge av at en andelseier ikke betaler sine felleskostnader, kan et eventuelt tap medføre at de andre andelseierne må betale høyere felleskostnader. For å sikre seg mot eventuelle tap har borettslaget tegnet avtale om sikringsordning som dekker tap av felleskostnader.

**Forkjøpsrett**
Andelseiere i borettslaget og medlemmer av boligbyggelaget har forkjøpsrett. Avklaring av forkjøpsrett skjer i etterkant av salget. Borettslaget har 20 dagers frist på å gjøre forkjøpsrett gjeldende på vegne av en andelseier.

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

Dersom borettslaget er tilknyttet et boligbyggelag, er det ofte et krav fra boligbyggelagets side at kjøper må melde seg inn i boligbyggelaget før kjøper kan bli

godkjent som ny andelseier i det aktuelle borettslaget. Det gjøres oppmerksom på at det vil kunne påløpe et innmeldingsgebyr til boligbyggelaget, og de fleste boligbyggelagene krever at innmeldingsavgiften skal være innbetalt før godkjenningen blir gitt. Innmeldingsgebyret faktureres kjøper direkte.

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

**Dyrehold**
Dyrehold er ikke tillatt iht. borettslagets ordensregler

## Forretningsfører

**Forretningsfører**
Bomidt

## Offentlige forhold

**Eiendommens betegnelse**
Gårdsnummer 315, bruksnummer 47 i Levanger kommune.Andelsnr. 6 i Sundgata Borettslag med orgnr. 915900119

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

5037/315/47:
17.02.1965 - Dokumentnr: 724 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:5037 Gnr:315 Bnr:4
EIENDOMEN HAR TIDLIGERE HATT FESTENUMMER

22.10.1984 - Dokumentnr: 990014 - Sammenslått med denne matrikkelenhet:
Gnr.315 bnr.45
Gnr.315 bnr.46
Gnr.315 bnr.159
Gnr

26.01.2015 - Dokumentnr: 70711 - Sammenslåing
Sammenslått med denne matrikkelenhet:
Knr:1719 Gnr:315 Bnr:121

22.03.2016 - Dokumentnr: 272110 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:
Snr: 1
Formål: Samleseksjon bolig
Sameiebrøk: 1074/5546
Snr: 2
Formål: Samleseksjon næring
Sameiebrøk: 4472/5546
Gjelder denne registerenheten med flere

01.01.2018 - Dokumentnr: 142495 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1719 Gnr:315 Bnr:47
Gjelder denne registerenheten med flere

**Ferdigattest/brukstillatelse**
Det er utstedt ferdigattest på eiendommen datert 30.09.2016.

**Ferdigattest/brukstillatelse datert**
30.09.2016.

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

**Regulerings- og arealplaner**
Eiendommen er regulert til bolig- og næringsformål.

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

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

av hjemmel.

**Omkostninger kjøpers beskrivelse**
1 150 000 (Prisantydning)
---
1 289 661 (Andel av fellesgjeld)
---
2 439 661 (Pris inkl. fellesgjeld)
---
Omkostninger
6 500 (Gebyr avklaring forkjøpsrett)
300 (Panteattest kjøper)
545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)
545 (Tinglysningsgebyr pantedokument )
8 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))
---
7 890 (Omkostninger totalt)
16 790 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
19 590 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)
---
2 447 551 (Totalpris. inkl. omkostninger)
2 456 451 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
2 459 251 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))
---
Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

**Omkostninger kjøpers beløp**
Kr 7 890

**Betalingsbetingelser**
Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.
Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.
Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

**Hvitvaskingsreglene**
Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får

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

**Personopplysningsloven**
Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

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

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

**Meglers vederlag**
Det er avtalt fastprisbasert vederlag tilsvarende 35 000,- av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:
1 250 Digital annonsering
3 500 Kommunale opplysninger
17 900 Markedspakke
5 900 Oppgjørshonorar
2 500 Søk eiendomsregister og elektronisk signering
9 900 Tilretteleggingsgebyr
2 500 Visninger per stk.
6 500 Eierskiftegebyr
3 800 Fotograf
4 880 Opplysninger forretningsfører avg pliktig
545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet
260 Utskrift av heftelser/servitutter (avg. fritt) pr stk

Totalt kr: 78 450

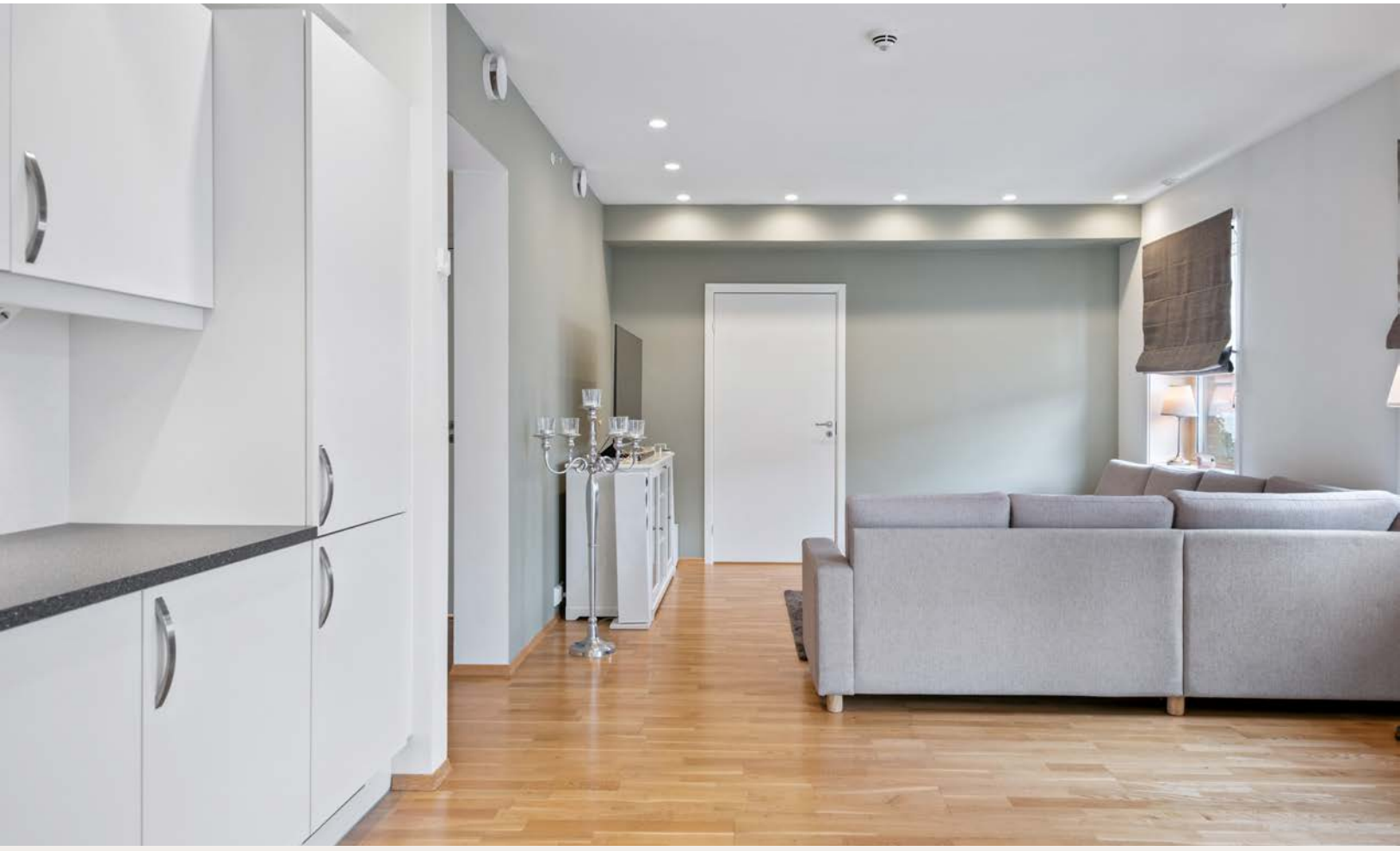
Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr 25 000,- for utført arbeid.

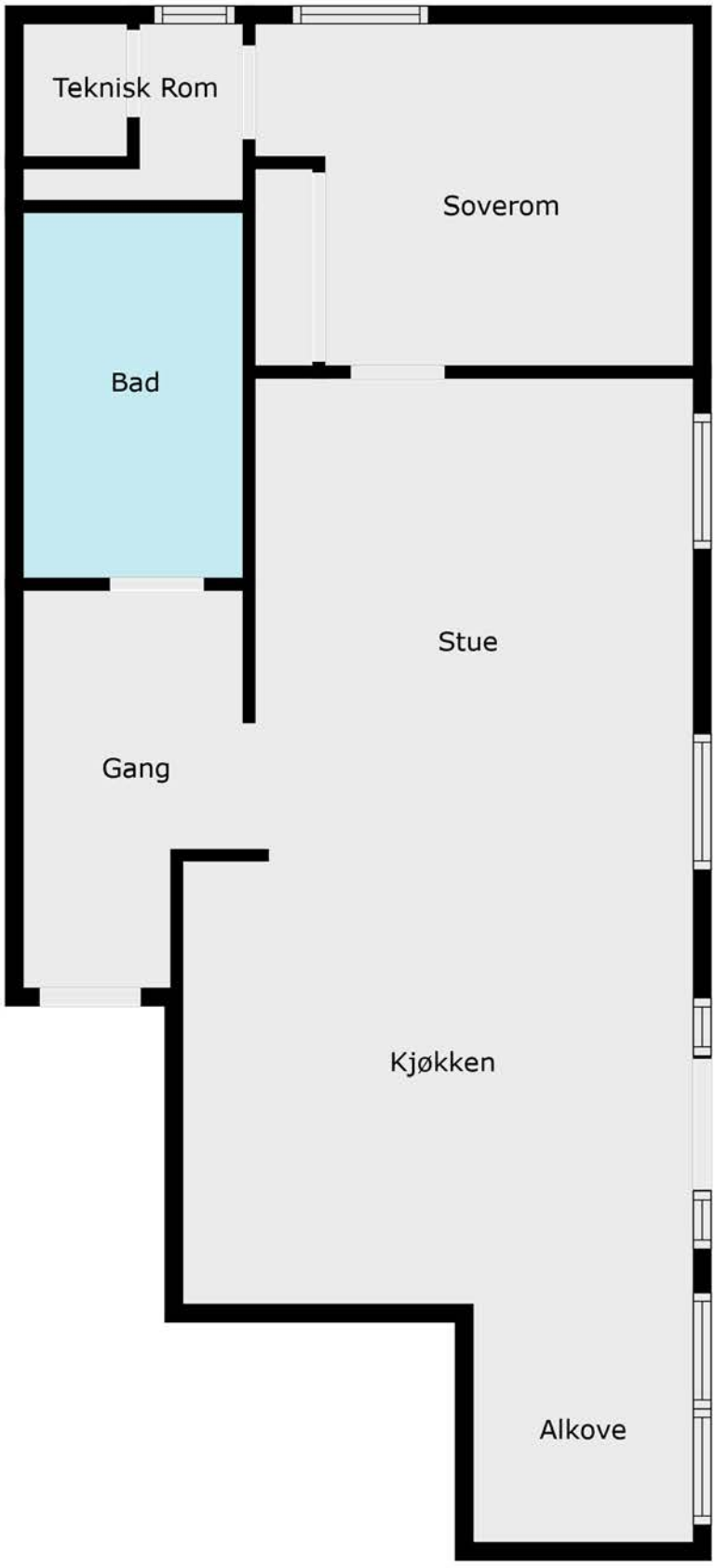
**Ansvarlig megler**
Jørgen Sagvold
Eiendomsmegler
jorgen.sagvold@aktiv.no
Tlf: 988 35 681

**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**
16.01.2026






Dette er en illustrasjon av boligens planløsning. Målinger på stedet kan avvike og er ikke juridisk bindende.

Hos oss får du

# MER BANK FOR PENGENE!

- GODE PRISER
- PERSONLIG RÅDGIVER
- GODE DIGITALE LØSNINGER

Verdal
Steinkjer
Namsos
Grong
Rørvik
Mosjøen
Mo i Rana

KONTAKT OSS FOR FINANSIERING - ENKELT, RASKT OG EFFEKTIVT

74 31 28 60

GRONG SPAREBANK

TILGJENGELIG - OFFENSIV - DYKTIG - ORDENTLIG

# Vedlegg

# Tilstandsrapport

Leilighet
Jernbanegata 9, 7600 LEVANGER
LEVANGER kommune
gnr. 315, bnr. 47
Andelsnummer 6

**Sum areal alle bygg: BRA: 72 m² BRA-i: 67 m²**

**Befaringsdato:** 03.09.2025 **Rapportdato:** 04.09.2025 **Oppdragsnr.:** 22588-1009 **Referansenummer:** IN2120

**Autorisert foretak:** Takst Midt AS **Sertifisert Takstingeniør:** Stian Hallan Iversen **Vår ref:**

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

## Norsk takst

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

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

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

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

## Takst Midt AS

Takst Midt AS ble etablert i 2019.

Takstgruppen består i dag av totalt 4 personer.

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

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

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

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

Vårt kontor ligger i sentrum av Verdal.


**Rapportansvarlig**

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

**Medansvarlig**

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

# 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.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

**BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ**

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

### 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.

TG 1

### 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.

TG 2

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

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

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

TG 3

### 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.

TG IU

### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

Ingen umiddelbare kostnader

Tiltak under kr 10 000

Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000

Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000

Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000

Tiltak over kr 300 000

# Beskrivelse av eiendommen

Taksert objekt er en leilighet på en etasje, som ligger i andre etasje i et boligkompleks med flere leiligheter.
Leilighetskomplekset har underliggende etasjer bestående av næringsareal, kjeller med tilknytning til parkeringskjeller.
Grunnmurer av betong, overbygning av betong, mur og trekonstruksjoner.
Leiligheten har fasade av teglmur.

HOVEDKONKLUSJON:
Normalt vedlikeholdt eiendom.
Eier og tidligere salgsoppgave opplyser om at alt i leiligheten er fra byggeåret.

Imidlertid har fortsatt flere bygningsdeler og overflater preg av normal alder og bruksslitasje.
De fleste bygningsdeler har en gjennomsnittlig levetid på 15-40 år, fortløpende vedlikehold må derfor påregnes.

For videre info. henvises det til rapportens enkeltpunkter.

**Leilighet - Byggeår: 2015**

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Oppvarming via vannbåren varme og varmekabler.

**Arealer** Gå til side

**Forutsetninger og vedlegg** Gå til side

**Lovlighet** Gå til side

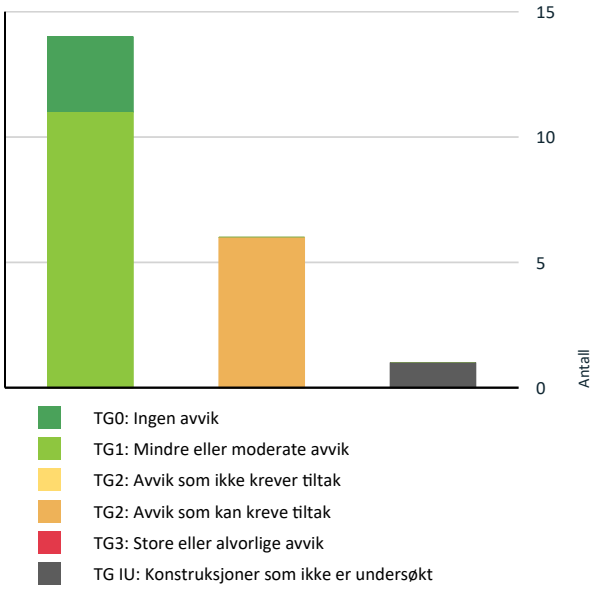
**Leilighet**

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

Gang er større enn på tegning, bod er ikke på tegning og badet er flyttet lenger mot gangen.
Det er ingen innglasset balkong, slik tegningen viser.

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader




Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

**TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT**

| | |
|---|---|
| **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** | Gå til side |

**TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK**

| | |
|---|---|
| **Utvendig > Dører - 2** | Gå til side |
| **Innvendig > Overflater** | Gå til side |
| **Tekniske installasjoner > Vannledninger** | Gå til side |
| **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** | Gå til side |
| **Våtrom > 2.Etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning** | Gå til side |
| **Kjøkken > 2.Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** | Gå til side |

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten omfatter ikke bygningsdeler som utvendige overflater, tilstøtende konstruksjoner, evt. utvendig bod og taktekking etc. i all hovedsak begrenset til innvendig kontroll. Det er et borettslag 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 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.

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

## Oppsummering av avvik

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

**Leilighet**

# Tilstandsrapport

## LEILIGHET

**Byggeår**
2015

## UTVENDIG

### TG 1 Vinduer

Vinduer er i all hovedsak en kombinasjon av åpningsvinduer og fastkarmer, med 3-lags isolerglass stemplet 2014.
Noe avskalling i maling på en vindusforing.

Ingen punkteringer eller symptomer på dette.
Det bemerkes om at vinduene ikke er kontrollert utvendig på grunn av manglende tilkomst.

### TG 2 Dører - 2

Innadslående to-fløyet balkongdør, med 3-lags isolerglass datostemplet 2015.
Ut fra balkongdør er det fransk balkong.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Løst dørhåndtak.
Flekker nederst på dørblad.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Løpende vedlikehold og lokale utbedringer

### TG 1 Dører

Utadslående ytterdør i glatt utførelse ut mot felles gang.
Døren har mindre riper på innside dørblad.

## INNVENDIG

### TG 2 Overflater

Gulv: Parkett
Vegger: Malt strie
Himlinger: Malte glatte plater

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Det registreres stedvise sår og hakk i overflater etter daglig bruk over tid.
Stedvise oppsprekkinger i listefrie overganger.
Avskallinger på en vindusforing.
Noe glipper og mindre svelling i parkett på kjøkken. Tørt ved befaring.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Løpende vedlikehold og lokale utbedringer.

# Tilstandsrapport

### TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller av betongdekke.

Ingen større skjevheter målt ved tilfeldige målinger.
Lokale ujevnheter, målt ca.5 mm.
Bemerkes om at det er utført tilfeldige målinger i ulike rom, dette medfører at avvik utover målinger kan forekomme.

### TG 0 Radon

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

## VÅTROM

### 2.ETASJE > BAD/VASKEROM

#### Generell

Badet er fra byggeår.
Rommet har gulv med gulvvarme via varmekabler.
Gulv og vegger er belagt med flis. Himling har malte glatte plater.
Innredet med vegghengt WC, skapinnredning med nedfelt servant, dusjhjørne med foldedører i glass, opplegg for vaskemaskin.
Mekanisk avtrekk, tilluftspalte i dør.
Plastsluk i gulv.

Badet har normal bruksslitasje.

### 2.ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 1 Overflater vegger og himling

Flis på vegger, malte glatte plater i himling.

# Tilstandsrapport

2.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 **Overflater Gulv**

Flis på gulv. Det er målt ca. 35mm. Høydeforskjell på gulv fra  dørterskel til topp slukrist.

2.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 **Sluk, membran og tettesjikt**

Det er plastsluk og membran med ukjent utførelse.
Ingen synlig mansjett under klemring.

Jevnlig rengjøring for å sikre rask avrenning.

2.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 **Sanitærutstyr og innredning**

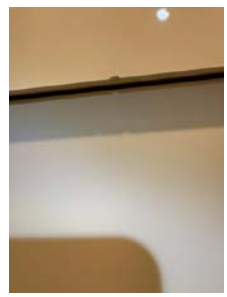
Innredet med vegghengt WC, skapinnredning med nedfelt servant, dusjhjørne med foldedører i glass, opplegg for vaskemaskin.

**Vurdering av avvik:**
- Det er avvik:
- Det mangler drenering fra innebygget sisterne.

Oppsprekking i fuge rundt WC
Lite hakk i underside servant.

**Konsekvens/tiltak**
- Dersom avviket ikke utbedres kan det ved lekkasje i innebygget sisterne ikke oppdages.

Nærmere undersøkelser og lokal utbedring.



2.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 **Ventilasjon**

Det er mekanisk avtrekk og tilluft under dør.

# Tilstandsrapport

## 2.ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

## KJØKKEN

## 2.ETASJE > KJØKKEN

### TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet er opplyst fra byggeår.
Kjøkkeninnredning med folierte skrog og glatte fronter.
Benkeplater i laminat med nedfelt vask.
Avsatt plass og opplegg for oppvaskmaskin, komfyr og et kjøleskap.
Vannstopper under vask.
Integrerte hvitevarer.

Hvitevarer er ikke funksjonstestet og omfattes ikke av tilstandsvurdering.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Registrert fuktskadet bunnplate i kjøkkenskap under vask. Tørt ved befaring.
Lite hakk i benkeplate.
Svelling i innredning ved fryseskap og oppvaskmaskin.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Overvåk tilstand under vask.
Lokale utbedringer.

# Tilstandsrapport

## 2.ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

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

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

Innvendige vannrør av typen rør i rørsystem.
Fordelerskap er plassert i gang.

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

**Vurdering av avvik:**
• Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.

**Konsekvens/tiltak**
• Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene.

### TG 1 Avløpsrør

Innvendige avløpsrør som er synlig er av plast.

# Tilstandsrapport

Bemerkes om at avløpsrør i all hovedsak ligger skjult inne i vegger/ gulv og ikke er besiktiget utover enkel funksjonstesting.

## TG 2 Ventilasjon

Leiligheten har balansert ventilasjon.
Aggregatet er plassert på teknisk rom og er fra byggeår.
I følge eier blir filter byttet 2 ganger i året gjennom borettslaget.
Filter er sist byttet i 2025.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegget.
Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Løpende kontroll service må påregnes.

## TG IU Varmtvannstank

Leiligheten har ikke egen varmtvannsbereder. Det opplyses fra eier at leiligheten får varmtvann via felles varmtvannstank for borettslaget.

## TG 1 Vannbåren varme

Leiligheten har vannbåren varme i gulv på gang og stue/kjøkken.
Fordelerskap er plassert i gang.
Kurser merket gang og stue.

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

## TG 1 Elektrisk anlegg

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

*Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede 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 teknisk rom.
Skapet inneholder automatsikringer og måler.

**Generelt om anlegget**

1. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig

# Tilstandsrapport

tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
**Nei**

2. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
**Nei**

**Inntak og sikringsskap**

3. 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**

4. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
**Ja**

5. 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?
**Nei**

## TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Leiligheten har røykvarslere og sprinkleranlegg.

Røykvarslere ble ikke funksjonstestet på befaringsdagen.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
**Nei**

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr 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**

# 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

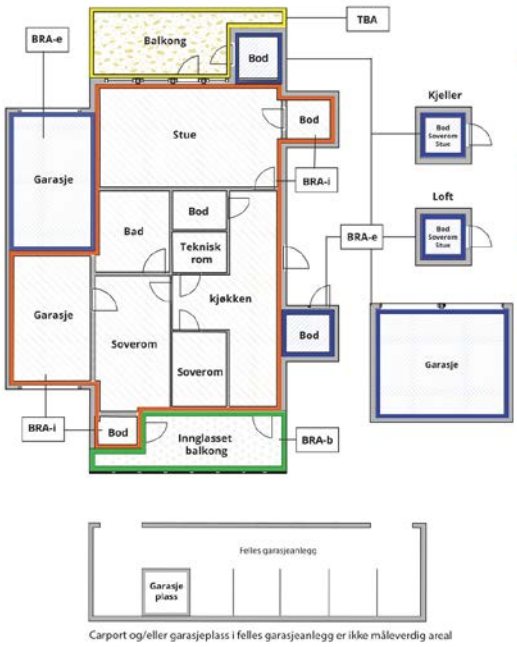
## Hva er måleverdig areal?

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?

**BRA = BRA-i + BRA-e + 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 boder |
| 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).<br><br>Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.<br><br>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 bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk 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

## Leilighet

| | Bruksareal BRA m² | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** | **SUM** | **Terrasse- og balkongareal (TBA)** |
| 2.Etasje | 67 | 5 | | 72 | |
| **SUM** | **67** | **5** | | | |
| **SUM BRA** | **72** | | | | |

### Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|---|---|---|---|
| 2.Etasje | Bad/vaskerom, Stue, Gang, Kjøkken, Soverom, Teknisk rom | Kjellerbod | |

### Lovlighet

**Byggetegninger**

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
*Kommentar:* Gang er større enn på tegning, bod er ikke på tegning og badet er flyttet lenger mot gangen.
Det er ingen innglasset balkong, slik tegningen viser.

**Brannceller**

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

**Nyere håndverkstjenester**

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

**Krav for rom til varig opphold**

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

*Kommentar:*

## Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

| | P-ROM( m2) | S-ROM( m2) |
|---|---|---|
| **Leilighet** | 64 | 3 |

**Kommentar**

Leilighet

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

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|---|---|---|
| 03.9.2025 | Tord Minsaas | Takstingeniør |

## Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 5037 LEVANGER | 315 | 47 | | 0 | 3210.1 m² | BEREGNET AREAL (Ambita) | Ikke relevant |

**Adresse**
Jernbanegata 9

**Hjemmelshaver**

## Andelsobjekt

| Boligselskap | Org.nr. | Leil. nr. | Forretningsfører | Eier av adkomstdokumenter |
|---|---|---|---|---|
| /SUNDGATA BORETTSLAG | 915900119 | | | Mi Zhiping |

## Innskudd, pålydende mm

**Andelsnummer**
6

## Eiendomsopplysninger

**Beliggenhet**

Eiendom beliggende i Levanger sentrum med umiddelbar nærhet til offentlige kontorer, banker, forretninger, jernbane, etc.
Utsikt mot omkringliggende bebyggelse og grender.

**Bebyggelsen**

Leiligheten ligger i andre etasje av Megakvartalet, der det er flere leiligheter i et borettslag.
Underliggende etasjer består blant annet av næringslokaler, bygget henger sammen med parkeringskjeller.

I kjeller er det bygd et felles bodanlegg.
Taksert leilighet disponerer egen bod i denne.

Bemerkes om at boden ikke omfattes av oppdraget og er ikke nærmere vurdert for feil eller mangler.
De fleste bygningsdeler har en gjennomsnittlig levetid på 15-40 år, fortløpende vedlikehold må derfor påregnes.

## Siste hjemmelsovergang

| Kjøpesum | Type |
|---|---|
| 0 | Annet |

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|---|---|---|---|---|---|
| Egenerklæring | 02.09.2025 | | Gjennomgått | | Nei |
| Brukstillat./ferdigatt. | 30.09.2016 | | Gjennomgått | | Nei |
| Infoland.no | 22.03.2016 | | Ikke gjennomgått | | Nei |
| Tegninger | 14.04.2013 | | Gjennomgått | | Nei |

# Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---|---|---|
| 1 | 04.09.2025 | |

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

### PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

### BEFARINGEN

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

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

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

## PERSONVERN

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

### DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/IN2120

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

| Meglerfirma |
|---|
| Aktiv EM Verdal |

| Oppdragsnr. |
|---|
| 1709250035 |

| Selger 1 navn |
|---|
| Zhiping Mi |

| Gateadresse |
|---|
| Jernbanegata 9 |

| Poststed | Postnr |
|---|---|
| LEVANGER | 7600 |

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2023

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 2

Antall måneder: 3

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

## Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja



Document reference: 1709250035

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar | Nei

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar | Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☑ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☑ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar | Nei

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar | Nei

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 1709250035

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☑ Nei ☐ Ja

## Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☑ Nei ☐ Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 1709250035

## Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1709250035

# E-Signing validated

secured by IN GROUPE

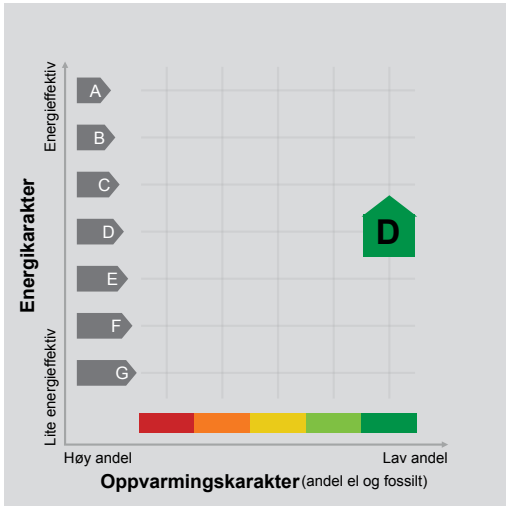
| NAME OF SIGNER | IDENTIFIER | TIME | ELECTRONIC ID |
|---|---|---|---|
| Zhiping Mi | 947bbbfe254f790a7bbaaffcf5d21ca21667fcf9 | 02.09.2025 14:02:47 UTC | Signer authenticated by One time code |

Document reference: 1709250035

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

# ENERGIATTEST

| | |
|---|---|
| Adresse | Jernbanegata 9 |
| Postnummer | 7600 |
| Sted | LEVANGER |
| Kommunenavn | Levanger |
| Gårdsnummer | 315 |
| Bruksnummer | 47 |
| Seksjonsnummer | 1 |
| Andelsnummer | — |
| Festenummer | — |
| Bygningsnummer | 185707393 |
| Bruksenhetsnummer | H0209 |
| Merkenummer | Energiattest-2025-163890 |
| Dato | 03.09.2025 |




**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

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

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

## Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

**Tips 1: Følg med på energibruken i boligen**
**Tips 2: Luft kort og effektivt**
**Tips 3: Redusér innetemperaturen**
**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

**- Tiltak utendørs**
**- Vask med fulle maskiner**
**- Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme**
**- Velg hvitevarer med lavt forbruk**

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 inneklima 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.

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/.

| | |
|---|---|
| **Bygningskategori:** | Boligblokker |
| **Bygningstype:** | Leilighet |
| **Byggeår** | 2016 |
| **Bygningsmateriale:** | Betong |
| **BRA:** | 67 |
| **Ant. etg. med oppv. BRA:** | 1 |
| **Detaljert vegger:** | Nei |
| **Detaljert vindu:** | Nei |

### Teknisk installasjon

| | |
|---|---|
| **Oppvarming:** | Elektrisk<br>Fjernvarme |
| **Ventilasjon** | Balansert ventilasjon |

## Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

## *Om energimerkeordningen*

*Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. 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/faktaark/).*

*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.*

*Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).*

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

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

# Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

## Brukertiltak

### Tiltak 1: Tiltak utendørs

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

### Tiltak 2: 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 3: 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 4: Slå el.apparater helt av

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

### Tiltak 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

### Tiltak 6: Luft kort og effektivt

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

### Tiltak 7: 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 8: 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 9: Redusér innetemperaturen

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

### Tiltak 10: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - 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 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 på luftbehandlingsanlegg

### Tiltak 13: Utføre service på ventilasjonsanlegg

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

## Tiltak utendørs

### Tiltak 14: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

### Tiltak 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: Montere urbryter på motorvarmer

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

### Tiltak 17: 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 på varmeanlegg

### Tiltak 18: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst.Leverandør avleser årlig(eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

# MEGLEROPPLYSNINGER

| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Gårdsnr: | 315 | Bruksnr: | 47 | Festenr: | 0 | Seksjonsnr: | 0 |
| Adresse: | Jernbanegata 9, 7600 LEVANGER | | | | | | |
| Dato: | 26.08.2025 | Målernummer: | | | | | |

**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: | | | |
| Merknader: Anlegget er ikke kontrollert | | | |

# Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot Bomidt  Dato utkjørt: 25.08.25  Side 1 av 2

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Sundgata Borettslag | | Vår ref.: | 176/6 | Fødselsdato eier: | 24.04.1985 |
| JERNBANEGATA 9 | | Type: | Borettslag | | |
| 7600 LEVANGER | | Eiere: | Zhiping Mi | | |
| Organisasjonsnr: | 915 900 119 | Andelsnr: | 6 | | |

## 1: Felleskostnader

Tot. innev. m² ned: 13 792

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

| | | |
|---|---|---|
| Felleskostnader: | Fellesutgifter | 3 780 |
| | Renter | 6 258 |
| | Fellesutgifter | 2 381 |
| | Avdrag | 729 |
| Tilleggsytelser: | KabelTV / fiber | 644 |

## 3: Fellesgjeld

| | | | |
|---|---|---|---|
| Ajourf. Andel f.gj. (lån): | 1 289 661 | Gjeld siste årsoppg.: | 1 295 476 |
| Klient ajourf. lån: | 14 143 547,36 | Klient gj. s. årsoppg.: | 12 066 290 |

Spesifikasjon av lån:

Långivernummer: 44841733352, Aasen Sparebank

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 25.08.2025: 5.55% pa.

Antall terminer til innfrielse: 465

Saldo per 25.08.2025: 12 012 130

Andel av saldo: 1 289 662

Første termin/første avdrag: 01.08.2024 ( siste termin 01.05.2064 )

## 4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

| | |
|---|---|
| Styreleder: | Ragnar Aadde |
| Adresse: | JERNBANEGATA 9 |
| Postnr/-sted: | 7600 LEVANGER |
| Telefon: | Mob.: 47621260 |
| E-post: | sundgataborettslag@gmail.com |
| Webside: | bomidt.no |

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

Klienten har mulighet for individuell nedbetalingsplan (IN-ordning)

## 5: Restanse felleskostnader pr. 25.08.2025

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

## 6: Ligning - 2024

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | Gjeld: | 1 295 476 | Andre inntekter: | 126 |
| Annen formue: | 52 648 | Utgifter: | 78 560 | | |

## 7: Pålydende

| | | | |
|---|---|---|---|
| Pålydende: | 865 520 | Opprinnelig innskudd: | 865 520 |
| Andelsnr: | 6 | Partialobligasjonsnr: | |

## 8: Bygning/eiendom

| | |
|---|---|
| Gårds/bruksnr: | 315/47 |
| Bygningstype: | LAVBLOKK |
| Feste/eiet tomt: | Eiet |

# Boligopplysninger:



| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Sundgata Borettslag | V³ r ref.: | 176/6 | | Fŋdselsdato eier: | 24.04.1985 |
| J ERNBANEGATA 9 | Type: | Borettslag | | | |
| 7600 LEVANGER | Eiere: | Zhiping Mi | | | |
| Organisasjonsnr: 915 900 119 | | | | | |

## 9: Forsikring

| | | | |
|---|---|---|---|
| Forsikret i: | If Skadeforsikring Nuf | Polisenr: | SP0002025109 |

## 10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Ferdigstillt: | 01.01.2016 | | | SSBnr: | H0209 |
| Etasje: | 2 | Oppvarmingstype: | Strŋm | | |
| Heis: | J a | | | | |
| Parkeringstype: | Felles garasjeanlegg () | | | | |
| Systeml³ s: | Nei | Antall rom: | 2 | | |
| Husdyrhold: | Se husordensregler | Oppr. antall rom: | | | |
| Livslŋp standard: | Nei | Kategori: | 66,3 m2 | | |
| Ansiennitetsregler: | 1 - Borettslag - 1. innflyttingsdato | | | | |
| | 2 - Felles forkjŋpsrett | | | | |
| | 2 - Andel BBL | | | | |

Fasiliteter:

Forretningsfŋrer avregner felleskostnader ved restansesjekk

# Innkalling til ordinær generalforsamling

## INNKALLING

De innkalles herved til ordinær generalforsamling for 2024 for Sundgata Borettslag.
Generalforsamling avholdes i Jernbanegata 9 mandag 12.05.2025, 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

### 1.3 Valg av referent

### 1.4 Valg av representant til å underskrive protokoll med møteleder

### 1.5 Godkjennelse av innkalling og dagsorden

**Forslag til vedtak:** Møtet erklæres lovlig innkalt og satt

## 2. ÅRSREGNSKAP OG REVISORS BERETNING

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

## 3. GODTGJØRELSE TIL TILLITSVALGTE

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

Fjorårets honorar var kr 15000,- til styreleder iog kr 1000,- øvrige medlemmer.

## 4. VALG AV TILLITSVALGTE

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder: Ragnar Aadde til 2025 ( Er på valg)
Styremedlem: Marit Hofstad til 2026 ( Ikke på valg)
Styremedlem: Linda Eines Karlsen til 2025 ( Er på valg)
Styremedlem: Barbro Nymo Tyldum til 2026 ( Ikke på valg)
Varamedlem: Espen Aspås til 2025 ( Er på valg)

### 4.1 Valg av styreleder

Det må velges styreleder da Ragnar Aadde er på valg.

**Forslag til vedtak:** Ragnar Aadde tar gjenvalg til 2026.

### 4.2 Valg av styremedlem

Det må velges ett styremedlem da Linda Eines Karlsen er på valg.

**Forslag til vedtak:** Det foreslås Espen Aspås som styremedlem til 2027.

Det foreslås Vidar Eriksen som styremedlem til 2027 - tar over for Barbro Tyldum som blir vara.

### 4.3 Valg av varamedlem

### 4.4 Valg av delegat til boligbyggelagets generalforsamling

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

## 5. INGEN INNKOMNE SAKER

Det må velges varamedlem.

**Forslag til vedtak:** Det foreslås Linda Eines Karlsen som varamedlem for to år og Barbro Tyldum for ett år.

## Disponible midler

| | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 |
|---|---|---|
| A. Disponible midler IB | 245 042 | 242 038 |
| **B. Endringer disponible midler** | | |
| Årets resultat | 193 786 | -10 396 |
| Tilbakeføring avskrivninger | 13 400 | 13 400 |
| Opptak langsiktig gjeld | 14 238 060 | 0 |
| Avdrag langsiktig gjeld | -14 266 173 | 0 |
| IN-midler til nedbetaling av gjeld | -2 143 657 | 0 |
| IN-innbetaling fra andelseier | 2 143 657 | 0 |
| Inntektsføring IN | -2 630 | 0 |
| **B. Årets endring disponible midler** | **176 443** | **3 004** |
| **C. Disponible midler UB** | **421 485** | **245 042** |

| | | |
|---|---|---|
| Omløpsmidler | 567 072 | 317 876 |
| - Kortsiktig gjeld | 145 587 | 72 835 |
| **C. Disponible midler** | **421 485** | **245 042** |

# Resultat 2024 Sundgata Borettslag 915900119

| | Note | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 | Budsjett 2024 | Budsjett 2025 |
|---|---|---|---|---|---|
| **Inntekter** | | | | | |
| Innkrevde felleskostnader | | 611 520 | 537 978 | 612 418 | 693 205 |
| Renter | | 871 128 | 738 166 | 946 840 | 699 400 |
| Avdrag | | 35 295 | 0 | 0 | 81 500 |
| TV/Internett | | 67 824 | 64 692 | 67 824 | 69 552 |
| Målingsbaserte inntekter | | 16 599 | 9 655 | 0 | 0 |
| Andre driftsinntekter | | 11 102 | 5 969 | 0 | 0 |
| **Sum inntekter** | | **1 613 468** | **1 356 460** | **1 627 082** | **1 543 657** |
| | | | | | |
| **Driftskostnader** | | | | | |
| Lønnskostnader / styrehonorar | 1 | 63 839 | 44 670 | 45 048 | 80 892 |
| Revisjonshonorar | | 6 208 | 5 920 | 6 500 | 6 600 |
| Forretningsførerhonorar | | 40 586 | 39 033 | 42 650 | 43 930 |
| Andre forvaltningstjenester | | 39 925 | 4 225 | 6 200 | 9 500 |
| Andre fremmede tjenester | | 10 375 | 32 169 | 15 510 | 15 560 |
| Vedlikehold | 2 | 48 163 | 95 404 | 84 370 | 116 389 |
| Renhold, fellesareal | | 74 058 | 32 762 | 36 000 | 51 550 |
| Verktøy, driftsmatriell, inventar | | 1 674 | 389 | 1 500 | 2 500 |
| TV/Internett | | 67 212 | 64 692 | 67 824 | 69 552 |
| Forsikring | 3 | 45 500 | 40 724 | 45 350 | 51 733 |
| Energi og strøm | | 89 624 | 116 553 | 130 000 | 120 000 |
| Kontorrekvisita, trykksaker | | 1 689 | 3 975 | 3 500 | 3 500 |
| Porto | | 1 158 | 720 | 1 000 | 1 200 |
| Kontingenter | | 3 326 | 3 334 | 3 600 | 3 600 |
| Kommunale avgifter | 4 | 91 488 | 113 627 | 131 090 | 147 051 |
| Andre driftsutgifter | 5 | 5 091 | 3 896 | 5 100 | 4 800 |
| Bomiljø | | 0 | 1 895 | 1 000 | 1 000 |
| Avskrivninger | 7 | 13 400 | 13 400 | 14 000 | 13 400 |
| **Sum driftskostnader** | | **603 315** | **617 388** | **640 242** | **742 757** |
| | | | | | |
| **Driftsresultat** | | **1 010 153** | **739 071** | **986 840** | **800 900** |
| | | | | | |
| **Finansinntekt og -kostnad** | | | | | |
| Renteinntekter | | 1 147 | 606 | 0 | 0 |
| Rentekostnad | | 817 514 | 750 073 | 946 840 | 699 400 |
| **Resultat av finansinntekt og -kostnad** | | **-816 367** | **-749 467** | **-946 840** | **-699 400** |
| | | | | | |
| **Resultat som overføres fri egenkapital** | | **193 786** | **-10 396** | **40 000** | **101 500** |
| Av dette overføres til fond | 10 | -40 000 | 0 | 0 | 0 |

# Balanse 2024 Sundgata Borettslag 915900119

| | Note | 2024 | 2023 |
|---|---|---|---|
| **EIENDELER** | | | |
| **Anleggsmidler** | | | |
| **Varige driftsmidler** | | | |
| Bygninger | 6, 13 | 23 842 600 | 23 842 600 |
| Andre driftsmidler | 7 | 25 684 | 39 084 |
| **Sum anleggsmidler** | | **23 868 284** | **23 881 684** |
| | | | |
| **Omløpsmidler** | | | |
| **Aksjer** | | | |
| **Fordringer** | | | |
| Husleierestanser | 8 | 10 138 | 28 244 |
| Andre kortsiktige fordringer | 9 | 49 282 | 42 892 |
| | | | |
| **Bankinnskudd og kontanter** | | | |
| Innestående på bankkonti | | 507 652 | 246 741 |
| **Sum omløpsmidler** | | **567 072** | **317 876** |
| | | | |
| **SUM EIENDELER** | | **24 435 356** | **24 199 560** |

# Balanse 2024 Sundgata Borettslag 915900119

| | Note | 2024 | 2023 |
|---|---|---|---|
| **EGENKAPITAL OG GJELD** | | | |
| **Egenkapital** | | | |
| Innskutt egenkapital | | 45 000 | 45 000 |
| Fond/ avsetninger | 10 | 40 000 | 0 |
| Opptjent egenkapital | | 351 625 | 351 625 |
| Årets resultat | | 153 786 | 0 |
| **Sum egenkapital** | | **590 411** | **396 625** |
| **Gjeld** | | | |
| **Avsetninger og forpliktelser** | | | |
| **Langsiktig gjeld** | | | |
| Annen langsiktig pantegjeld | 11 | 12 066 290 | 14 238 060 |
| Borettsinnskudd | 12 | 9 492 040 | 9 492 040 |
| Innbetalt på IN | 12 | 2 141 027 | 0 |
| **Sum langsiktig gjeld** | **13** | **23 699 357** | **23 730 100** |
| **Kortsiktig gjeld** | | | |
| Forskuddsbetalt felleskostnader | | 14 312 | 0 |
| Leverandørgjeld | | 65 974 | 57 265 |
| Skyldig off. myndigheter | | 3 784 | 1 654 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 61 518 | 13 915 |
| **Sum kortsiktig gjeld** | | **145 587** | **72 835** |
| **SUM GJELD** | | **23 844 945** | **23 802 935** |
| **SUM EGENKAPITAL OG GJELD** | | **24 435 356** | **24 199 560** |

31.12.2024
Boligbyggelaget Midt

Sted:_____, dato:_____

Ragnar Aadde
Leder

Linda Eines Karlsen
Styremedlem

Barbro Nymo Tyldum
Styremedlem

Marit Hofstad
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 |
|---|---|---|
| Lønn til ansatte | 34 438 | 20 100 |
| Feriepenger beregnet | 3 513 | 2 050 |
| Godtgjørelse til styre- og bedriftsforsamling | 18 000 | 17 000 |
| Arbeidsgiveravgift | 7 394 | 5 231 |
| Arbeidsgiveravgift av andre påløpte lønnskostnader | 495 | 289 |
| **Sum** | **63 839** | **44 670** |

Selskapet har ansatt for renhold og søppelhåndtering.
Borettslaget er ikke pliktig å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

## Note 2 - Vedlikehold

| | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| Reparasjon og vedlikehold bygninger | 0 | 3 774 |
| Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg | 11 157 | 48 472 |
| Reparasjon og vedlikehold annet/Vaktmester | 8 361 | 0 |
| Løpende drifts- og serviceavtaler | 28 645 | 43 158 |
| **Sum** | **48 163** | **95 404** |

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

## Note 3 - Forsikring

| | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| Forsikringspremie | 42 892 | 40 390 |
| Premie sikringsfond felleskostnader | 2 608 | 334 |
| **Sum** | **45 500** | **40 724** |

## Note 4 - Kommunale avgifter

| | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| Renovasjon, vann, avløp o.l. | 50 135 | 72 274 |
| Eiendomsskatt | 41 353 | 41 353 |
| **Sum** | **91 488** | **113 627** |

## Note 5 - Andre driftsutgifter

| | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| Generalforsamling/styremøte | 500 | 500 |
| Øredifferanser | -25 | 0 |
| Bank og kortgebyrer | 3 617 | 3 396 |
| Andre kostnader | 1 000 | 0 |
| **Sum** | **5 091** | **3 896** |

## Note 6 - Bygninger

Ikke avskrivbare.

| | Bygninger |
|---|---|
| Anskaffelseskost pr.01.01 : | 23 842 600 |
| Årets tilgang : | 0 |
| Årets avgang : | 0 |
| Anskaffelseskost pr.31.12: | 23 842 600 |
| Akkumulerte avskrivninger pr.31.12: | 0 |
| Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12: | 0 |
| Bokført verdi pr.31.12: | 23 842 600 |
| Anskaffelsesår : | 2016 |
| Antatt levetid i år : | |

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.

## Note 7 - Andre anleggsmidler

Større varige investeringer aktiveres og avskrives over antatt levetid.

| | Infrastruktur elbil lading |
|---|---|
| Anskaffelseskost pr.01.01 : | 67 000 |
| Årets tilgang : | 0 |
| Årets avgang : | 0 |
| Anskaffelseskost pr.31.12: | 67 000 |
| Akkumulerte avskrivninger pr.31.12: | 41 316 |
| Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12: | 0 |
| Bokført verdi pr.31.12: | 25 684 |
| Årets avskrivninger : | 13 400 |
| Anskaffelsesår : | 2021 |
| Antatt levetid i år : | 5 |

## Note 8 - Husleierestanser og tapsavsetninger

| | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| Fordringer kunder | 10 138 | 12 293 |
| Restanser felleskostnader | 0 | 15 951 |
| **Sum** | **10 138** | **28 244** |

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

## Note 9 - Andre fordringer

| | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| Forskuddsbetalt | 49 282 | 42 892 |
| **Sum** | **49 282** | **42 892** |

## Note 10 - Avsetning til forpliktelser/ vedlikeholdsfond

Det er avsatt kr. 40 000,- av resultatet til fremtidig vedlikehold.

## Note 11 - Pantegjeld

| **Kreditor:** | **Aasen Sparebank** | **DNB Bank ASA** |
|---|---|---|
| **Lånenummer:** | **44841733352** | **28474** |
| Lånetype: | Annuitet | Serie |
| Opptaksår: | 2024 | 2016 |
| Rentesats: | 5.80 % | 5.98 % |
| Betingelser: | P.t | NIBOR +1,25% |
| Beregnet innfridd: | 01.05.2064 | 01.07.2024 |
| Opprinnelig lånebeløp: | 14 500 000 | 14 238 060 |
| Lånesaldo 01.01: | 0 | 14 238 060 |
| Avdrag i perioden: | 2 171 770 | 14 238 060 |
| Opptak i perioden: | 14 238 060 | 0 |
| **Lånesaldo 31.12:** | **12 066 290** | **0** |
| Saldo 5 år frem i tid: | 11 602 735 | 0 |
| Andelssaldo 01.01: | 0 | 0 |
| Innbetalt IN i perioden: | 2 143 657 | 0 |
| Nedskrevet andelssaldo i perioden: | 2 630 | 0 |
| **Andelssaldo 31.12:** | **2 141 027** | **0** |
| **Sum pantegjeld for lån:** | **14 207 317** | **0** |

## Pantegjeld

| | **Ant. andeler** | **Andel gjeld 31.12** | **Sum fellesgjeld** |
|---|---|---|---|
| Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld for enheter | 1 | 2 070 560 | 2 070 560 |
| | 1 | 2 052 778 | 2 052 778 |
| | 1 | 1 579 921 | 1 579 921 |
| | 2 | 1 374 027 | 2 748 054 |
| | 1 | 1 295 477 | 1 295 477 |
| | 1 | 1 161 008 | 1 161 008 |
| | 1 | 1 158 493 | 1 158 493 |

Det er inngått avtaler om individuell nedbetaling.

## Note 12 - Borettsinnskudd

| | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| Borettsinnskudd | 9 492 040 | 9 492 040 |
| IN innskudd fra andelseierne | 2 141 027 | 0 |
| **Sum** | **11 633 067** | **9 492 040** |

Opprinnelig innskudd fra 2016 er på kr. 9 492 040,- I tillegg kommer innskudd fra IN-ordning på kr. 2 141 027,-
Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

## Note 13 - Pantstillelser

Av lagets bokførte gjeld er kr. 23 699 357,- sikret ved pant.
Eiendommen som er stilt som sikkerhet hadde pr. 31.12 en bokført verdi på kr. 23 842 600,-

Resultat og balanse med noter for Sundgata Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

**For Sundgata Borettslag**

| | | |
|---|---|---|
| Styreleder | Ragnar Aadde (sign.) | 07.04.2025 |
| Styremedlem | Marit Hofstad (sign.) | 07.04.2025 |
| Styremedlem | Linda Eines Karlsen (sign.) | 07.04.2025 |
| Styremedlem | Barbro Nymo Tyldum (sign.) | 07.04.2025 |

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Hamnegata 20
7714 Steinkjer

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA
Tlf: +47 24 00 24 00

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

Til generalforsamlingen i Sundgata Borettslag

## UAVHENGIG REVISORS BERETNING

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sundgata 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 rettvisende 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 rettvisende 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

A member firm of Ernst & Young Global Limited

Building a better working world

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 rettvisende 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, 10. april 2025
ERNST & YOUNG AS

Tore Egge
statsautorisert revisor



A member firm of Ernst & Young Global Limited

Boligbyggelaget midt

Telefon: 74 07 31 80
Epost: hei@bomidt.no
www.bomidt.no

**Avdeling Verdal:**
Vektargata 3
Pb 213, 7651 Verdal

**Avdeling Levanger:**
Kirkegata 25
Pb 213, 7651 Verdal

**Avdeling Steinkjer:**
Brugata 2
Pb 213, 7651 Verdal

# 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 Sundgata Borettslag mandag 12.05.2025 kl. 18:00 - Jernbanegata 9.

## 1. KONSTITUERING

### 1.1 Registrering av fremmøtte, stemmeberettigede og fullmakter

Antall fremmøtte: 6 stykker.

Antall stemmeberettigete: 6 stykker.

Navn fremmøte: Espen Aspås, Barbro Nymo Tyldum, Ragnar Aadde, Marit Hofstad, Erling Eriksen, Jørgen Eriksen (sønn av Erling Eriksen) og Linda Eines Karlsen.

**Vedtak:**

Alle oppmøtte er registrert og godkjent.

### 1.2 Valg av møteleder

Ragnar Aadde velges som møteleder.

**Vedtak:**

Enstemmig vedtatt

### 1.3 Valg av referent

Linda Eines Karlsen velges som sekretær

**Vedtak:**

Enstemmig vedtatt

### 1.4 Valg av representant til å underskrive protokoll med møteleder

Ragnar Aadde og Barbro Nymo Tyldum velges som representanter til å underskrive protokoll.

**Vedtak:**

Enstemmig vedtatt.

### 1.5 Godkjennelse av innkalling og dagsorden

Møtet erklæres herved lovlig innkalt og satt.

**Vedtak:**

Enstemmig vedtatt.

## 2. ÅRSREGNSKAP OG REVISORS BERETNING

Årsregnskapet ble enstemmig vedtatt og revisors beretning tas til etterretning.

**Vedtak:**

Enstemmig vedtatt.

## 3. GODTGJØRELSE TIL TILLITSVALGTE

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

Fjorårets honorar var kr 15000,- til styreleder iog kr 1000,- øvrige medlemmer.

**Vedtak:**
Godtgjørelse styreleder: 15000,- pr. år

Godtgjørelse styremedlemmer: 1000,- pr. år.

Enstemmig vedtatt.

## 4. VALG AV TILLITSVALGTE

### 4.1 Valg av styreleder

Det må velges styreleder da Ragnar Aadde er på valg.

**Vedtak:**
Ragnar Aadde tar gjenvalg til 2026.

Enstemmig vedtatt.

### 4.2 Valg av styremedlem

Det må velges ett styremedlem da Linda Eines Karlsen er på valg.

Det foreslås Espen Aspås som styremedlem til 2027.

Det foreslås Vidar Eriksen som styremedlem til 2027 - tar over for Barbro Tyldum som blir vara.

**Vedtak:**
Enstemmig vedtatt.

### 4.3 Valg av varamedlem

Det foreslås at Linda Eines Karlsen blir varamedlem for 2 år og Barbro Nymo Tyldum for 1 år.

**Vedtak:**
Enstemmig vedtatt.

### 4.4 Valg av delegat til boligbyggelagets generalforsamling

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

**Vedtak:**
Marit Hofstad blir vår delegat til boligbyggelagets generalforsamling.

Enstemmig vedtatt.

## 5. INGEN INNKOMNE SAKER

Det var ikke meldt inn noen saker til årets generalforsamling.

**Vedtak:**
Tas til etterretning.

Protokoll for Sundgata Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

| | | |
|---|---|---|
| Møteleder | Ragnar Aadde (sign.) | 13.05.2025 |
| Sekretær | Linda Eines Karlsen (sign.) | 21.05.2025 |
| Protokollvitne | Barbro Nymo Tyldum (sign.) | 13.05.2025 |
| Protokollvitne | Ragnar Aadde (sign.) | 13.05.2025 |

# ORDENSREGLER
# FOR
# Sundgata borettslag

## 1. Formål og omfang

Ordensreglene er til for å holde ro og orden i borettslaget, og for å sikre et godt bomiljø ved at alle tar hensyn til hverandre.

Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i borettslaget. Andelseierne er ansvarlig for å etterleve reglene, og for at eventuelle egne husstandsmedlemmer, besøkende og leietakere gjøres kjent med og overholder dem.

Dersom borettslaget har særlige regler for parkering, behandling av teknisk utstyr, rengjøring eller annet, er disse å anse som en del av ordensreglene.

## 2. Aktiviteter og støynivå

Beboerne i borettslaget oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene. Det må vises særlig hensynsfullhet slik at andre beboeres nattesøvn ikke forstyrres.

Hamring, boring og annet arbeid som skaper støy skal utføres til tider der det er til minst mulig sjenanse for naboene, og disse varsles alltid i forkant. På søndager og helligdager bør støyende arbeider unngås.

Ved spesielle anledninger, som medfører ekstra støy, varsles beboerne i tilstøtende boliger i god tid.

## 3. Bruk av boligen og eventuelle tilknyttede arealer

Beboerne skal sørge for:

- at boligen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting eller lignende i den kalde årstiden slik at vann/avløpsrør ikke blir frostskadet.
- at avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett holdes åpne for å unngå kondensskader og muggdannelse i boligen.
- å opptre ansvarlig med ild og varme, slik at det ikke oppstår brann i borettslaget.
- straks å melde fra til styret dersom det oppdages veggedyr, kakerlakker eller lignende i boligen. Andelseier må for egen regning sørge for desinfeksjon.
- at risting av tøy, teppebanking og lignende fra balkong eller gjennom vinduer ikke forekommer.
- at balkongen ikke benyttes som lagringsplass for søppel, møbler eller lignende, og beboer står også ansvarlig for å fjerne snø og is fra denne.

Andelseieren skal søke styret om adgang til å gjøre inngrep i yttervegger/utearealer, som å sette opp markiser, plattinger, levegger, parabolantenne, varmepumpe eller lignende.

Andelseier kan ikke uten godkjenning fra styret, overlate bruken av boligen til andre, jf. borettslagslovens §§ 5-3 flg. Overlating av bruken reduserer ikke andelseiers plikter overfor borettslaget.

## 4. Fellesarealer

Beboerne oppfordres til å holde det rent og ryddig på borettslagets eiendom, inklusive fellesarealene.

Søppelkasser er kun beregnet til husholdningsavfall. Papir sorteres og kastes i egne beholdere. Glass og andre farlige gjenstander kastes også i egne beholdere for dette formålet. Avfall skal ikke settes utenfor søppelkassene.

Fellesarealer holdes fritt for gjenstander som tilhører beboerne. Barnevogner og sykler kan imidlertid plasseres på angitte plasser.

Mat skal ikke legges ut på borettslagets område, da dette lett kan tiltrekke rotter og mus til boligene.

Fellesdører skal alltid være låst. Lyset slukkes etter bruk i kjeller.

## 5. Kjøring og parkering

Dersom borettslaget har innført bestemte områder for parkering og kjøring av motorkjøretøy, benyttes disse. De som eventuelt er tildelt garasje eller egen plass, tar først i bruk den før fellesparkeringen benyttes.

## 6. Dyrehold

Det er forbudt å holde dyr i borettslaget. Selv om det er et forbud mot dyrehold, kan brukeren av boligen søke styrets godkjennelse til det. Dersom gode grunner taler for dyreholdet, og det ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen, vil søknaden bli innvilget.

Beboere som holder dyr skal sørge for at det ikke sjenerer noen, eller etterlater ekskrementer på borettslagets område.

## 7. Andre bestemmelser

Søknader om samtykke til bruksoverlatelse, dyrehold, installasjoner, vedlikehold- eller andre tiltak i boligen, samt andre henvendelser som beboer ønsker at borettslagets styre skal fatte vedtak om, skal skje skriftlig.

## 8. Brudd på ordensreglene

Brudd på ordensreglene er å anse som mislighold, og kan føre til sanksjoner.

* * * * *

Innherred
Boligbyggelag

## Til andelseiere i Sundgata borettslag

**INFORMASJON VEDR**
**Vann-lekkasjer – brannalarm - vaktmester**

**Vannlekkasje:**
- Steng hovedkranen i leiligheten.
- Kontakt rørlegger dersom det er akutt
- Kontakt styreleder – som kontakter Gjensidige forsikring .

**Brannalarm:**
- Dersom brannalarmen går – gå trapp ned og ut – ikke bruk heis.
- Dersom du selv har løst den ut og har kontroll (dvs unødvendig med utrykning, stopp alarmen med egen bryter i leiligheten.

-

**Vaktmester:**
Ved problemer med parkeringsanlegg / nøkkel-kort, ta kontakt med:
- på dagtid: Øystein Larsen – tlf 957 49 766
- ettermiddag og helg: Nokas – tlf 815 00 820

Ved behov for privat vaktmester-tjeneste:
- på dagtid: IBBL v/Thomas Nessemo - tlf 913 40 330

NB: Vaktmestertjenester vil bli fakturert.

**Vedtekter**

for Sundgata borettslag org nr 915 900 119

tilknyttet

Boligbyggelaget Midt AL

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 04.08.2015 sist endret 25.04.2024

## 1. Innledende bestemmelser

### 1-1 Formål

(1) Sundgata Borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

(2) Sundgata Borettslag har etablert ordning for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning). Gjennom IN-ordningen kan andelseierne innbetale hele eller deler av fellesgjelden som er knyttet til andelene i borettslaget.

### 1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget ligger i Levanger kommune og har forretningskontor i Verdal kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet Boligbyggelaget Midt AL som er forretningsfører.

## 2. Andeler og andelseiere

### 2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 5000,-.

(2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

(3) Det følger likevel av borettslagsloven § 2-12 at et boligbyggelag, eller en annen yrkesutøver som skal stå for erverv eller oppføring av boliger for borettslaget, kan eie opp til alle andelene i borettslaget på ubestemt tid.

(4) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(5) I tillegg har borettslaget rett til å eie inntil 1 av andelene.

(6) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

### 2-2 Sameie i andel

(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

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

### 2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

(2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.

(3) Nekter borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

(5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

**3. Forkjøpsrett**

**3-1 Hovedregel for forkjøpsrett**
(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

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

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

**3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende**
Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

**3-3 Nærmere om forkjøpsretten**
(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

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

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

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

**4. Borett og bruksoverlating**

**4-1 Boretten**
(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

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

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

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

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

**4-2 Bruksoverlating**

(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
- andelseieren er en juridisk person
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

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

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

**5. Vedlikehold**

**5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt**

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

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

(4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

(7) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

**5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt**

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

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

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

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

**6. Pålegg om salg og fravikelse**

**6-1 Mislighold**
Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

**6-2 Pålegg om salg**
(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

**6-3 Fravikelse**
Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

**7. Felleskostnader og pantesikkerhet**

**7-1 Felleskostnader**
(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

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

**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 tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

**8. Styret og dets vedtak**

**8-1 Styret**
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2-4 andre medlemmer med 1-4 varamedlemmer.
(2) Funksjonstiden for styreleder er ett år og de andre medlemmene to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.
(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

**8-2 Styrets oppgaver**
(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.
(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

**8-3 Styrets vedtak**
(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

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

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

**8-4 Representasjon og fullmakt**
To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn. Styret kan gi prokura.

**9. Generalforsamlingen**

**9-1 Myndighet**
Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

**9-2 Tidspunkt for generalforsamling**
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.
(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

**9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling**
(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.
(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.
(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

**9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling**
- Godkjenning av eventuell årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
-Valg av delegater til boligbyggelagets generalforsamling
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

**9-5 Møteledelse og protokoll**
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

**9-6 Stemmerett og fullmakt**
Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

**9-7 Vedtak på generalforsamlingen**
(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.
(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.
(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

**10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern**

**10-1 Inhabilitet**
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.
(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

**10-2 Taushetsplikt**
Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

**10-3 Mindretallsvern**
Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

**11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene**

**11-1 Vedtektsendringer**
(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf borettslagslovens § 7-12:

- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

**11-2 Forholdet til borettslovene**
For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39. jf lov om boligbyggelag av samme dato.

* * * * *

# Utskrift basert på matrikkeldata

## Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| **Matrikkelenhet:** | Gårdsnr 315, Bruksnr 47 | **Kommune:** | 5037 | Levanger |
| **Adresse:** | | | | |
| Veiadresse: | Håkon den godes gate 4, gatenr 4300<br>7600 Levanger | **Grunnkrets:** | 701 | Levanger sentrum |
| | | **Valgkrets:** | 24 | Sentrum |
| Oppdatert: | 29.12.2017 | **Kirkesogn:** | 9150204 | Levanger |
| | | **Tettsted:** | 7051 | Levanger |
| Veiadresse: | Håkon den godes gate 10, gatenr 4300<br>7600 Levanger | | | |
| Oppdatert: | 29.12.2017 | | | |
| Veiadresse: | Jernbanegata 9, gatenr 4700<br>7600 Levanger | | | |
| Oppdatert: | 29.12.2017 | | | |

## Eiendomsopplysninger

### Matrikkel:

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Type:** | Best. grunneiendom | **Tinglyst:** | Ja | **Reg.landbruksreg.:** | Nei |
| **Bruksnavn:** | Håkon Den Godes gate Nr 10 | **Matrikkelført:** | Ja | **Antall teiger:** | 1 |
| **Etableringsdato:** | | **Har festegrunn:** | Nei | **Seksjonert:** | Ja |
| **Areal:** | 3 210,1 kvm | **Skyld:** | 0,01 | | |
| **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:

| **Lokalitetsnr** | **Art** | **Vernetype** | **Kategori** |
|---|---|---|---|
| 141588 | Byanlegg | Forskriftsfredet | Arkeologisk lokalitet |
| Matrikkelført: | 23.08.2012 | | |
| Oppdatert: | 16.08.2025 | | |
| Lenke: | https://kulturminnesok.no/ | | |

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 |
|---|---|---|---|---|---|
| Omnummerering | Forretning: | 01.01.2018 | Mottaker | 5037/315/47 | 0,0 |
| | Matrikkelført: | 01.01.2018 | Mottaker | 5037/315/47/0/1 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 5037/315/47/0/2 | 0,0 |
| Seksjonering | Forretning: | 10.02.2016 | Etablert/Endret | 5037/315/47 | 0,0 |
| | Matrikkelført: | 10.02.2016 | Etablert/Endret | 5037/315/47/0/1 | 0,0 |
| | | | Etablert/Endret | 5037/315/47/0/2 | 0,0 |
| Annen forretningstype | Forretning: | 09.02.2016 | Avgiver | 5037/315/47 | 0,0 |
| | Matrikkelført: | 09.02.2016 | | | |
| Sammenslåing | Forretning: | 26.01.2015 | Avgiver | 1719/315/121 | -526,8 |
| | Matrikkelført: | 22.01.2015 | Mottaker | 5037/315/47 | 526,8 |
| Annen forretningstype | Forretning: | 10.02.2011 | Berørt | 1719/315/121 | 0,0 |
| | Matrikkelført: | 10.02.2011 | Berørt | 5037/315/2 | 0,0 |
| | | | Berørt | 5037/315/4 | 0,0 |
| | | | Berørt | 5037/315/5 | 0,0 |
| | | | Berørt | 5037/315/13 | 0,0 |
| | | | Berørt | 5037/315/23 | 0,0 |
| | | | Berørt | 5037/315/26 | 0,0 |
| | | | Berørt | 5037/315/43 | 0,0 |
| | | | Berørt | 5037/315/44 | 0,0 |
| | | | Berørt | 5037/315/47 | 0,0 |
| | | | Berørt | 5037/315/58 | 0,0 |
| | | | Berørt | 5037/315/65 | 0,0 |
| | | | Berørt | 5037/315/82 | 0,0 |
| | | | Berørt | 5037/315/116 | 0,0 |
| | | | Berørt | 5037/315/146 | 0,0 |
| | | | Berørt | 5037/315/163 | 0,0 |
| | | | Berørt | 5037/315/195 | 0,0 |
| | | | Berørt | 5037/315/196 | 0,0 |
| | | | Berørt | 5037/315/197 | 0,0 |
| | | | Berørt | 5037/315/204 | 0,0 |
| | | | Berørt | 5037/315/231 | 0,0 |
| | | | Berørt | 5037/315/233 | 0,0 |
| | | | Berørt | 5037/315/235 | 0,0 |
| | | | Berørt | 5037/315/236 | 0,0 |
| | | | Berørt | 5037/315/237 | 0,0 |
| | | | Berørt | 5037/315/238 | 0,0 |
| | | | Berørt | 5037/315/274 | 0,0 |
| | | | Berørt | 5037/315/299 | 0,0 |
| | | | Berørt | 5037/315/304 | 0,0 |
| | | | Berørt | 5037/315/306 | 0,0 |
| | | | Berørt | 5037/315/312 | 0,0 |
| | | | Berørt | 5037/315/318 | 0,0 |
| | | | Berørt | 5037/315/320 | 0,0 |
| | | | Berørt | 5037/315/325 | 0,0 |
| | | | Berørt | 5037/522/1 | 0,0 |
| | | | Berørt | 5037/526/1 | 0,0 |
| | | | Berørt | 5037/527/1 | 0,0 |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Annen forretningstype | Forretning: | 08.12.2010 | Berørt | 1719/Vannteig(er) | 0,0 |
| | Matrikkelført: | 08.12.2010 | Berørt | 1719/314/6 | 0,0 |
| | | | Berørt | 1719/314/9 | 0,0 |
| | | | Berørt | 1719/315/60 | 0,0 |
| | | | Berørt | 1719/315/121 | 0,0 |
| | | | Berørt | 1719/315/129 | 0,0 |
| | | | Berørt | 1719/315/288 | 0,0 |
| | | | Berørt | 5037/314/4 | 0,0 |
| | | | Berørt | 5037/315/4 | 0,0 |
| | | | Berørt | 5037/315/10 | 0,0 |
| | | | Berørt | 5037/315/12 | 0,0 |
| | | | Berørt | 5037/315/18 | 0,0 |
| | | | Berørt | 5037/315/26 | 0,0 |
| | | | Berørt | 5037/315/27 | 0,0 |
| | | | Berørt | 5037/315/32 | 0,0 |
| | | | Berørt | 5037/315/40 | 0,0 |
| | | | Berørt | 5037/315/47 | 0,0 |
| | | | Berørt | 5037/315/49 | 0,0 |
| | | | Berørt | 5037/315/63 | 0,0 |
| | | | Berørt | 5037/315/65 | 0,0 |
| | | | Berørt | 5037/315/72 | 0,0 |
| | | | Berørt | 5037/315/73 | 0,0 |
| | | | Berørt | 5037/315/83 | 0,0 |
| | | | Berørt | 5037/315/84 | 0,0 |
| | | | Berørt | 5037/315/114 | 0,0 |
| | | | Berørt | 5037/315/195 | 0,0 |
| | | | Berørt | 5037/315/222 | 0,0 |
| | | | Berørt | 5037/315/226 | 0,0 |
| | | | Berørt | 5037/315/227 | 0,0 |
| | | | Berørt | 5037/315/228 | 0,0 |
| | | | Berørt | 5037/315/229 | 0,0 |
| | | | Berørt | 5037/315/231 | 0,0 |
| | | | Berørt | 5037/315/234 | 0,0 |
| | | | Berørt | 5037/315/242 | 0,0 |
| | | | Berørt | 5037/315/250 | 0,0 |
| | | | Berørt | 5037/315/264 | 0,0 |
| | | | Berørt | 5037/315/265 | 0,0 |
| | | | Berørt | 5037/315/268 | 0,0 |
| | | | Berørt | 5037/315/299 | 0,0 |
| | | | Berørt | 5037/315/312 | 0,0 |
| | | | Berørt | 5037/315/318 | 0,0 |
| | | | Berørt | 5037/315/338 | 0,0 |
| | | | Berørt | 5037/503/1 | 0,0 |
| | | | Berørt | 5037/522/1 | 0,0 |
| | | | Berørt | 5037/526/1 | 0,0 |
| | | | Berørt | 5037/527/1 | 0,0 |
| Sammenslåing | Forretning: | 22.10.1984 | Avgiver | 1719/315/45 | 0,0 |
| | Matrikkelført: | | Mottaker | 5037/315/47 | 0,0 |
| Sammenslåing | Forretning: | 22.10.1984 | Avgiver | 1719/315/46 | 0,0 |
| | Matrikkelført: | | Mottaker | 5037/315/47 | 0,0 |
| Sammenslåing | Forretning: | 22.10.1984 | Avgiver | 1719/315/159 | -1 735,0 |
| | Matrikkelført: | | Mottaker | 5037/315/47 | 1 735,0 |
| Nymatrikulering | Forretning: | | Mottaker | 5037/315/47 | 2 795,0 |
| | Matrikkelført: | | | | |

## Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

**Matrikkelenheten har ikke registrert bygning.**

**Innherred samkommune**
Plan-, byggesak-, oppmåling- og miljøenheten

Letnes Arkitektkontor AS
Postboks 37
7651 VERDAL

| | | |
|---|---|---|
| ***Deres ref:*** | ***Vår ref:*** *INGENG 2012/7479* | ***Dato:*** *30.09.2016* |
| ***Adresse: Håkon den godes gate 10, 7600 LEVANGER*** | ***Eiendom:*** *315/47/0/0* | |

## Søknad om ferdigattest for Megakvartalet Levanger - 1719/315/47 og 1719/315/121 Håkon den godes gate 8 - Ferdigattest for hele bygget

Vi viser til anmodning om ferdigattest mottatt her den 24.08.2016. Manglende dokumentasjon ble mottatt her den 29.09.2016. Det søkes om ferdigattest for hele bygget.

***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.

Med hilsen

*Ingunn Engen*
Jurist


| **Postadresse:** | **Saksbehandler:** | **Organisasjon:** |
|---|---|---|
| Postboks 130 | Ingunn Engen | Organisasjonsnr. 986844252 |
| 7601 Levanger | ingunn.engen@innherred-samkommune.no | E-post: postmottak@innherred-samkommune.no |
| Tlf. 74052500 | Tlf. 47475536 | Web: http://www.innherred-samkommune.no |

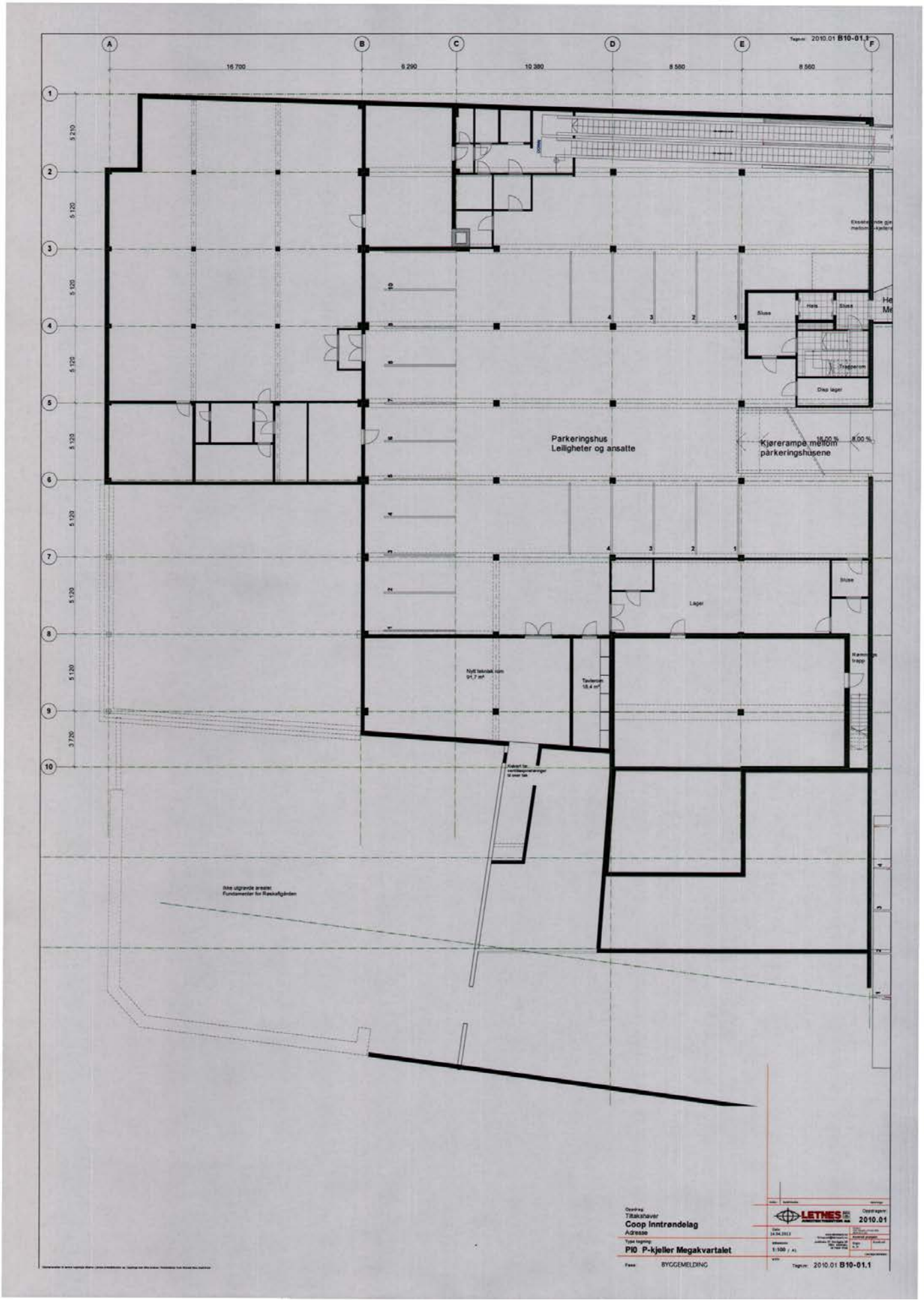
*Kopi tilsaksparter:*

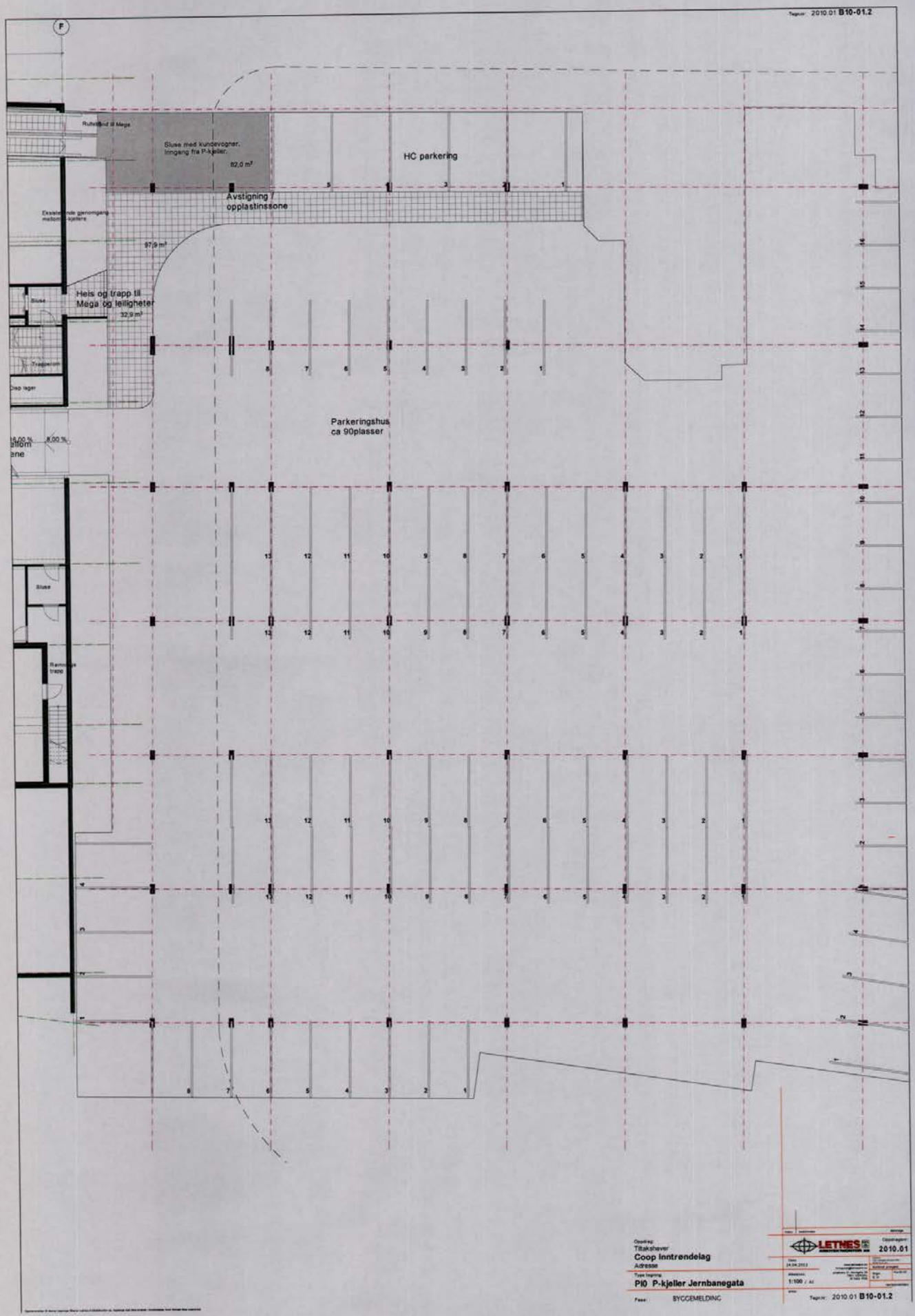
| | | | |
|---|---|---|---|
| Aircomfort Trøndelag AS | Hanskemakergata 15 | 7650 | VERDAL |
| Coop Inn-Trøndelag SA | Møllegata 4 | 7650 | VERDAL |
| Coop Inn-Trøndelag SA avd S-rør | Russervegen 5 | 7652 | VERDAL |
| FuglesangDahl AS | Jæktsmedgata 1 | 7725 | STEINKJER |
| Hoist Energy Ventilasjon avd Midt-Norge AS | Gamle Kongeveg 55 | 7604 | LEVANGER |
| Letnes Arkitektkontor AS | Postboks 37 | 7651 | VERDAL |
| Norconsult AS | Kongens gate 27 | 7713 | STEINKJER |
| Otis AS | Postboks 6419 Etterstad | 0605 | OSLO |
| Sweco Norge AS | Bomvegen 13 | 7725 | STEINKJER |

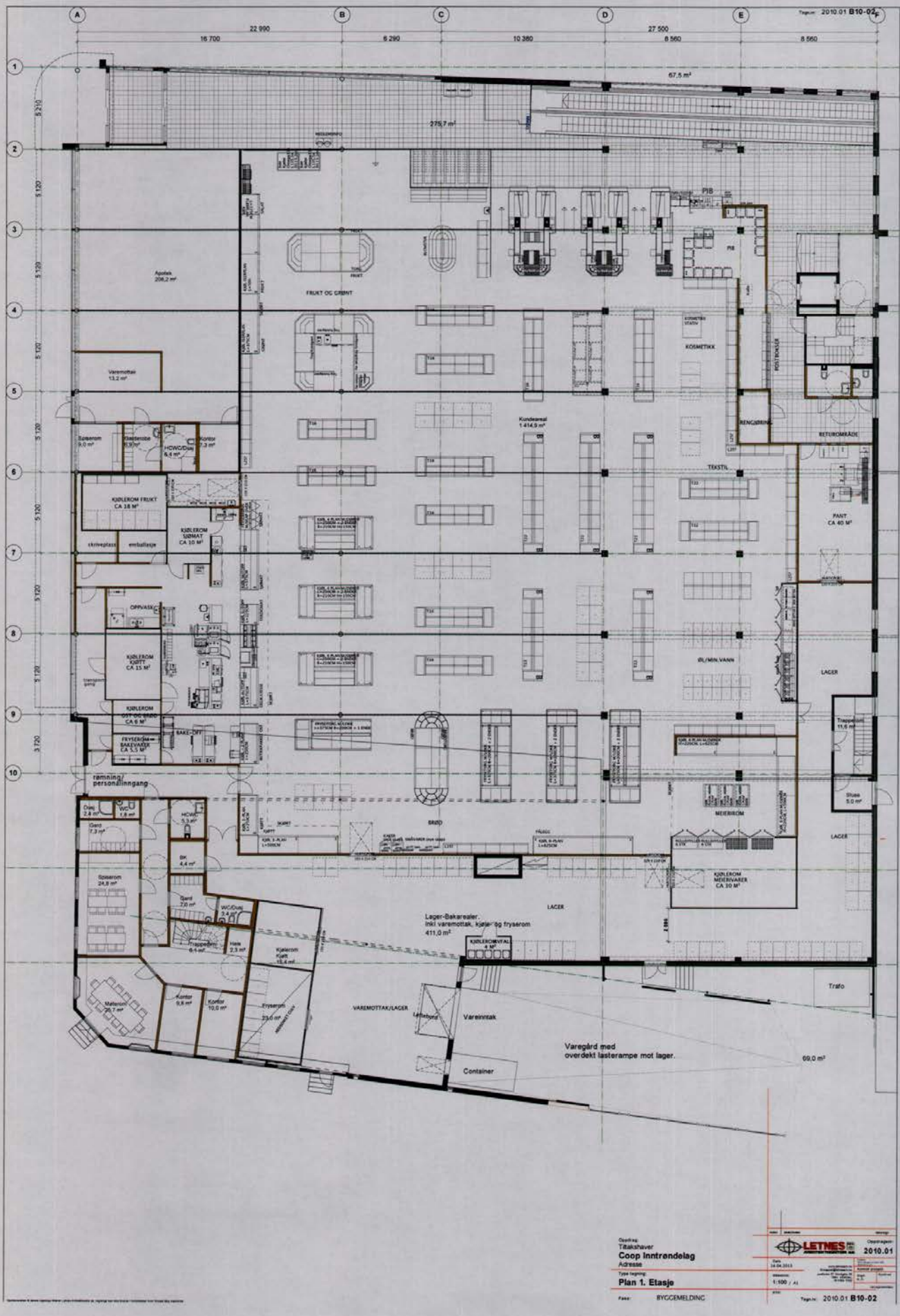
**Postadresse:**
Postboks 130
7601 Levanger
Tlf. 74052500

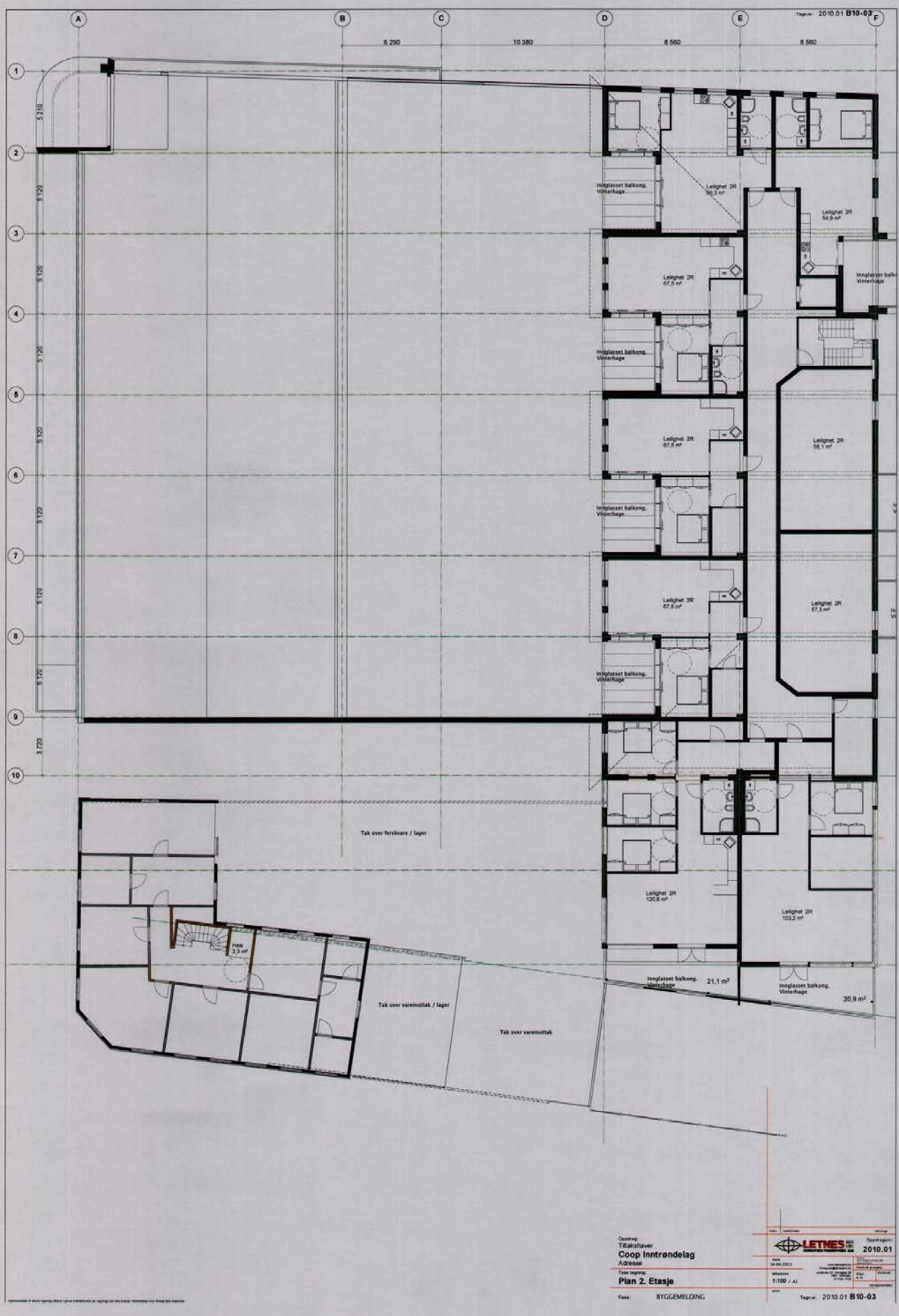
**Saksbehandler:**
Ingunn Engen
ingunn.engen@innherred-samkommune.no
Tlf. 47475536

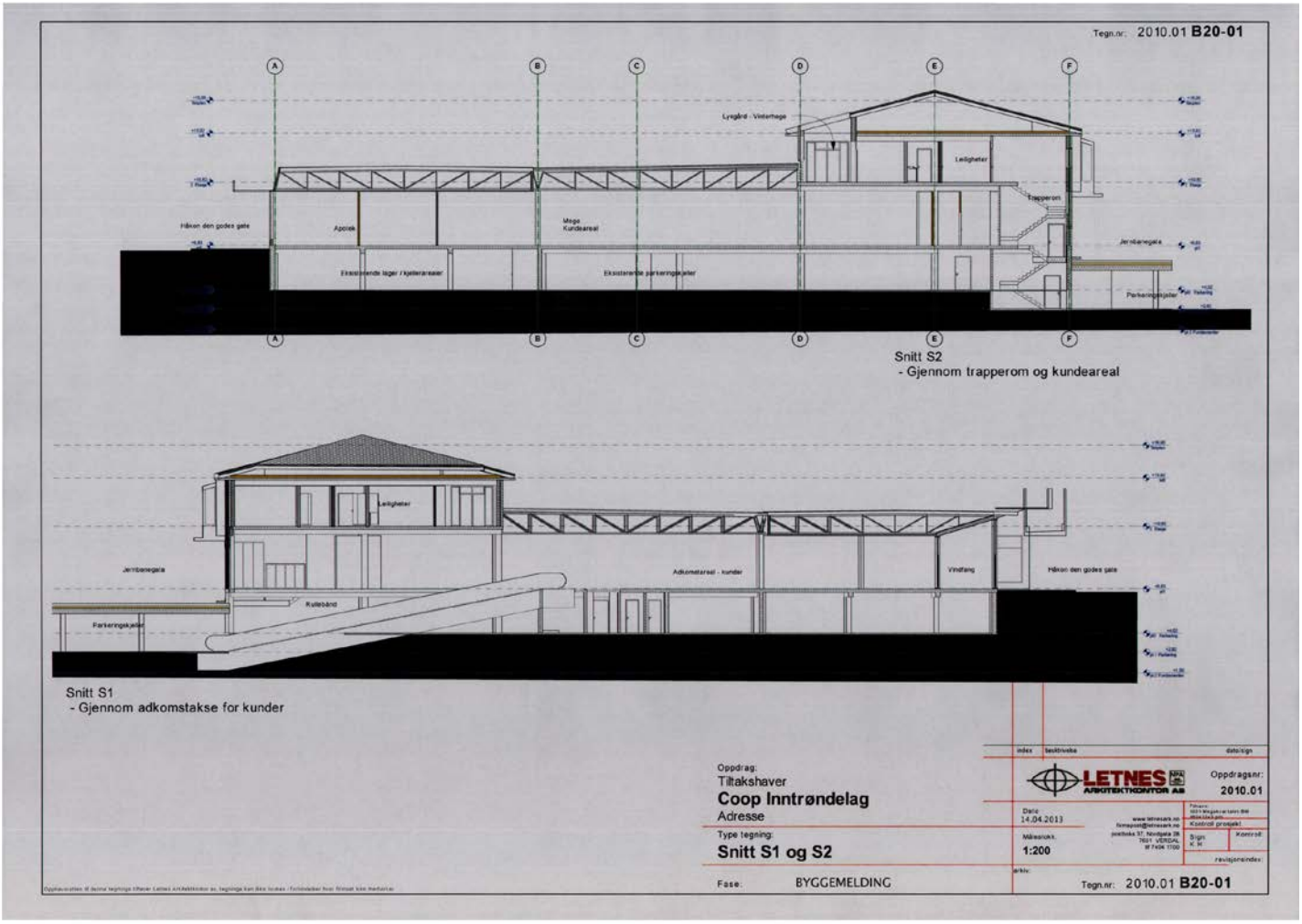
**Organisasjon:**
Organisasjonsnr. 986844252
E-post: postmottak@innherred-samkommune.no
Web: http://www.innherred-samkommune.no


Tegn nr: 2010.01 B10-01.3
16 700
8 290
10 380
8 560
8 560
5 210
5 120
5 120
5 120
5 120
5 120
5 120
5 120
3 720
Parkeringshus
Leiligheter og ansatte
Kjørerampe mellom
parkeringshusene
18,00 %
8,00 %
Sluse
Heis
Sluse
Trapperom
Disp lager
Lager
Sluse
Nytt teknisk rom
91,7 m²
Tavlerom
18,4 m²
Ikke utgravde arealer
Fundamenter for Reskafjården
Tiltakshaver
Coop Inntrøndelag
Adresse
PI0 P-kjeller Megakvartalet
1:100 / A1
BYGGEMELDING
LETNES
2010.01
Tegn nr: 2010.01 B10-01.1

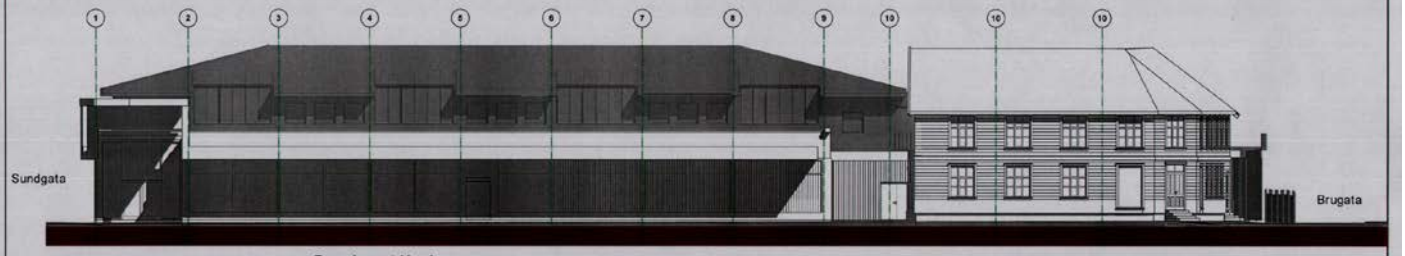

Tegn.nr: 2010.01 B10-01.2
F
Sluse med kundevogner. Inngang fra P-kjeller.
82,0 m²
HC parkering
Avstigning / opplastinssone
97,9 m²
Heis og trapp til Mega og leiligheter
32,9 m²
Sluse
Trapperom
Parkeringshus ca 90plasser
8,00 %
8,00 %
Sluse
Sluse
Rømnings trapp
Oppdrag/ Tiltakshaver
Coop Inntrøndelag
Adresse
Type tegning
P10 P-kjeller Jernbanegata
Fase:
BYGGEMELDING
LETNES
Dato
24.04.2013
Målestokk
1:100 / A1
Tegn.nr: 2010.01 B10-01.2


Tegn.nr: 2010.01 B10-02
A
B
C
D
E
F
1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
16 700
22 990
6 290
10 380
27 500
8 560
8 560
67,5 m²
275,7 m²
FRUKT OG GRØNT
KOSMETIKK
Kundeareal
1 414,9 m²
TEKSTIL
RENGJØRING
RETUROMRÅDE
PANT
CA 40 M²
KJØLEROM FRUKT
CA 18 M²
KJØLEROM
SJØMAT
CA 10 M²
KJØLEROM
KJØTT
CA 15 M²
KJØLEROM
OST OG BRØD
CA 6 M²
FRYSEROM
BAKEVARER
CA 1,5 M²
BAKE-OFF
ØL/MIN.VANN
LAGER
MEIERIROM
KJØLEROM
MEIERIVARER
CA 30 M²
BRØD
Lager-Bakarealer,
inkl varemottak, kjøle- og fryserom
411,0 m²
VAREMOTTAK/LAGER
Løftebord
Vareinntak
Container
Varegård med
overdekt lasterampe mot lager.
69,0 m²
Trafo
rømning/
personinngang
Spiserom
24,8 m²
Kjølerom
Kjøtt
18,4 m²
Kontor
9,8 m²
Kontor
10,0 m²
Fryserom
23,0 m²
Oppdrag:
Tiltakshaver
Coop Inntrøndelag
Adresse
Type tegning:
Plan 1. Etasje
Fase: BYGGEMELDING
LETNES
Oppdragsnr.
2010.01
Dato:
14.04.2010
Målestokk:
1:100 / A1
Tegn.nr: 2010.01 B10-02

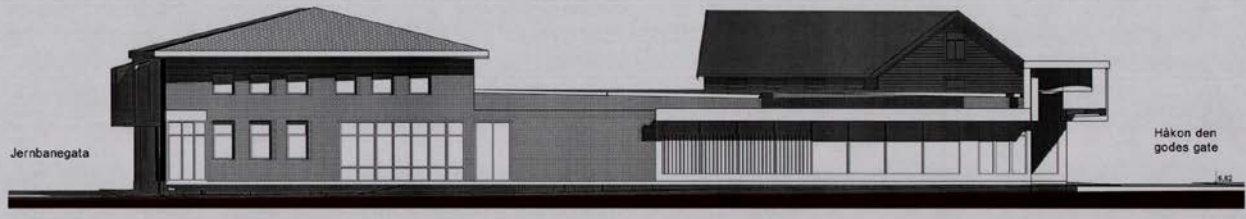

Tegn.nr 2010.01 B10-03
A
B
C
D
E
F
6 290
10 380
8 560
8 560
1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
5 110
5 120
5 120
5 120
5 120
5 120
5 120
5 120
3 720
Innglasset balkong. Vinterhage
Leilighet 2R 56,3 m²
Leilighet 2R 64,9 m²
Leilighet 2R 67,5 m²
Innglasset balkong. Vinterhage
Leilighet 2R 67,5 m²
Leilighet 2R 58,1 m²
Innglasset balkong. Vinterhage
Leilighet 2R 67,5 m²
Leilighet 2R 67,3 m²
Innglasset balkong. Vinterhage
Tak over ferskvare / lager
Heis 3,3 m²
Leilighet 2R 120,6 m²
Leilighet 2R 103,2 m²
Innglasset balkong. Vinterhage 21,1 m²
Innglasset balkong. Vinterhage 20,9 m²
Tak over varemottak / lager
Tak over varemottak
Oppdrag: Tilbakshaver
Coop Inntrøndelag
Adresse
Type tegning:
Plan 2. Etasje
Fase: BYGGEMELDING
LETNES
Oppdragsnr: 2010.01
Dato: 04.04.2013
Målestokk: 1:100 / A1
Tegn.nr 2010.01 B10-03


Tegn.nr: 2010.01 B20-01
Lysgård - Vinterhage
Leiligheter
Trapperom
Håkon den godes gate
Apotek
Mega Kundeareal
Jernbanegata
Eksisterende lager / kjelleranlegg
Eksisterende parkeringskjeller
Parkeringskjeller
Snitt S2
- Gjennom trapperom og kundeareal
Leiligheter
Jernbanegata
Adkomstareal - kunder
Vindfang
Håkon den godes gate
Rulletrapp
Parkeringskjeller
Snitt S1
- Gjennom adkomstakse for kunder
Oppdrag:
Tiltakshaver
Coop Inntrøndelag
Adresse
Type tegning:
Snitt S1 og S2
Fase: BYGGEMELDING
LETNES ARKITEKTKONTOR AS
Oppdragsnr:
2010.01
Dato:
14.04.2013
Målestokk:
1:200
Tegn.nr: 2010.01 B20-01

Tegn.nr: 2010.01 **B30-01**




Fasade mot Nord
-mot Håkon den godes gate




Fasade mot Øst
-mot Sundgata

Oppdrag:
Tiltakshaver
**Coop Inntrøndelag**
Adresse

Type tegning:
**Fasade Nord og Øst**

Fase: BYGGEMELDING

index | beskrivelse | dato/sign

LETNES ARKITEKTKONTOR AS

Oppdragsnr: 2010.01

Dato 14.04.2013

Målestokk: 1:200

Kontroll prosjekt

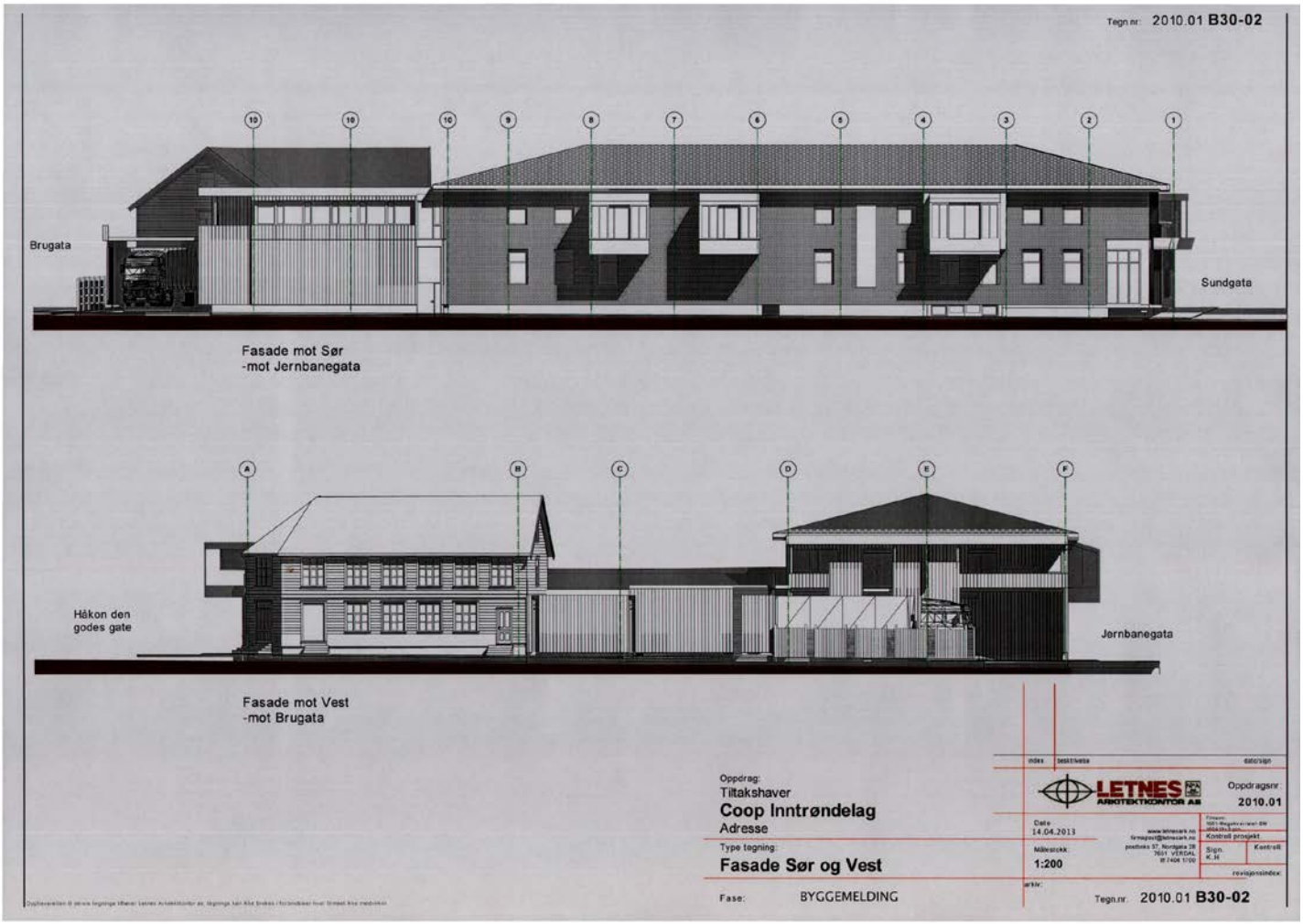
Sign: K.H

Kontroll

revisjonsindex:

arkiv:

Tegn.nr: 2010.01 **B30-01**


Tegn.nr: 2010.01 B30-02
Brugata
Sundgata
Fasade mot Sør
-mot Jernbanegata
Håkon den
godes gate
Jernbanegata
Fasade mot Vest
-mot Brugata
Oppdrag:
Tiltakshaver
Coop Inntrøndelag
Adresse
Type tegning:
Fasade Sør og Vest
Fase: BYGGEMELDING
LETNES
ARKITEKTKONTOR AS
Oppdragsnr:
2010.01
Dato
14.04.2013
Målestokk
1:200
Sign.
K.H
Kontroll
Tegn.nr: 2010.01 B30-02

Tegn.nr: 2010.01 **B30-03**

Oversikt Megakvartalet fra Nord

Oversikt Megakvartalet fra Sør

Oppdrag:
Tiltakshaver
**Coop Inntrøndelag**
Adresse

Type tegning:
**Oversikt Megakvartalet**

Fase: BYGGEMELDING

index | beskrivelse | dato/sign

LETNES ARKITEKTKONTOR AS

14.04.2013

Oppdragsnr: 2010.01

Kontrollprosjekt

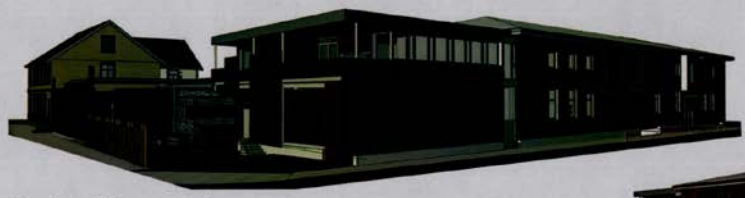
Sign: K.H | Kontroll:

revisjonsindex:

arkiv:

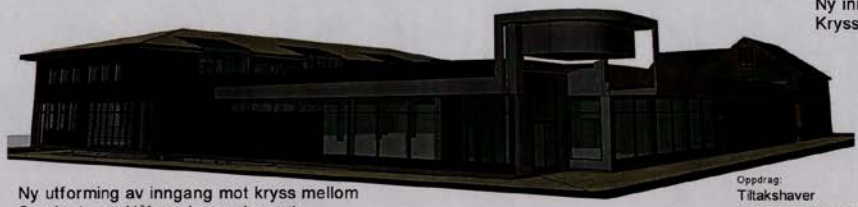
Tegn.nr: 2010.01 **B30-03**

Hjørnet Håkon den godes gate og Bruga
Røskaftgården



Vareinntak i krysset mellom
Brugata og Jernbanegata

Ny inngang mot Jernbanegata
Kryss mellom Sundgata og Jernbanegata



Ny utforming av inngang mot kryss mellom
Sundgata og Håkon den godes gate.

Oppdrag:
Tiltakshaver
**Coop Inntrøndelag**
Adresse

Type tegning:
**Gateillustrasjoner**

Fase: BYGGEMELDING

LETNES ARKITEKTKONTOR AS

Oppdragsnr: 2010.01

14.04.2013

Tegn.nr: 2010.01 **B30-04**

# Nabolagsprofil

Jernbanegata 9 - Nabolaget Levanger sentrum - vurdert av 37 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

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

## Offentlig transport

| | | |
|---|---|---|
| Domus<br>Linje 604, 635, 680, 741 | 0 min<br>0 km |
| Levanger stasjon<br>Linje F7, R70 | 2 min<br>0.2 km |
| Trondheim Værnes | 46 min |

## Skoler

| | |
|---|---|
| Frol barneskole (1-7 kl.)<br>513 elever, 47 klasser | 16 min<br>1.4 km |
| Nesheim skole (1-7 kl.)<br>385 elever, 24 klasser | 4 min<br>2.2 km |
| Levanger ungdomsskole (8-10 kl.)<br>437 elever, 30 klasser | 14 min<br>1.3 km |
| Levanger videregående skole<br>1000 elever, 60 klasser | 8 min<br>0.8 km |

## Ladepunkt for el-bil

| | |
|---|---|
| Sjøgata 23 | 6 min |

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

Sitat fra en lokalkjent

## Opplevd trygghet

Veldig trygt 80/100

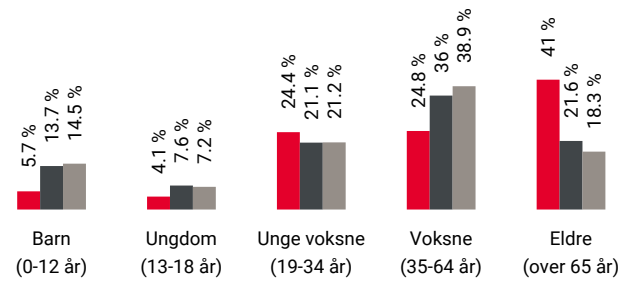
## Kvalitet på skolene

Veldig bra 79/100

## Naboskapet

Godt vennskap 68/100

## Aldersfordeling




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

## Barnehager

| | |
|---|---|
| Ruffen Kanvas-barnehage (0-5 år)<br>70 barn | 12 min<br>1.1 km |
| Staup barnehage (0-5 år)<br>44 barn | 14 min<br>1.1 km |
| Frol barnehage (1-5 år)<br>98 barn | 16 min<br>1.4 km |

## Dagligvare

| | |
|---|---|
| Coop Extra Sentrum Levanger<br>Post i butikk | 0 min<br>0 km |
| Kiwi Kirkegata Levanger | 8 min |

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

## Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Gående

### Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 85/100

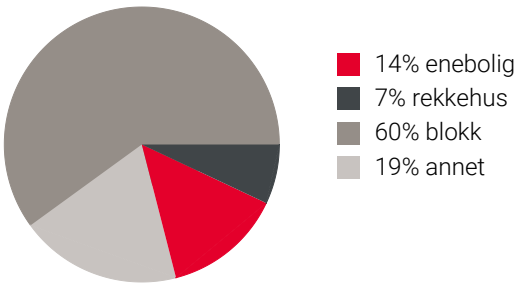
### Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 81/100

### Vedlikehold hager
Godt velholdt 79/100

## Sport

| | | |
|---|---|---|
| Stadionparken aktivitetsområde<br>Aktivitetsområde, fotball, friidrett | 4 min<br>0.3 km |
| Gamle Levanger BS aktivitetssal<br>Aktivitetshall | 4 min<br>0.4 km |
| EVO Levanger | 1 min |
| Care Treningssenter Levanger | 1 min |

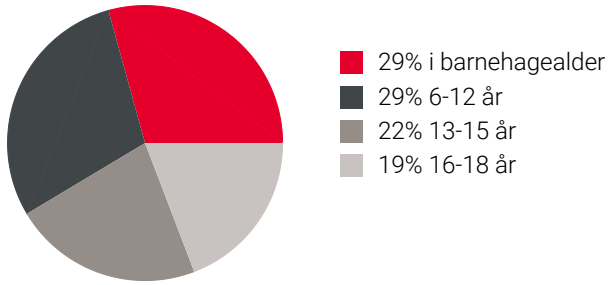
## Boligmasse



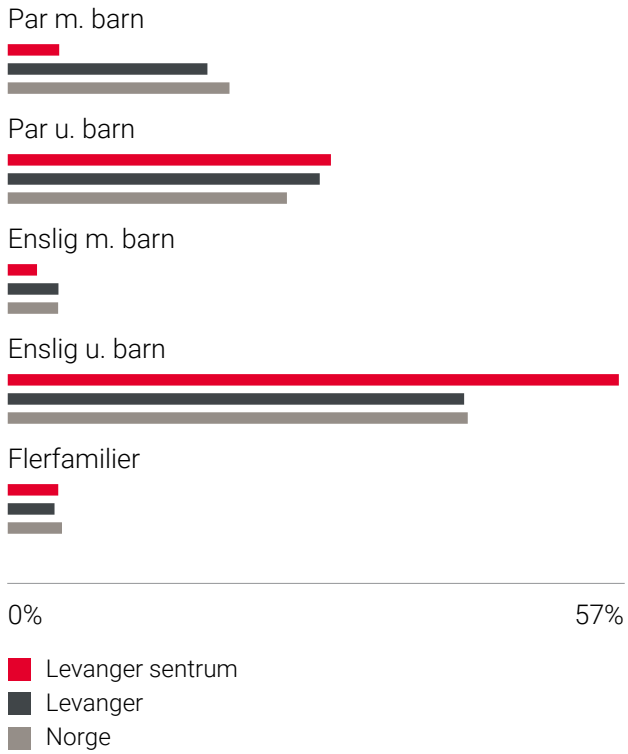

## Varer/Tjenester

| | |
|---|---|
| Magneten | 4 min |
| Vitusapotek Levanger | 1 min |

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



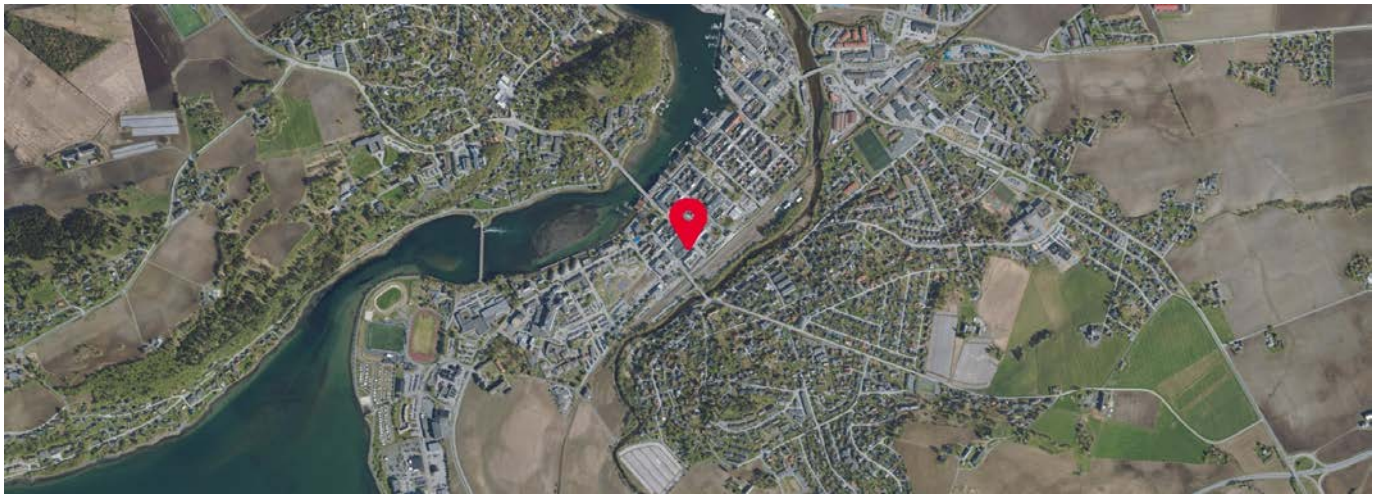

## Familiesammensetning

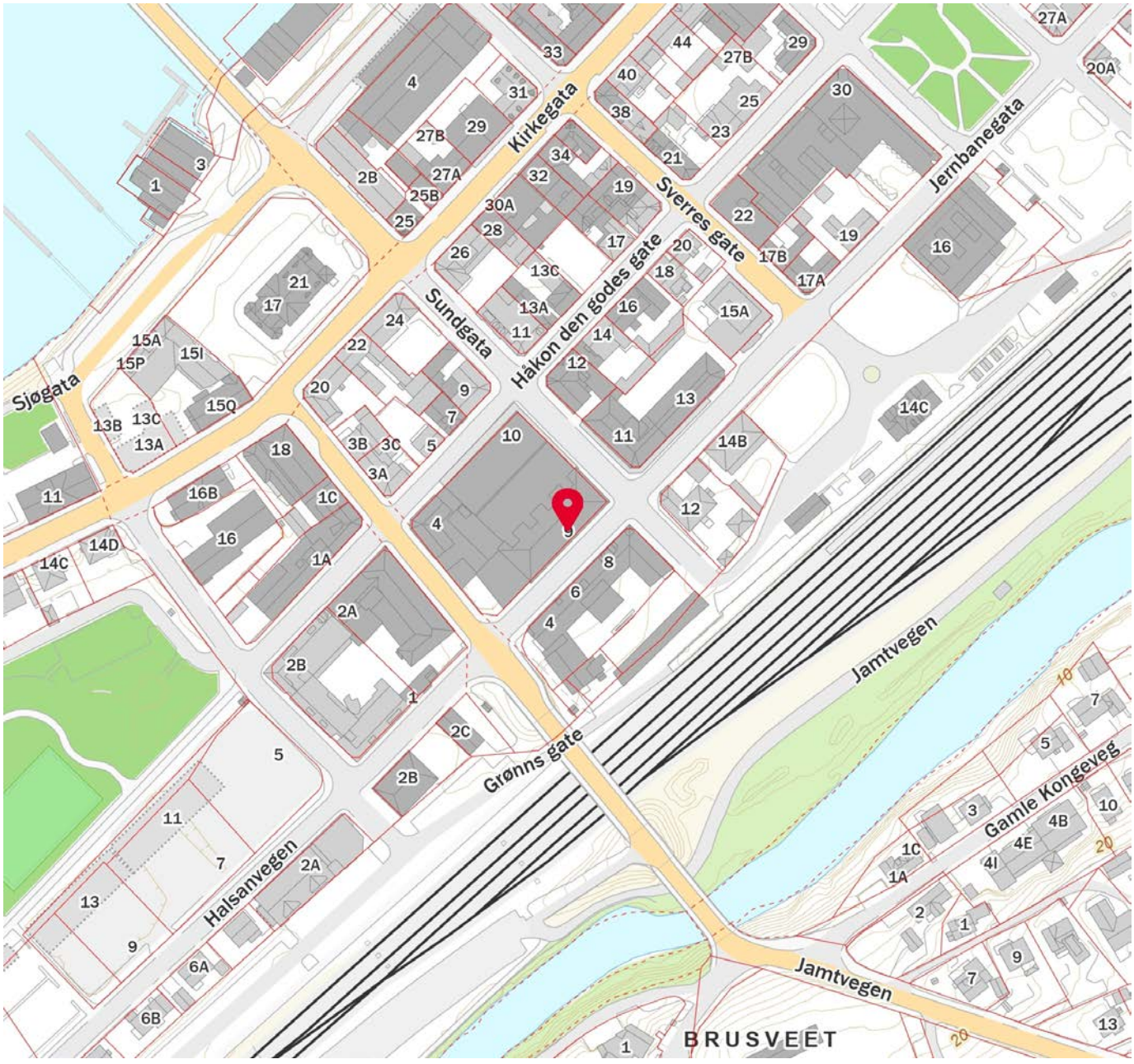



## Sivilstand

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

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025






FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

# 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 eigedom (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-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

**5.** BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

**6.** GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

**14.** POSTKASSE medfølger.

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

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

**17.** SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18.** GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

HELP
Rett skal være rett. For alle.

## 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.

# Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

**Adresse:** Jernbanegata 9
7600 LEVANGER

**Oppdragsnummer:**

**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
**Saksbehandler:** Jørgen Sagvold

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

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. _____

**Beløp med bokstaver:** Kr. _____

*+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven*

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

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