

Velkommen til

Tryms veg 3 I, 7602 Levanger

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Tryms veg 3 I
7602 Levanger

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	2 790 000,-	**BRA/BRA-i**	95 / 92 m²
Omkostninger	kr	1 090,-	**Soverom**	2
Totalpris inkl. omk.	kr	2 791 090,-	**Boligtype**	Rekkehus
Andel fellesgjeld	kr	207 729,-	**Eierform**	Andel
Totalt inkl. omk. og fellesgj.	kr	2 998 819,-	**Byggeår**	1979
Felleskostnader pr. mnd.	kr	7 057,-		

Energimerke D

Et velholdt og moderne rekkehus over 2 plan beliggende på Nesset like utenfor Levanger sentrum, som gjør at man er godt skjermet for støy. Beliggenheten er ettertraktet på grunn av de rolige omgivelsene og nærheten til idrettsanlegg, barnehage, barneskole, tur- og rekreasjonsmuligheter. Magneten kjøpesenter, Moan idrettspark, Sykehuset Levanger og Nord Universitet nås på sykkel innen ca. 10-15 minutter.

Boligens kvaliteter:
- 2 gode soverom med garderobeløsning
- Moderne bad fra 2020
- Eget toalettrom
- Vedfyring på stue, samt luft til luft varmepumpe
- God oppbevaringsplass i flere boder, samt på loft
- Parkeringsplass utenfor boligen
- Flere flotte uteplasser rundt boligen som nyter godt av sola
- Utvendig renovert i regi borettslaget

Les salgsoppgaven nøye

Som megler møter jeg hele tiden mennesker på jakt etter drømmeboligen. Fordi boligkjøp er en av de viktigste investeringene du gjør i livet ditt, har jeg full forståelse for at det kan være en krevende prosess. Det er mye informasjon man skal sette seg inn i, og mange spørsmål som dukker opp underveis.

Hovedmålet med denne salgsoppgaven er å gi deg nettopp all informasjonen du trenger, slik at du har det beste grunnlaget for å bestemme deg for om du ønsker å bli med i budrunden eller ikke.

Jeg anbefaler deg å lese nøye gjennom salgsoppgaven, slik at du stiller mest mulig forberedt på visning. Uansett hvilke spørsmål du har, er det bare å ta kontakt med meg.

Lykke til!



Gaute Gravaune Heimdal
Salgsleder / Eiendomsmegler

+47 913 75 182
gaute.heimdal@em1.no

Informasjon om eiendommen

Adresse
Tryms veg 3 I, 7602 Levanger

Registerbetegnelse
Andelsnr. 43 i BORETTSLAGET SOLENGET, org.nr. 954542351, Levanger kommune.

Pris

Totalpris inkl. andel fellesgjeld	kr	2 997 729,-
Prisantydning	kr	2 790 000,-
Andel fellesgjeld	kr	207 729,-
Omkostninger	kr	1 090,-
Totalpris inkl. omk. og andel fellesgjeld	kr	2 998 819,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	3 009 519,-

Omkostninger
Tinglysing skjøte kr 545,-
Tinglysing pantedokument kr 545,-

Valgfri omkostninger:
Help Boligkjøperforsikring kr 7 900,-
HELP Boligkjøperforsikring + Advokatforsikring for Boligeiere kr 2 800,-

Sum omkostninger kr 1 090,- ved prisantydning ekskl. forsikring.

Det tas forbehold om endring i gebyrer.

Felleskostnader / felleskostnader inkluderer
kr 7 057,- pr. mnd.
Felleskostnader inkluderer:
Kommunale avgifter, eiendomsskatt, renovasjon, TV/Internett, felles bygningsforsikring, lønn, avsetning til vedlikehold, løpende vedlikehold m.m.

Felleskostnader er fordelt på følgende poster:
Felleskostnader lånebrøk kr 425,-
Renter kr 928,-
Avdrag kr 731,-
Felleskostnader areal kr 2 721,-
Felleskostnader enhet kr 1 698,-
TV/Internett kr 554,-
Felleskostnadene kan være avhengig av forbruk. Beløpet er opplyst av forretningsfører, og avhenger av de avtaler som borettslaget til enhver tid har inngått.

Borettslagets fellesgjeld
Borettslagets fellesgjeld er på kr 10 571 110.52,- pr 03-03-2026

Renter og avdrag
Lånenummer: 152192660, Eika Boligkreditt AS
Serielån, 12 terminer per år.
Rentesats per 03.03.2026: 5.4% pa.
Antall terminer til innfrielse: 284
Saldo per 03.03.2026: 10 571 111
Andel av saldo: 207 729
Første termin/første avdrag: 01.12.2019 (siste termin 01.11.2049)

IN-Ordning
Det er pr. i dag ikke mulig med individuell nedbetaling (IN) av fellesgjelden for andelen, ettersom det ikke er inngått avtale mellom borettslaget og finansinstitusjonen om IN-ordning, jfr. borettslagslovens § 2-15.

Sikringsordning
Andelseierne er ansvarlig for å dekke borettslagets kostnader. Dette gjøres ved betaling av månedlige felleskostnader. 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. Borettslaget har tegnet forsikring, i henhold til borettslagsloven, mot denne type tap. Leverandør av forsikring: xxx Varighet av avtalen / oppsigelsesvilkår: xxx Etter borettslagslovens bestemmelser skal vedtak om oppsigelse av forsikringen gjøres av borettslagets generalforsamling. Forsikringsselskapet kan til enhver tid si opp en avtale med forsikringstaker dersom forsikrede ikke oppfyller de krav som er stilt. For øvrig gjelder forsikringsavtalelovens regler.

Forretningsfører
Boligbyggelaget Midt*
Det forutsettes at interessenter/kjøpere setter seg nøye inn i forretningsførers informasjon om sameiet/borettslaget før bud inngis. Vedtekter og husordensregler kan f.eks. inneholde bestemmelser om vedlikehold av fellesareal, dugnader og dyrehold. Opplysninger om borettslagets/sameiets/boligaksjelagets budsjett og regnskap er vedlagt i salgsoppgaven, og er også tilgjengelig hos megler og på oppdragets hjemmeside.

Areal
BRA - i: 92 m²
BRA - e: 3 m²
BRA totalt: 95 m²
TBA: 34 m²

Bruksareal fordelt på etasje
1. etg: 47 BRA-i
Underetasje: 45 BRA-i

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023).

Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entré, bad, loftsrom, innvendig bod og ganger mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

Eksternt bruksareal (BRA-e) er for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.

Innglasset balkong (BRA-b) er innglassede balkonger, verandaer og altaner som disponeres av boenheten.

Terrasse- og balkongareal (TBA) er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Boligens gulvareal (GUA) er boligens samlede gulvareal og areal med lav takhøyde ALH er areal uten krav til minste himlingshøyde.

Vi gjør oppmerksom på at rommet nede i sokkeletasjen er byggemeldt og godkjent som bod.

Antall soverom
2
Se for øvrig informasjon under punkt "Areal", og ev. kommentarer under "Innhold" eller "Andre relevante opplysninger".

Eierform
Andel
Eierforholdet reguleres av Lov om burettslag av 06.06.03 nr. 39. I borettslag eier andelseierne andeler i borettslaget og disse gir andelseierne borett til en bestemtbolig. Borettslaget eier eiendommen. Andelseier har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men er ansvarlig for å dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av felleskostnader fra andre andelseiere kan medføre at resterende andelseiere må dekke dette.

Boligtype
Rekkehus

Parkering
Leiligheten disponerer parkering utenfor boligen på felles oppstillingsplass. Borettslaget har lagt tilrette for å etablere elbillader dersom man ønsker dette.

Borettslagets eiendom
Gnr. 3, Bnr. 183, Levanger kommune.
Tomtestørrelse 7 226 m². Felles pent opparbeidet tomt for borettslaget

Byggeår
1979 ifølge takstmann.

Standard
Badet i underetasje er opplyst fra 2020. Rommet har gulv med gulvvarme.
Gulv er belagt med belegg, vegger har våtromsplater og himling har himlingsplater. Innredet med en vegghengt baderomsinnredning med heldekkende servanttopp, dusjvegger i hjørne og opplegg for vaskemaskin. Mekanisk avtrekk, tilluftspalte i dør. Plastsluk i gulv.

Kjøkkenet er opplyst fra 2008. Kjøkkeninnredning med skrog og profilerte heltre fronter. Benkeplater med vask. Avsatt plass og opplegg for et kjøleskap. For øvrig integrerte hvitevarer.

Toalettrom i underetasje, opplyst oppusset i 2020. Innredet med et veggmontert wc og et servantskap. Mekanisk avtrekk, tilluft via spalte i topp av dørblad. Jfr. opplysninger fra selger er lekkasjedeteksjon/lekkasjesikring etablert i henhold til gjeldende krav ved at det er lekkasjesikker tank på lukket innebygd sisterne.

Det er byttet gulv i 2026 på gang og hovedsoverom i underetasjen.

Beliggenhet
Flott rekkehus over 2 plan beliggende på Nesset like utenfor Levanger sentrum, som gjør at man er godt skjermet for støy. Ca. 2,6 km fra sentrumskjernen i populært boligområde. Beliggenheten er ettertraktet på grunn av de rolige omgivelsene og nærheten til idrettsanlegg, barnehage, barneskole, tur- og rekreasjonsmuligheter. Bunnpris dagligvare ca. 1,3 m fra boligen, noe som gjør den daglige handleturen enda enklere. Bussholdeplass ca. 450 m, idrettsanlegg med kunstgressbane og ballbinge ca. 450 m, barnehage ca. 250 m, barneskole ca. 950 m, Magneten kjøpesenter, Moan idrettspark, Sykehuset Levanger og Nord Universitet nås på sykkel innen ca. 10-15 minutter.

Adkomst
Det vil bli skiltet i regi av EiendomsMegler 1 ved annonsert fellesvisning.

Byggemåte
Taksert objekt er en seksjon i et rekkehus bolig på to etasjer.
Boligen har grunnmur av betong og overbygning av trekonstruksjoner, utvendig kledd med liggende kledning. Takkonstruksjon med saltaksform, tekket med profilerte plater. Iht vedlagte tilstandsrapport.

Hvitevarer og tilbehør

Integrerte hvitevarer på kjøkken overtas i den tilstand de har vært benyttet av selger. Det gis ingen garanti utover dette. Øvrige hvite- og brunevarer medfølger ikke i handelen.

Nyttig informasjon ved kjøp av brukt bolig
Ved kjøp av brukt bolig er det viktig å ha riktige forventninger. Det kan ikke forventes at en eldre bolig har samme tilstand som en ny eller nyere bolig. Eldre boliger er vanligvis oppført etter andre krav og med andre materialer og vil i tillegg ha varierende grad av slitasje og skader, som følge av bl.a. bruk, værpåkjenninger og annen aldersforringelse. Skader og forringelser som er naturlige følger av dette, vil normalt ikke bli ansett som mangler.

Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakyndig før det legges inn bud.

Eiendommen kan ha en mangel dersom den ikke samsvarer med kravene til kvalitet, utrustning og annet som følger av avtalen. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen kan forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det utgjøre en mangel. Det samme gjelder hvis det er gitt manglende eller uriktige opplysninger om eiendommen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for en del slitasje og småskader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2 % eller mer og minimum 1 kvm.

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

Dersom du oppdager forhold du mener er vesentlige og som kan være en mangel, stiller avhendingsloven krav om at du reklamerer snarlig og «innen rimelig tid» overfor boligselgerforsikringsselskapet/selger. Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart og senest innen 2 måneder etter at du oppdaget eller burde oppdaget mangelen. Ta kontakt med megler eller forsikringsselskapet der det er tegnet boligselger-/boligkjøperforsikring, straks du oppdager forhold du mener kan være en mangel.

Brukstillatelse/ferdigattest
Det er utstedt ferdigattest den 23.10.1980

Oppvarming
- Oppvarming med strøm og vedfyring
- Luft til luft varmepumpe på stue
- Varmekabler på bad
- Varmekabler på bod nede

Det er ikke inngått avtale om Norgespris på strøm for boligen.

Informasjon om Norgespris:

https://www.regjeringen.no/no/tema/energi/strom/sporsmal-og-svar-om-norgespris/id3089310/?expand=factbox3113088

Energimerking
Energiattesten er bekreftet og offisiell. Energiattesten i sin helhet er lagt ved i den nedlastbare salgsoppgaven.

Internett- og tv-leverandør
Kollektiv avtale med borettslaget. NTE, Altibox

Adgang til utleie
Det gjøres oppmerksom på at det er begrenset adgang til å leie ut leiligheter i borettslag jfr. lov om borettslag §§ 5-5 og 5-6.

Radon
Denne boligen har ingen utleie og er derfor ikke radonmålt.

Regulering
Eiendommen ligger i et uregulert område men innenfor et område avsatt til "boligbebyggelse - nåværende" iht. Kommunedelplan Levanger sentrum id L2013007. Kopi av situasjonskart og utsnitt av kommunedelplanen med bestemmelser ligger vedlagt i salgsoppgaven. For kopi av kommunedelplan ta kontakt med megler. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, privat vann og avløp.

Skattemessig formuesverdi
Skattemessig formuesverdi er oppgitt av Altinn. Verdien gjelder som primærbolig.

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.
kr 554 202,- for 2024
Sekundærverdi kr 2 216 806,-.

Andel felles formue
kr 38 896,- iflg. forretningsfører/regnskap pr. 31-12-2025

Andre opplysninger

Visning
Eiendommen har visning som annonsert på Internett, blant annet eiendomsmegler1.no og finn.no, eller ved at interesserte kjøpere gjør en nærmere avtale med megler

Meglers rett til å stanse gjennomføring av en handel
Eiendomsmeglerforetak er pliktig til å foreta «kundetiltak» etter Hvitvaskingsloven. I dette ligger blant annet plikt til å treffe tiltak for å få bekreftet identiteten til selger og kjøper, den kjøper ev. opptrer på vegne av, samt eventuelle «reelle rettighetshavere».

Normalt skjer bekreftelse av en persons identitet ved fremvisning av gyldig legitimasjonsdokument («personlig fremmøte»), ved bruk av bankID, eller ved fremleggelse av en «Bekreftet kopi» av et legitimasjonsdokument. Fremvisning av legitimasjonsdokument i forbindelse med budgivning er normalt ikke tilstrekkelig kundetiltak. Dersom kjøper er en juridisk person må det foretas særlige kundetiltak, herunder med nærmere plikt til å redegjøre for «reelle rettighetshavere». Konferer megler for nærmere informasjon.
Transaksjonen kan ikke gjennomføres før meglerforetaket har foretatt tilfredsstillende kundetiltak. Endelige kundetiltak for kjøpers del skjer senest på kontraktsmøtet eller senest innen kontraktsignering der det ikke gjennomføres kontraktsmøte.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, kan ikke megler gjennomføre transaksjonen. I et slikt tilfelle misligholder kjøper avtalen med selger. Etter 30 dager er kjøpers mislighold å anse som vesentlig, noe som gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Meglerforetaket er videre forpliktet til å rapportere "mistenkelige transaksjoner" til Økokrim. Med "mistenkelig transaksjon" menes transaksjon som mistenkes å involvere utbytte fra straffbar handling eller som skjer som ledd i terrorfinansiering. Manglende mulighet for kundetiltak kan også være et forhold som gjør transaksjonen mistenkelig. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter Hvitvaskingsloven.

Budgivning
Eiendomsmeglere kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning hvor selger er forbruker, jfr. informasjon om budgivning. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at bud eller forbehold i bud skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter. Alle bud og budforhøyelser med eventuelle forbehold, opplysning om finansiering og overtakelse skal sendes skriftlig til megler. Megler kan ikke formidle muntlige bud verken til selger, budgivere eller andre som er interessert i eiendommen. Skal du legge inn bud må du samtidig legitimere deg med kopi av legitimasjon og underskrift. Megler skal sende skriftlig varsel om bud og budforhøyelser til budgiver, selger og interessenter. Når et bud aksepteres skal det sendes skriftlig beskjed om det til både budgiver og selger. For å legge inn bud kan du benytte budskjema, elektronisk budgivning, skannet budskjema sendt på mail, eller annen godkjent skriftlig kommunikasjonsform. Ta en prat med megler om hvordan du legger inn bud. Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet. Det forekommer at fristene for å akseptere bud blir kortere etter hvert som det kommer inn nye bud. Det er budgiver som setter fristen for når et bud må være akseptert og denne fristen er absolutt. Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må kjøper få beskjed om at budet er akseptert innen utløpet av akseptfristen.Dersom du utsetter å legge inn bud til tett opp mot en annen budgivers akseptfrist er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud kommer frem til megler eller at bud allerede er akseptert. Husk å ringe megler etter at du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt av megler og kan formidles til selger og andre interesserte.

Personvern
EiendomsMegler 1 Midt-Norge behandler personopplysninger i forbindelse gjennomføring av salget av denne eiendommen. Vi

registrerer personopplysninger om visningsdeltagere som registrerer seg, budgivere, den som bestiller salgsoppgave, og kjøper av eiendommen. Tilsvarende vil vi lagre personopplysninger om den som registrer seg for å motta informasjon om lignende eiendommer.

Opplysningene vil bli lagret i EiendomsMegler 1 Midt-Norge sitt elektroniske meglersystem.

Personopplysningene vil benyttes på enhver måte som er nødvendig mht. formålet opplysningene er innhentet for. Som ledd i meglers kontroll av budgiver/kjøpers finansiering vil megler kunne kontakte vedkommendes finansieringsforbindelse på ethvert stadium av prosessen, inntil handel er gjennomført.

Personopplysninger om interessenter som ikke inngir bud vil bli slettet kort tid etter at boligen er solgt.

Personopplysninger om kjøper av eiendommen og budgivere vil vi i henhold til lovpålagt arkiveringsplikt lagres i minst 10 år etter at eiendommen er solgt. Det samme gjelder ethvert dokument som er utarbeidet eller innhentet i anledning oppdraget.
Personopplysninger vil ikke benyttes til andre formål, eksempelvis til markedsføringsformål, uten at det foreligger særskilt behandlingsgrunnlag for dette formålet, eksempelvis ved at det er gitt samtykke.

Les mer om personvern i vår personvernerklæring www.em1.no/personvern

Overtakelse
Overtakelse kan ikke finne sted før borettslaget har godkjent ny andelseier eller eventuelt er godkjent etter loven.

Forkjøpsrett/godkjenning
Andelseier(e) kan kun eie en andel. Andelseier må selv bebo leiligheten. Kun fysiske personer kan eie andel. Stat, kommune, fylkeskommune m.fl. kan likevel eie andel eller andeler opp til 10% av andelene i borettslaget, der det er fem eller flere andeler. Det kan være fastsatt i vedtektene at stat, kommune, fylkeskommune, boligbyggelag, institusjon eller sammenslutning med samfunnsnyttig formål og dessuten arbeidsgiver som skal leie ut boligen til sine ansatte, kan eie opp til 20% av andelene i tillegg. Kjøper av andelen må godkjennes av borettslagets styre for at ervervet skal bli gyldig. Kjøper bærer selv risikoen for at godkjenning blir gitt og må videreselge boligen for egen regning og risiko dersom styret ikke godkjenner kjøper som ny andelseier.
Dersom borettslaget er tilknyttet et boligbyggelag, så 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 i den forbindelse 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.

Det er vedtektsbestemt 20 dagers forkjøpsrett.

Eier
Marte Kvåle og Tor Morten Haugan

Heftelser og servitutter
Rettigheter iflg. skjøte
Dagboknr.: 6160
Dato: 26.06.1979

Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Ovenstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper.
Borettslaget har lovbestemt panterett i andelen som sikkerhet overfor de andre borettshaverne for bl.a. felleskostnader.
Selger bærer risikoen for at kjøper kan overta boligen uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen.
Gjennomføring av handelen er betinget av at det ikke er heftelser som ikke lar seg innfri.

Andre relevante opplysninger
Borettslagets økonomi ved utgangen av 2024, ifølge regnskapet:
- Driftsresultat viser et overskudd på kr 1 679 570,-
- Resultat som overføres fri egenkapital Kr 978 165,-
- Disponible midler på kr 1 932 371,-

Konferer med megler ang dyrehold.

Meglers vederlag
Prosentprovisjon med 1 % av kjøpesum (inkl. mva).
Oppgjørshonorar kr 5 900,- (inkl. mva).
Utleggshonorar kr 1 250,- (inkl. mva).
Honorar diverse registersøk pr bruksnummer kr 1 750,- (inkl. mva).
Tilretteleggings- og AHV-honorar kr 12 500,- (inkl. mva).
Markedspakke med digital annonsering kr 12 900,- (inkl. mva).
Pris per visning kr 2 500,- (inkl. mva).
Dersom eiendommen ikke blir solgt er følgende avtalt: Oppdragsgiver betaler markedsføringspakke, tilretteleggingshonorar, visninger samt honorar for utført salgsarbeid med kr 10.000,-. Ved salg/ikke salg betaler oppdragsgiver direkte utlegg.

Meglers rett til å kreve dekning av utlegg:
Tinglysing av sikr.obl/hj.erkl m.v kr. 545,- pr. stk.
Kommunal informasjon kr. 3310,-
Fotograf kr. 4.200,-
Tilstandsrapport kr. 15.900,-
Ev. innhenting av tinglyste erklæringer kr. 285,- pr. stk.
Ev. gebyr for restansesjekk legalpant ca kr. 700,-
Info for.fører kr. 4.880,-
Eierskiftegebyr for.fører kr. 5.500,-

EiendomsMegler 1 Midt-Norge AS har samarbeid med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:
- Fremtind Forsikring AS, som leverer boligselgerforsikring til selger, samt forsikringsløsninger til selger og kjøper
- HELP Forsikring, som leverer boligkjøperforsikring til kjøper
- Vend Marketplaces AS, som eier annonseplattformen Finn.no
- Broker by Visma, som leverer elektroniske løsninger for budgivning, digitalt oppgjørsskjema og digital overtakelsesprotokoll*)

- Ambita/Norkart/Infotorg, som leverer informasjon om eiendommen, samt elektronisk tinglysing
- Signicat, som leverer digitale løsninger for signering av dokumenter, bl.a. kjøpekontrakt
- Takstfirma
- Fotograf
- Stylist

*) I den digital overtakelsesprotokollen så vil kjøper (via Broker by Visma) tilbys ulike leverandører av alarm/strøm/bredbånd, og hvilke/antallet leverandører avhenger av eiendommens beliggenhet.

Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstjenester som tilbys i forbindelse med eiendomshandelen, bl.a. strømleverandører, boligalarm m.v.

EiendomsMegler 1 Midt-Norge AS har tilknytning til SpareBank 1 SMN og SpareBank 1 Nordmøre, som er eiere av meglerforetaket. SpareBank 1 SMN og SpareBank 1 Nordmøre tilbyr finansieringstjenester til selger/interessenter/kjøper i forbindelse med oppdraget.

Tilstandsrapport/takst
Utført av Jan Inge Kristiansen i Takst Midt AS den 30-03-2026.
Nedenfor gjengis en kort oppsummering der den bygningssakyndige har beskrevet avvik ved boligen som har fått tilstandsgrad 2 (TG 2) eller 3 (TG 3).
TG2:
- Utvendig - veggkonstruksjon
- Utvendig - takkonstruksjon/loft
- Innvendig - Etasjeskille/gulv mot grunn
- Innvendig - Pipe og ildsted
- Innvendig - Rom under terreng
- Tekniske installasjoner - vannledninger
- Tekniske installasjoner - avløpsrør
- Tomteforhold - Fuktsikring og drenering
- Tomteforhold - Grunnmur og fundamenter
- Tomteforhold - Terrengforhold
- Tomteforhold - utvendige vann- og avløpsledninger

Deler av informasjonen i dette avsnittet er hentet fra tilstandsrapporten. Opplistingen over er ikke nødvendigvis uttømmende og interessenter oppfordres til å lese og sette seg grundig inn i alt salgsmateriell.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring hos Fremtind. Forsikringen dekker selgerens økonomiske ansvar hvis du oppdager feil eller mangler som omfattes av avhendingsloven. Forsikringen gjelder fra kjøpers overtagelse av eiendommen og varer i fem år. I tillegg dekker forsikringen perioden mellom budaksept og overtagelse begrenset til 12 måneder. Forsikringsdekningen er begrenset til salgssum, maksimalt 14 millioner kroner. For kombinasjonseiendommer gjelder forsikringen kun for boligdelen. Salgsdokumentasjon innhentes av forsikringsselskapet etter tinglysning. Se nettsidene til Sparebank 1 for mer informasjon om hva forsikringen dekker og hvilke begrensninger som gjelder.

Vi gjør oppmerksom på selgers kommentarer i egenerklæringsskjema:
2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere? Ja. Faglært arbeid: 1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2020
Firmanavn: Tømrerbygg Ørjan Øksnes. Beskrivelse av arbeidet: Bad
2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2020. Firmanavn: Helmersen vvs og varmepumper AS. Beskrivelse av arbeidet: Bad
3. Hvilket år ble jobben fullført?: 2020. Firmanavn: El-installasjoner AS
Beskrivelse av arbeidet: Bad
4. Hvilket år ble jobben fullført?: 2020. Firmanavn: Frosta-Malerservice AS
Beskrivelse av arbeidet: Bad. Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert? Ja. Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk Fornyet i 2020
3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp? Ja.
7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere? Ja. 1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025. Firmanavn: Bjartnes. Beskrivelse av arbeidet: Yttergang/bod oppussing.

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen? Ja. Har vært kre i 2020. Ble brukt gift for å drepe skadedyrene. Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
Ja. Faglært arbeid: 1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2020
Firmanavn: Anticimex. Beskrivelse av arbeidet: Bekjempet med forgiftet åte. Fulgt opp i 2021 med at alt er borte.

14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg? Ja
Vannlekkasje i slutten av 2019. Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret? Ja. Faglært arbeid:1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2019
Firmanavn: Elman AS. Beskrivelse av arbeidet: Vannlekasje kjøkken, reparert i 2019.

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere? Ja. Faglært arbeid: 1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025
Firmanavn: Dahlen VVS AS. Beskrivelse av arbeidet: Har flyttet om litt på rør ned i bod. Fått flyttet rør nærmere vegg. Har lagt til mulighet
for å ha vaskemaskin og tørketrommel nede i bod med avløp.

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere? Ja. Ufaglært arbeid: 1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2020
Beskrivelse av arbeidet: Ny vedovn

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere? Ja. Faglært arbeid: 1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025. Firmanavn: Caverion AS. Beskrivelse av arbeidet: Varmekabler i bod, stikkontakter, sikring i skap og kabler i bod.

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere? Ja. Delvis Etterisolert, med isolasjon til resterende om ønske om mindre oppbevaringsplass.
Er tiltaket godkjent av kommunen? Ja. Godkjent av kommunen før etterisoleringen.

41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart? Ja. 1 kokesone i platetopp (induksjon) er defekt.

Dette vil bli endret før visning.

Boligkjøperforsikring
EiendomsMegler 1 formidler Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Det er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler de neste fem årene. Du kan ta kontakt med megler for å få informasjon om boligkjøperforsikring eller lese mer på help.no. Forsikringen tilbys kun til privatpersoner som kjøper eiendom til eget eller nærmeste families bruk, og det er en forutsetning at kjøpsavtalen reguleres av avhendingsloven. Ved kjøp av landbrukseiendom/ småbruk, er det kun forhold tilknyttet til våningshuset som omfattes av forsikringen. For nærmere detaljer henvises det til forsikringsvilkårene. Megler mottar tegningsprovisjon fra HELP.

Avtalebetingelser
Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvarkan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring ombudgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

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

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

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

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

Ikke-forbruker - avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Vedlegg
- Egenerklæringsskjema datert 30.03.2026
- Tilstandsrapport datert 30.03.2026
- Energiattest
- Innkalling generalforsamling
- Protokol årsmøte
- Regnskap
- Husordningsregler / Vedtekter
- Ferdigattest
- Tegninger
- Reguleringsplankart
- Kommuneplanskart

Finansiering
EiendomsMegler 1 setter deg gjerne i forbindelse med en dyktig finansiell rådgiver i SpareBank 1. Kontakt din megler om dette. Meglerforetaket mottar honorar ved formidling av finansielle tjenester.

Forsikring
Som kjøper av bolig gjennom EiendomsMegler 1 tilbyr Fremtind Forsikring spesielt gunstig forsikring. Din megler setter deg gjerne i forbindelse med en god forsikringsrådgiver.

Verdivurdering
Vi tilbyr verdivurdering av boligen din dersom du planlegger å selge. Verdivurdering er en beregning av eiendommens reelle markedsverdi, basert på solid erfaring og kunnskap om eiendomsmarkedet der du bor.

Oppdragsansvarlig
Gaute Gravaune Heimdal
Salgsleder / Eiendomsmegler
Telefon: 913 75 182
E-post: gaute.heimdal@em1.no

Avdeling
EiendomsMegler 1 Levanger
Besøksadresse: Moafjæra 6 I, 7606 Levanger
Postadresse: Postboks 6054, Torgarden, 7434 Trondheim




31










SMEG
SMEG
BARNEMAT


LOGIK



Gang









Wc



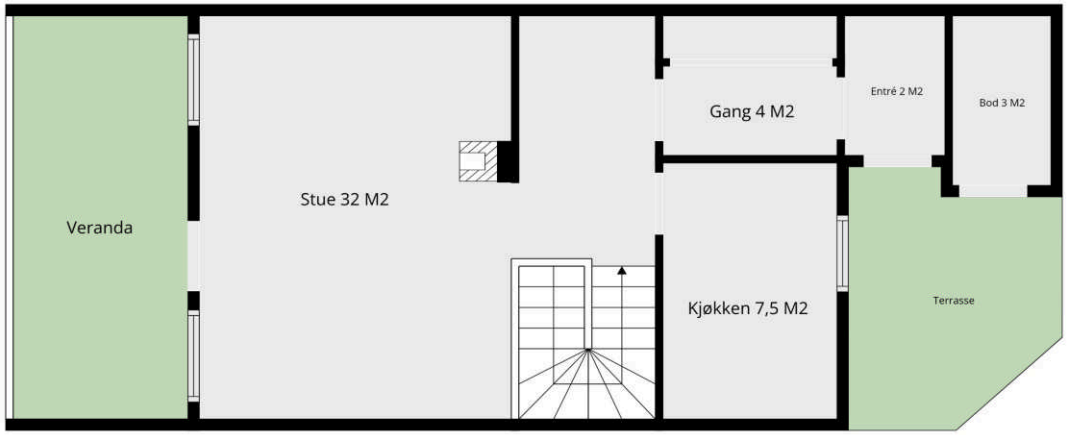



FISKENE
Eline



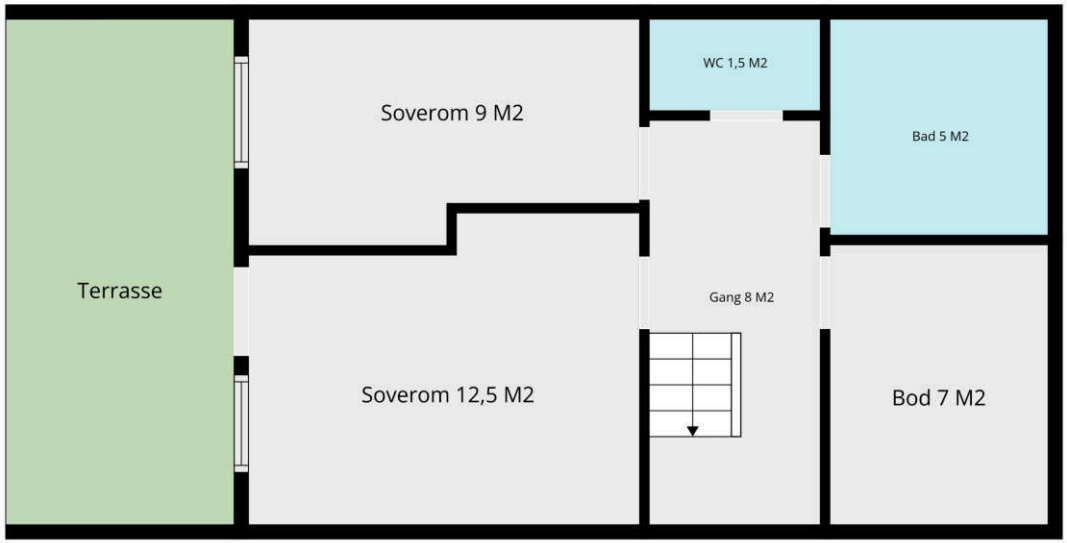






TAKST midt

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



TAKST midt

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

bank ID SIGNERT 30.03.2026 Haugan, Tor Morten
bank ID SIGNERT 30.03.2026 Kvåle, Marte

Selgers egenerklæring

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

Selgere

Marte Kvåle

Tor Morten Haugan

Boligen

- Boligen ble kjøpt 2022
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Tryms veg 3I
7602 LEVANGER

5037-3/183/0/0

Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2020
   Firmanavn: Tømrerbygg Ørjan Øksnes
   Beskrivelse av arbeidet: Bad
2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2020
   Firmanavn: Helmersen vvs og varmepumper AS
   Beskrivelse av arbeidet: Bad
3. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2020
   Firmanavn: El-installasjoner AS
   Beskrivelse av arbeidet: Bad
4. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2020
   Firmanavn: Frosta-Malerservice AS
   Beskrivelse av arbeidet: Bad

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
• **Ja**

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk

Fornyet i 2020

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

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

6. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?
• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025
   Firmanavn: Bjartnes
   Beskrivelse av arbeidet: Yttergang/bod oppussing

8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?
• **Ja**

Har vært kre i 2020. Ble brukt gift for å drepe skadedyrene.

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

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2020
   Firmanavn: Anticimex
   Beskrivelse av arbeidet: Bekjempet med forgiftet åte. Fulgt opp i 2021 med at alt er borte.

Tekniske installasjoner

14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?
• **Ja**

Vannlekkasje i slutten av 2019.

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

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2019
   Firmanavn: Elman AS
   Beskrivelse av arbeidet: Vannlekasje kjøkken, reparert i 2019.

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

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2025
Firmanavn: Dahlen VVS AS
Beskrivelse av arbeidet: Har flyttet om litt på rør ned i bod. Fått flyttet rør nærmere vegg. Har lagt til mulighet for å ha vaskemaskin og tørketrommel nede i bod med avløp.

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2020
   Beskrivelse av arbeidet: Ny vedovn

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

   Firmanavn: Caverion AS

   Beskrivelse av arbeidet: Varmekabler i bod, stikkontakter, sikring i skap og kabler i bod

Eiendommen og omgivelsene

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Delvis Etterisolert, med isolasjon til resterende om ønske om mindre oppbevaringsplass.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

• **Ja**

Godkjent av kommunen før etterisoleringen

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

• **Nei**

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

• **Ja**

1 kokesone i platetopp (induksjon) er defekt. Dette vil bli endret før visning.

Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

Tilstandsrapport

Rekkehus
Tryms veg 3 I , 7602 LEVANGER
LEVANGER kommune
gnr. 3, bnr. 183
Andelsnummer 43

Sum areal alle bygg: BRA: 95 m² BRA-i: 92 m²

TAKST midt
Takst og Eiendom

Befaringsdato: 23.03.2026 **Rapportdato:** 30.03.2026 **Oppdragsnr.:** 21901-1392 **Referansenummer:** KD5290

Autorisert foretak: Takst Midt AS **Sertifisert Takstingeniør:** Jan Inge Kristiansen

TAKST midt
Takst og Eiendom

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

Takst Midt AS

Takst Midt AS ble etablert i 2019.

Takstgruppen består i dag av totalt 5 personer.

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

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

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

Vårt kontor ligger i sentrum av Verdal.

Rapportansvarlig

Jan Inge Kristiansen
Uavhengig Takstingeniør
janinge@takstmidt.no
944 86 610

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, 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

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er 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 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.

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.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Tryms veg 3 I , 7602 LEVANGER
Gnr 3 - Bnr 183
5037 LEVANGER

Takst Midt AS
Nordgata 17
7650 VERDAL

Beskrivelse av eiendommen

Taksert objekt er en seksjon i et rekkehus bolig på to etasjer.
Boligen har grunnmur av betong og overbygning av trekonstruksjoner, utvendig kledd med liggende kledning.
Takkonstruksjon med saltaksform, tekket med profilerte plater.

Av oppgraderinger utført de senere årene, opplyses følgende av selger:
-Bod oppgradert i 2025.
-Bad og toalettrom oppusset i 2020.

HOVEDKONKLUSJON:
Normalt godt vedlikeholdt eiendom.
Enkelte bygningsdeler og overflater har preg av normal alder og bruksslitasje.
De fleste bygningsdeler har en gjennomsnittlig levetid på 15-40 år, fortløpende vedlikehold og oppgraderinger må derfor påregnes.

For videre info. henvises det til rapportens enkeltpunkter.

Rekkehus - Byggeår: 1979

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Boligen har oppvarming via elektrisitet, varmepumpe og vedfyring.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

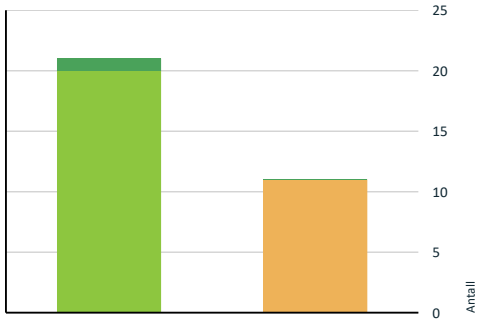
Lovlighet Gå til side

Rekkehus

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

- **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** Gå til side
- **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** Gå til side
- **Innvendig > Pipe og ildsted** Gå til side
- **Innvendig > Rom Under Terreng** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** Gå til side
- **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** Gå til side
- **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** Gå til side
- **Tomteforhold > Terrengforhold** Gå til side
- **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten omfatter ikke bygningsdeler som samtlige utvendige overflater, tilstøtende konstruksjoner, evt. utvendig bod etc.
Det er et borettslag/sameie som trolig ivaretar vedlikehold og kostnader på fellesareal og overflater. Etterspør selger/leder i borettslaget/sameie vedrørende dette og om det foreligger en utarbeidet vedlikeholdsplan som tilsier noe om kostander som må kunne forventes å ha innvirkning for denne leiligheten/andelen.
Det gjøres oppmerksom på at reguleringsbestemmelser/Kommunedelplan og grunnboksutskrift ikke er gjennomgått og at eventuelle forbehold som måtte følge ikke er tatt med i betraktningen.
Opplysninger om årstidenes virkning på bygningen er ikke kjent.

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Veggkonstruksjon** Gå til side

Takst Midt AS
Nordgata 17
7650 VERDAL

Tryms veg 3 I , 7602 LEVANGER
Gnr 3 - Bnr 183
5037 LEVANGER

Tilstandsrapport

REKKEHUS

Byggeår
1979

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra tidligere tilstandsrapport.

Anvendelse

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med profilerte plater, opplyst fra 2014.

Bemerkes at tekking er besiktiget fra bakkenivå med de begrensninger dette medfører.
Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke.

Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Det er registrert økende værslitasje, med stedvis mose-/grønske. Vedlikeholdstiltak må påregnes.



TG 1 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner, nedløp og beslag er av metall.

Tak, renner, nedløpsrør og takbeslag, er vurdert fra bakkenivå.
Eventuelle lekkasjer på renner er ikke undersøkt.

Det er registrert økende værslitasje, med stedvis mose-/grønske på takbeslag. Vedlikeholdstiltak må påregnes.



TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger av trekonstruksjoner fra byggeåret. Boligen er kledd med liggende trekledning.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert stedvis mangelfull lufting bak kledning.
Spiker er stedvis skutt langt inn i kledningsbord, dette øker faren for fuktopptrekk i kledning.
Omrammingsbord er stedvis satt helt ned på beslag, dette er en skadeutsatt løsning med fare for fuktopptrekk og påfølgende råteskader.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Nærmere undersøkelser anbefales, samt lokale utbedringer.





TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Kaldtakskonstruksjon i saltaksform, oppført med takstoler.
Isolert i undergurter mot 1. etasje. Luftet med luftespalter langs raft.
Undertak av plater.
Adkomst til kaldloft via luke med nedtrekkbar stige på gang.

Takkonstruksjonen over inngangsparti er en lukket konstruksjon, uten muligheter for nærmere kontroll. Bærende konstruksjoner, samt oppbygging av isolering og lufting er ikke kjent. Eventuell feil oppbygging av konstruksjonen kan medføre kondens og fuktproblemer.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert spor etter aktivitet av mus. Jfr. opplysninger fra selger har det ikke vært antydning til mus på loftet i løpet av deres eie.
Det bemerkes at kun deler av kaldloft er etterisolert. Jfr. opplysninger fra selger ligger isolasjon tilgjengelig for resten av kaldloftet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Nærmere undersøkelser anbefales. Forholdet bør holdes under oppsikt.

Takst Midt AS
Nordgata 17
7650 VERDAL

Tryms veg 3 I , 7602 LEVANGER
Gnr 3 - Bnr 183
5037 LEVANGER

Tilstandsrapport

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer er i all hovedsak en kombinasjon av åpningsvinduer og fastkarmer, med 2- lags isolerglass stemplet 2017.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Utadslående balkongdører på stue i 1. etasje, samt på soverom i underetasje, med 2-lags isolerglass i høy brystning, stemplet 2017.

Eldre utadslående ytterdør med integrert glassfelt.
Det er registrert økende vær- og bruksslitasje på ytterdør.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Det er etablert terrasse ved underetasje, denne er opplyst fra 2021.
Veranda med tilkomst via balkongdør på stue i 1. etasje, opplyst fra 2018/2019.
Terrasse og veranda er oppbygd med trebjelkelag og spaltegulv av terrassebord. Rekkverk av trevirke.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Gulv: Parkett/laminat, belegg
Vegger: Malte plater, strie/tapet, panel
Himlinger: Himlingsplater, panel

Innvendige overflater fremstår velholdte med normal bruksslitasje med hensyn til alder.
Stedvis noe manglende listverk/avslutninger. Lokale skjevheter og ujevnheter. Mindre hakk og sår.

Til orientering:
Befaringen er avholdt ved møblert bolig, det er utført tilfeldig kontroll med flytting av matter/ potteplanter etc.
Fullstendig kontroll av overflater er ikke utført med hensyn til de begrensninger møbler og inventar utgjør ved en slik befaring.
Kjøper gjøres oppmerksom på dette og at skjulte skader/ mangler kan forekomme.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er registrert lokale skjevheter og ujevnheter i begge etasjer, samt stedvis knirk.
Betydelige ujevnheter i gulv i underetasje mot balkongdør.
Det bemerkes at det er utført målinger ved tilfeldige målepunkt, ytterligere skjevheter ut over registrerte forhold kan derfor forekomme.

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

Tilstandsrapport

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har en pipe.
Sotluke er plassert i underetasje.
Det er installert en vedovn på stue i 1, etasje.

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
- Det er påvist sprekker i ildfast stein inne i ovnen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.
- Skadet stein i ovnen må skiftes ut for å lukke avviket.
- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.



TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Rom under og mot terreng har hovedsaklig påforede gulv og vegger kledd med plater og trepanel.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Bad/våtrom mot terreng.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er stedvis registrert moderat forhøyede fuktverdier med kapasitiv måling på gulvoverflater i underetasje.

Utforede og kledde yttervegger og gulv i rom under terreng er erfaringsmessig en risikokonstruksjon, ofte beheftet med skjulte skader.

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

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Nærmere undersøkelser anbefales.

Takst Midt AS
Nordgata 17
7650 VERDAL

Tryms veg 3 I , 7602 LEVANGER
Gnr 3 - Bnr 183
5037 LEVANGER

Tilstandsrapport



TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Innvendig trapp mellom etasjer er en svingtrapp i tre med lukkede stusstrinn.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører er formpressede dører i profilert utførelse.
Det er registrert normal bruksslitasje med stedvise hakk og sår.

VÅTROM

UNDERETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: Faktura.

Badet i underetasje er opplyst fra 2020.
Rommet har gulv med gulvvarme.
Gulv er belagt med belegg, vegger har våtromsplater og himling har himlingsplater.
Innredet med en vegghengt baderomsinnredning med heldekkende servanttopp, dusjvegger i hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Mekanisk avtrekk, tilluftspalte i dør.
Plastsluk i gulv.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Tilstandsrapport

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

UNDERETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.
Det bemerkes at hulltaking ikke foretatt mot dusjsone pga. tilstøtende konstruksjoner.



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet er opplyst fra 2008.
Kjøkkeninnredning med skrog og profilerte heltre fronter.
Benkeplater med vask.
Avsatt plass og opplegg for et kjøleskap. For øvrig integrerte hvitevarer.

Det er registrert normal bruksslitasje med hensyn til alder, stedvise mindre hakk og sår.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk over kokeplass.

SPESIALROM

UNDERETASJE > TOALETTROM

Takst Midt AS
Nordgata 17
7650 VERDAL

Tryms veg 3 I , 7602 LEVANGER
Gnr 3 - Bnr 183
5037 LEVANGER

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom i underetasje, opplyst oppusset i 2020.
Innredet med et veggmontert wc og et servantskap.
Mekanisk avtrekk, tilluft via spalte i topp av dørblad.
Jfr. opplysninger fra selger er lekkasjedeteksjon/lekkasjesikring etablert i henhold til gjeldende krav ved at det er lekkasjesikker tank på lukket innebygd sisterne.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Deler av røranlegget har innvendige vannrør av kobber, dette gjelder i hovedsak mot kjøkken og bod.

Det bemerkes at rør i all hovedsak ligger skjult inne i konstruksjoner, og ikke er besiktiget utover enkel funksjonstesting.

Vurdering av avvik:
• Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.

TG 1 Vannledninger - Plast

Beskrivelse

Store deler av røranlegget er utskiftet i løpet av senere år, i forbindelse med oppgraderinger av bad i underetasje.
Fordelerskap er plassert på bad.

Det bemerkes at rør i all hovedsak ligger skjult inne i konstruksjoner, og ikke er besiktiget utover enkel funksjonstesting.



TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør som er synlige er av plast.

Det bemerkes at avløpsrør i all hovedsak ligger skjult inne i vegger/ gulv, og ikke er besiktiget utover enkel funksjonstesting.

Vurdering av avvik:
• Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.
Deler av røranlegget er utskiftet i løpet av senere år. Avviket vedrørende alder gjelder eldre rørstrekk.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon, samt mekanisk avtrekk fra våtrom og kjøkken.

TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Luft til luft varmepumpe etablert på stue, denne er opplyst fra 2021.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder er plassert på bod i underetasje, denne rommer ca. 200 liter og er fra 2012.

Det bemerkes at bereder ikke har avrenning mot sluk, men det er etablert lekkasjedeteksjon med automatisk vannstoppeventil som kompenserende tiltak.

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.

Tilstanden 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.

Beskrivelse

Sikringsskap er plassert i vindfang.
Skapet inneholder automatsikringer og måler.

Spørsmål til eier

1. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent

2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Det foreligger samsvarserklæring for nyere deler av anlegget.

3. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei

4. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

5. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Takst Midt AS
Nordgata 17
7650 VERDAL

Tryms veg 3 I , 7602 LEVANGER
Gnr 3 - Bnr 183
5037 LEVANGER

Tilstandsrapport

Generelt om anlegget

6. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

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

Inntak og sikringsskap

8. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
   Nei

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

10. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Utvidet el-kontroll anbefales med bakgrunn i anleggets alder.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Det foreligger ingen informasjon om fuktsikring/ drenering rundt boligen.
Av naturlige årsaker er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset.
Om det er lagt drenering, eventuelt type materiale i drenering er ikke kjent, dette gjelder også drenerende masser.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Da grunnmuren i all hovedsak er skjult bak innvendig utforing og utvendig terreng er ikke konstruksjonen tilstrekkelig kontrollert.
TG er utelukkende vurdert iht. alder.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Oppnådd alder tilsier at løpende vedlikehold må påregnes.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Nærmere undersøkelser anbefales, samt løpende vedlikehold.

Tilstandsrapport

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Terrengforholdene rundt boligen er skrånende.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det anbefales å sikre fall på utvendig terreng ut i fra grunnmur med et fallforhold på min. 1:50 i 3 meters bredde, dette for å unngå unødvendig fuktbelastning på grunnmuren.
Dette er ikke opprettholdt alle steder.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Jevnlig kontroll og tiltak ved evt. oppsamling av overvann inn mot grunnmur.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Det er ikke foretatt kamerakontroll eller lignende, av bunnledninger (ledningsanlegg under bolig), eller utvendig ledningsanlegg, og materialbruk og tilstand er derfor ikke kjent.
Det gjøres oppmerksom på at huseier, ved offentlig vann- og avløpstilkobling, selv har ansvar for drift og vedlikehold av ledningsanlegg fra husvegg og frem t.o.m. anboring på offentlig ledning.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Alder over 25 år er oppnådd.
Over halvparten av forventet levetid er oppbrukt.
Hovedinntak av denne alder kan medføre redusert trykk inn i bolig, særlig ved tapping flere steder samtidig. Ikke registrert trykkfall ved test på wc og bad samtidig ved befaring.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Jevnlig kontroll av vanntrykk inn i bolig og avrenning fra avløp.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

• Det bør gjennomføres radonmålinger.
• Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

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

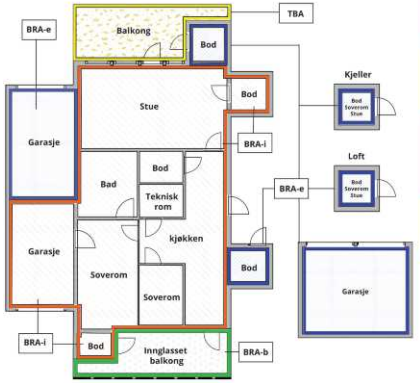
Hva er måleverdig areal?

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). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke 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

Rekkehus

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1. Etasje	47	3		50	18
Underetasje	45			45	16
SUM	**92**	**3**			**34**
SUM BRA	**95**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Gang, kjøkken, stue	Utvendig bod	
Underetasje	Gang, toalettrom, soverom, soverom 2, bad, bod		

Kommentar

Rombenevnelse i rapport og planskisser er basert på gjeldende bruk på befaringstidspunktet, og tar ikke hensyn til evt. avvik fra tillatelser, gjeldende forskrifter mv.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
23.3.2026	Jan Inge Kristiansen	Takstingeniør
	Tor Morten Haugan	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5037 LEVANGER	3	183		0	3023.9 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Tryms veg 3 I

Hjemmelshaver

Solenget Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/SOLENGET BORETTSLAG	954542351			Kvåle Marte, Haugan Tor Morten

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

43

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendom beliggende i et etablert boligfelt på Nesset.
Nærhet til Levanger sentrum med offentlige kontorer, banker, forretninger, jernbane, etc.
Kort veg til skole og barnehage.
Utsikt mot omkringliggende bebyggelse og bygder.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	26.03.2026		Gjennomgått		Nei
Plantegninger	26.03.2026		Gjennomgått		Nei
Fra Infoland	17.03.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	18.03.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	30.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

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

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

Areal

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

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle 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.

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

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

Personvern

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

enova

Energiattest



Adresse	**Tryms veg 3l, 7602 LEVANGER**
Dato for energimerking **26.03.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-275171**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **185753441**
Gårdsnummer **3**	Bruksnummer **183**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1979**	Bygningstype **Rekkehus**
Bruksareal **95,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **92,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **204,16 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **224,11 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **20 619 kWh**



Tryms veg 3l, 7602 LEVANGER

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	

Tryms veg 3l, 7602 LEVANGER

Tiltak

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 2: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 3: Montering tetningslister

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

Tiltak 4: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak utendørs

Tiltak 5: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 6: 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 7: 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 8: 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.

Brukertiltak

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: 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 11: 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 12: 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 13: 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 14: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 15: 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 16: 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 17: 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 18: 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 19: 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 på varmeanlegg

Tiltak 20: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin.Nye vedovner,peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn.De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat,slik at man kan stille inn ønsket temperatur.Kaminen kan starte og slokke av seg selv,og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram,med f.eks.nattsenkning.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 21: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 22: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Om grunnlaget for energimerket

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

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

FERDIGATTEST

Bygningsloven av 18 juni 1965 § 93, fjr. § 99 nr. 1

Trykt på selvkopierende papir

Arbeidssted (adr.)			Registernr (Gnr/bnr/festenr) ev. parsellnr	
Tryms veg 3, Gjemble, Levanger			gnr. 3, bnr. 183	
Arbeidets art	Bygningens art	Dato for søknad	Dato for vedtak (bygn.råd/-sjef)	Sak nr
Nybygg	Rekkehus med 4 leiligheter	12.10.78	07.12.78	671/78

Byggherre	Adresse	Tlf.
Levanger Boligbyggelag,	Levanger	

Anmelder	Adresse	Tlf.
Levanger Boligbyggelag Odd-Leiv Sesseng	Levanger	

Ansvarshavende	Adresse	Tlf.

Vi har besiktiget arbeidet i samsvar med bygningslovens § 99.

Det er ikke funnet noe som strider mot vilkårene for byggetillatelsen eller de gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen (jfr. § 93) forutsetter. En slik bruksendring krever særskilt godkjenning.

Ev. merknader:

Huset er tatt i bruk som helårsbolig.

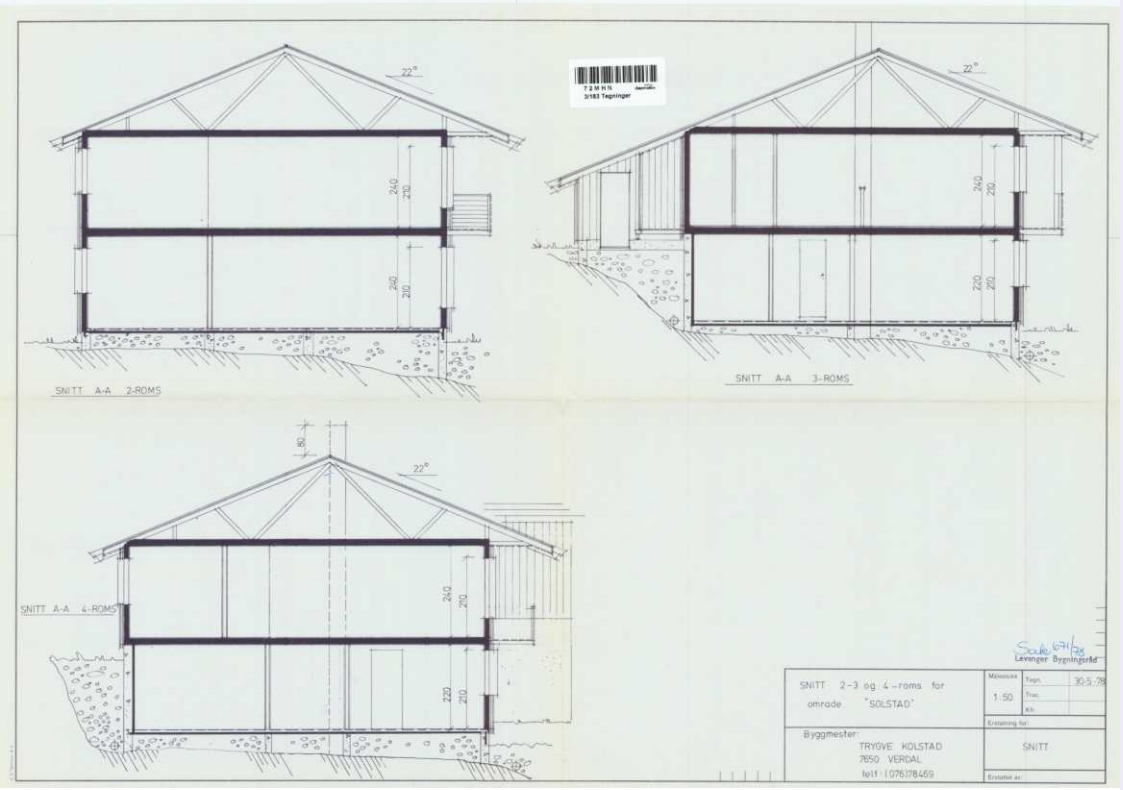
7 2 M H K Geomatikk
3/183 Ferdigattest

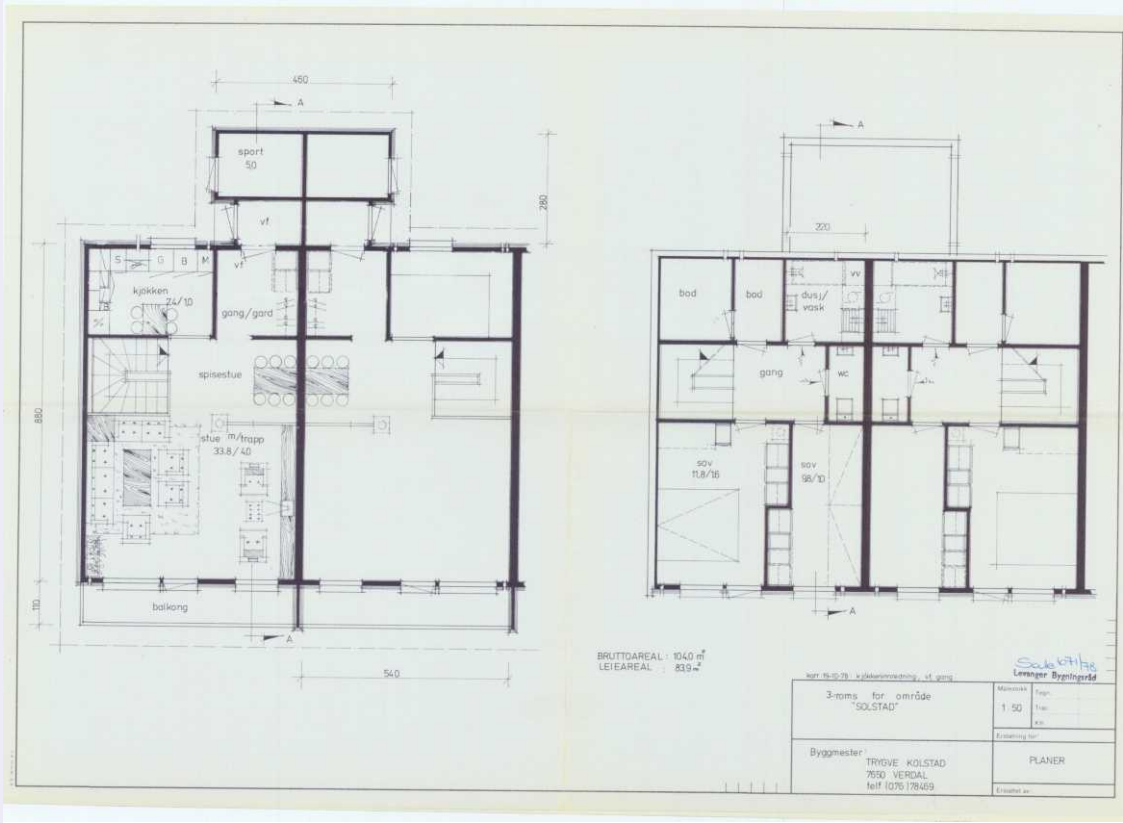
Sted og dato		Stempel
Levanger	23.10.80	Bygningssjefen i Levanger Egil Leithe Egil.Leithe Underskrift

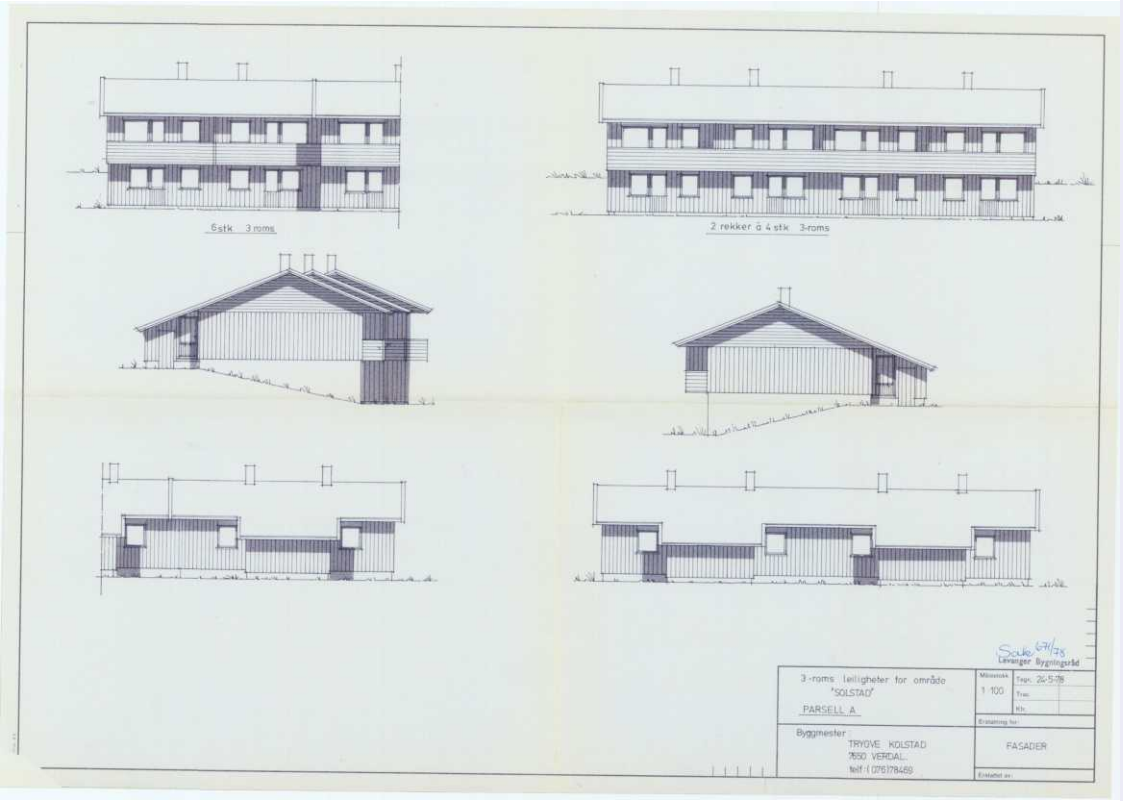
Sendes til

☐ Byggherre ☐ Anmelder ☐ Ansvarshavende ☐ Byggeløyvemyndighet ☐

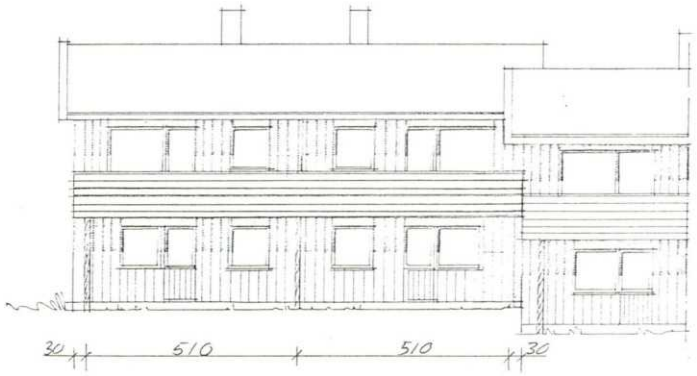
Nr. 2129 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo. 12 - 79


22°
240
210
240
210
SNITT A-A 2-ROMS
22°
240
210
220
210
SNITT A-A 3-ROMS
80
22°
SNITT A-A 4-ROMS
240
210
220
210
Saksb. 671/78
Levanger Bygningsråd
SNITT 2-3 og 4-roms for område "SOLSTAD"
Målestokk 1:50
Tegn. 30-5-78
Trac.
Kfr.
Byggmester: TRYGVE KOLSTAD 7650 VERDAL telf: (076)78469
SNITT


450
A
sport 50
vf
280
S
G
B
M
kjøkken 24/10
gang/gard
spisestue
stue m/trapp 33.8/40
880
110
balkong
540
A
bod
bod
dusj/ vask
vv
gang
wc
sov 11.8/16
sov 98/10
A
BRUTTOAREAL: 104.0 m²
LEIEAREAL: 83.9 m²
Saksb. 671/78
Levanger Bygningsråd
3-roms for område "SOLSTAD"
Målestokk 1:50
Tegn.
Trac.
Kfr.
Byggmester: TRYGVE KOLSTAD 7650 VERDAL telf (076) 78469
PLANER

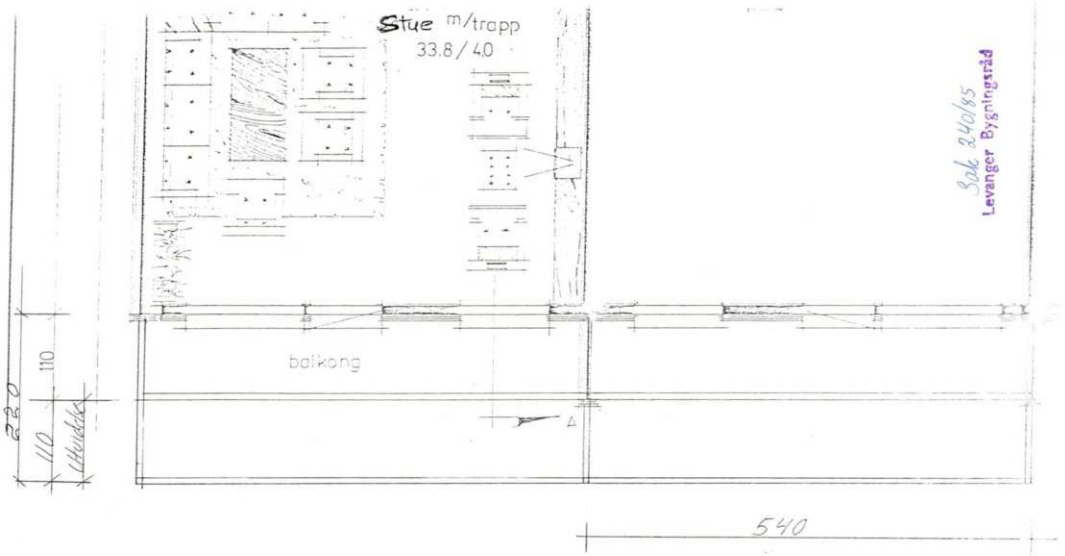


7 2 M H G
3/183 Tegninger
Geomatikk

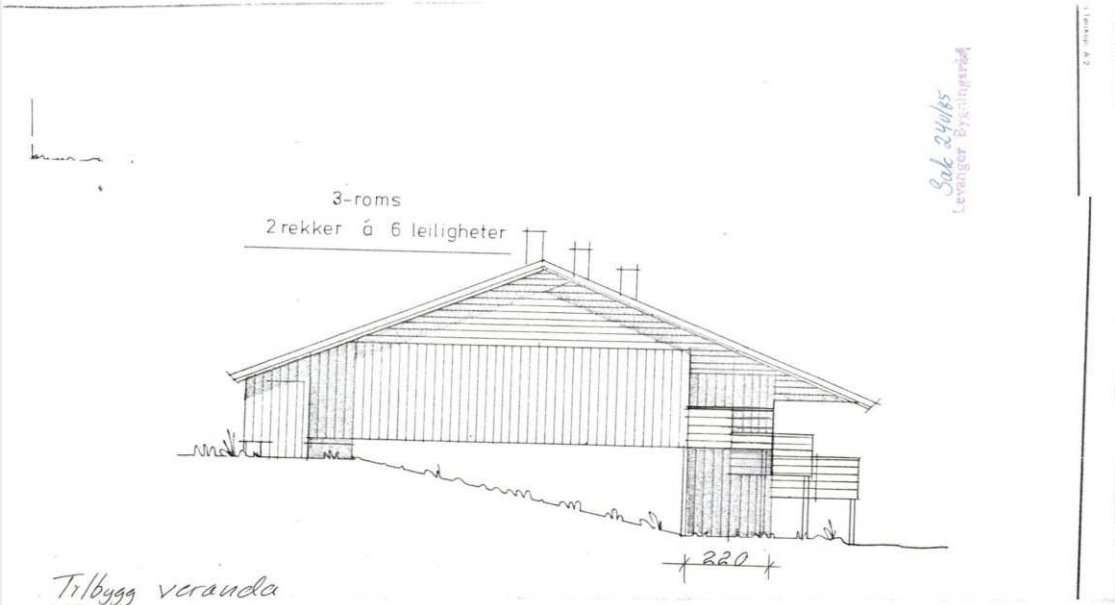


Tilbygg veranda.
Tigms veg 3
Solvegt Borettslag
M: 1:100

Sak 240/85
Levanger Byggingsråd

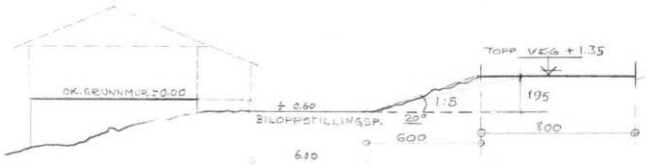


Tilbygg verandа
Trymsveg 3.
Solvanget Borettslag.
M: 1:50



Tilbygg verandа
Trymsveg 3
Solvanget Borettslag
M: 1:100

7 2 M H P
3/183 Kart, skisser og foto



M = 1:200

PROFIL A-A
TRYMS VEI 3-3B.




63,5
61,1
71,0
71,0
73,0
71,0
60,0
59
60
61
62
63
64
65
66
67
68
69
70
71
100
100
100



HUSORDENSREGLER
FOR
SOLENGET BORETTSLAG

Ansvar og omfang

Husordensreglene gjelder for Solenget borettslag og skal bidra til et godt bomiljø der alle tar hensyn til hverandre. Reglene skal sikre andelseierne orden, ro og hygge i hjemmene.

Husordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i borettslaget. Hver enkelt andelseier er ansvarlig for at egne husstandsmedlemmer, besøkende og eventuelle leietakere gjøres kjent med reglene og overholder disse.

Husordensreglene, sammen med borettslagets vedtekter, viser andelseiernes forpliktelser overfor borettslaget og andre som bor i borettslaget.

Ro og orden i borettslaget

Det skal være ro i borettslaget mellom kl. 23.00 – 07.00. På søndager skal det være ro til kl. 12.00.

På helligdager fra kl. 00.00 til kl.24.00, samt påske- pinse- og julaften etter kl 16.00 skal det være helligdagsfred som ingen må forstyrre med utilbørlig larm (Lov om helligdager og helligdagsfred).

1. og 17. mai er høytidsdager og skal være likestilt med søndager og helligdager (Lov om 1. og 17. mai som høytidsdager).

Generell ro og orden gjelder i borettslag. Unødig støy skal derfor unngås så langt det lar seg gjøre, fra egen bolig og på fellesområder.

Banking, boring og bruk av støyende maskiner er tillatt:

Mandag til torsdag	: 08.00 – 22.00
Fredag	: 08.00 – 19.00
Lørdag	: 10.00 – 18.00
Søndag	: ikke tillatt
Hellig-/høytidsdager	: ikke tillatt

Bilhold og parkering

Andelseiere disponerer parkeringsplass foran leilighetene. Flere av leilighetene (gjelder særlig toromsleiligheter) disponerer mindre enn to parkeringsplasser. De som har mer enn en bil må derfor finne løsninger etter avtale med naboer i borettslaget.

Det er ikke tillatt å parkere campingvogner, bobiler, hengere eller avskiltede kjøretøy på borettslagets område. Styret kan, ved skriftlig søknad, gi samtykke til slik parkering for en kortere periode.

Dyrehold

Det er tillatt med dyr i borettslaget under forutsetning av at andelseier aksepterer borettslagets regler for dyrehold:

- Det skal søkes til styret for hvert enkelt dyr
- Det er kun tillatt med ett dyr pr. leilighet
- Dyr skal alltid være under eierens kontroll i hele borettslaget og det er båndtvang hele året på borettslagets eiendom
- Hunder og katter må ID-merkes (Microchip)
- Andelseiere som holder dyr skal sørge for at det ikke sjenerer noen, eller etterlater ekskrementer på borettslagets område
- Er dyreholdet til ulempe for øvrige andelseiere kan styret i hvert enkelt tilfelle oppheve tillatelsen til dyrehold

Ordningen gjelder fra den dato husordensreglene vedtas.

Brannsikring

Alle leiligheter har fått utdelt 1 stk. pulverapparat og en røykvarsler for hver etasje. Disse tilhører den enkelte leilighet.

Batteri til røykvarslere skiftes ut en gang i året av borettslaget. Pulverapparatet skal snus en gang pr år, og gjøres samtidig. Det tas sikte på å gjennomføre dette i desember.
Dersom det er behov for å skifte batteri mellom de årlige utført av borettslaget, er det andelseiers ansvar.

Grilling må utføres på en måte som ikke sjenerer naboene (lukt, røyk etc.). Faren for brann ved grilling må tas hensyn til.

Det er ikke tillatt med kullgrill på verandaer i 2. etasje. Kullgriller på bakkeplan må stå i veldig god avstand til treverk.

Det er ikke tillatt å sette gjenstander som f.eks. møbler, hvitevarer, dekk, søppel, papp og rester etter trevirke o.l. i/eller på fellesareal. Dette for å holde rømningsveier åpne ved eventuell brann. Hvis denne typen lagring påvises, kan styret sørge for bortkjøring på andelseiers regning.

Avfallshåndtering

Avfall kastes i rett container ved søppelstasjonene. Avfall skal ikke settes ved siden av søppelstasjonen eller på andre fellesområder i borettslaget. Avfall skal ikke settes ut på trapper eller utendørs over lengre tid, da det tiltrekker seg skadedyr.

Det er ikke tillatt å bruke fellesarealer til oppbevaring av avfall i påvente av tømming. Større mengder avfall må andelseier selv ta ansvar for å bringe til gjenbrukstorget på Mule.

Særregler for toromsleiligheter

Sjenerende støy i fellesrom og trapper skal begrenses.

Det er totalt røykeforbud på alle innendørs fellesareal.

Banking og risting av matter fra veranda i 2. etasje tillates ikke, av hensyn til naboen i 1. etasje.

Alle som bor i oppgangene har ansvar for vask og renhold av trappehuset, og må avtale ansvarsfordeling.

Vedlikehold av området rundt leilighetene

Andelseierne er ansvarlig for å vedlikeholde det arealet som naturlig hører til leiligheten, med gressklipping, snømåking og sandstrøing.

Alle andelseiere har et ansvar for å holde orden også utendørs. Det er derfor ikke tillatt å sette gjenstander som f.eks. møbler, hvitevarer, dekk, søppel, papp og rester etter trevirke o.l. på fellesareal rundt leilighetene. Hvis denne typen lagring påvises, kan styret sørge for bortkjøring på andelseiers regning.

Mat skal ikke legges ut på borettslagets område, da det lett kan tiltrekke skadedyr til boligene.

Plikter og mislighold

Andelseiers brudd på husordensreglene eller andre forpliktelser overfor borettslaget eller andre andelseiere, er å anse som mislighold og kan føre til sanksjoner. Ved vesentlig mislighold, og etter advarsel fra styret, kan borettslaget pålegge eieren å selge boligen.

Andelseiere som ønsker å klage til styret når det gjelder brudd på husordensreglene kan gjøre det på klageskjema som fås ved henvendelse til styreleder (jf. Retningslinjer for klagebehandling i Solenget borettslag punkt 2. Klage, første avsnitt).

Vedtatt på styremøte den 27. mai 2019

Mønsterdokument fra NBBL 19.01.2004

Vedtekter

for Solenget borettslag org nr 954 542 351

tilknyttet

Boligbyggelaget Midt AL orgnr 926332104

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 21.05.1979, sist endret
den 27.05.2020

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Solenget 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.

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 100,-.

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

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

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

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

2-2 Sameie i andel
(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier
(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

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

(3) 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 en hver 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 2-4 varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.
(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver
(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.
(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.
(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

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

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt
To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

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

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling
(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

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

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær

generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

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

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

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

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

- * -

Innkalling til ordinær generalforsamling

INNKALLING

De innkalles herved til ordinær generalforsamling for 2024 for Solenget Borettslag. Generalforsamling avholdes på Leva-Fro, møterom Kursrom mandag 19.05.2025, klokken 18:00.

Det blir avholdt beboermøte etter generalforsamlingen.

1. KONSTITUERING

1.1 Registrering av fremmøtte, stemmeberettigede og fullmakter

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

1.2 Valg av møteleder

Det foreslås representant fra Boligbyggelaget Midt

1.3 Valg av referent

Det foreslås representant fra Boligbyggelaget Midt

1.4 Valg av representant til å underskrive protokoll med møteleder

1.5 Godkjennelse av innkalling og dagsorden

Forslag til vedtak: Møtet erklæres lovlig innkalt og satt

2. STYRETS INFORMASJON

Forslag til vedtak: Styrets informasjon tas til etterretning

3. ÅRSREGNSKAP OG REVISORS BERETNING

4. GODTGJØRELSE TIL TILLITSVALGTE

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

Fjorårets honorar var kr 100.000,- som styret selv fordelte

Styrets innstilling: I budsjettet har vi satt av 112 000,- til styrehonorar.

Styret foreslår derfor at honorar på 112 000,- godkjennes av generalforsamlingen, og at styret fordeler honoraret

5. VALG AV TILLITSVALGTE

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder Inger Johanne Aune til 2025 (på valg for 2 år)
Styremedlem Sigurd Dahlen til 2026 (ikke på valg)
Styremedlem Jane Lillemark til 2026 (ikke på valg)
Styremedlem Ann Tove Storholmen til 2025 (på valg for 2 år)
Varamedlem Patrik Toldnes til 2025 (på valg for 1 år)
Varamedlem Mats Bruvoll Wikdahl til 2025 (på valg for 1 år)

5.1 Valg av styreleder

Styreleder Inger Johanne Aune er på valg

Det må velges styreleder for 2 år

Valgkomitteens innstilling:
Inger Johanne Aune til 2027

5.2 Valg av styremedlem

Styremedlem Ann Tove Storholmen er på valg

Det må velges ett styremedlem for 2 år

Valgkomiteens innstilling:
Ann Tove Storholmen til 2027

5.3 Valg av varamedlem

Varamedlem Patrik Toldnes er på valg
Varamedlem Mats Bruvoll Wikdahl er på valg

Det må velges to varamedlemmer for 1 år

Valgkomiteens innstilling:
Daniel Rotmo til 2026
Patrik Toldnes til 2026

5.4 Valg av delegat til boligbyggelagets generalforsamling

Solenget Borettslag er tilknyttet Boligbyggelaget Midt og kan sende to delegater til boligbyggelagets generalforsamling

6. INGEN INNKOMNE SAKER

Det er ikke meldt saker til årets generalforsamling

Solenget Borettslag - Informasjon fra styret for 2024

ORGANISASJON

Solenget Borettslag er et borettslag tilknyttet Boligbyggelaget Midt. Borettslaget ligger i Levanger kommune.

Styret har i perioden bestått av:
Leder, Inger Johanne Aune
Styremedlem, Ann Tove Storholmen
Styremedlem, Jane Lillemark
Styremedlem, Sigurd Dahlen
Varamedlem, Patrik Toldnes
Varamedlem, Mats Bruvoll Wikdahl

Styret består av 3 kvinner og 1 mann.

FORRETNINGSFØRSEL

Borettslags forretningsførsel/forvaltning er etter kontrakt utført av Boligbyggelaget Midt. Revisor har vært Ernst og Young AS.

STYRETS ARBEID

Det er gjennomført i alt 12 ordinære styremøter i perioden. Styret har i tillegg hatt mye kontakt mellom styremøtene i form av kortere møter, befaringer i uteområder og fellesoppganger, og kommunikasjon på telefon, sms og epost.

Styret har hatt stor aktivitet i 2024, og vi har hatt møter og befaringer med Boligbyggelaget Midt, Byggmester Bjartnes, Risan, NTE Elektro, Elman, GV Reklame, Trio Bygg, Rørleggern Verdal, Anticimex og Fiborg og Sellæg. Det har også vært kontakt med flere entreprenører jevnlig i forbindelse med renovering og vedlikehold.

Vi har jobbet med følgende saker i 2024: regnskap, årsmelding, budsjett, regninger, saker fra andelseiere, informasjon til andelseiere, hageutstyr til utlån, hageavfall, trefelling, ladning av el-bil, merking av parkeringsplasser, lyssetting vei opp til fire-roms, utskifting ringeklokker 2-roms, utskifting av belysning i oppganger til 2.roms, renhold av fellesareal i 2-roms, kloakklukt, el-sjekk, pipehatter og kondenssjekk kald-loft, rør i borettslaget, flytting av postkassestativ, skadedyr, strøing og brøyting, vaktmestertjenester, vedlikehold, revidering av vedlikeholdsplan med nye tiltak, HMS-plan, undertak veranda og dugnader i tillegg til renovering.

Vi har heldigvis avholdt alle styremøtene med fysisk oppmøte, og uten fravær.

Vi merket prisstigninger godt også i 2024. Vi fikk likevel gjennomført renoveringen av de 6 yttergangene som planlagt.

I 2024 har styret sendt ut 4 informasjonsbrev til andelseierne. Vi har ellers benyttet mer sms for å sende beskjeder til alle, og vi takker for at alle som får sms følger opp meldingene som kommer. Dette var spesielt viktig da det kom mye snø på verandaene våre i vinter. Takk for innsatsen med å måke bort snøen.

Vi vil også takke alle som kunne delta på dugnadene. Vi har beskjært busker, ryddet skråninger og fjernet grus på plenene. Det var også veldig trivelig med kaffestundene ved postkassene. Vi setter også stor pris på at mange gjør hagearbeid på fellesarealene våre gjennom året.

Styret vil også takke alle sammen for konstruktive og gode innspill og tilbakemeldinger.

Generalforsamlingen for 2024 avholdes med forretningsfører fra Boligbyggelaget Midt til stede, hos Leva Fro. Styret ønsker å avholde et andelseiermøte rett etter generalforsamlingen. Dere er alle veldig velkommen.

Med hilsen Styret

Årsmeldingen er godkjent av styret 28.04.2025

Disponible midler

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
A. Disponible midler IB	1 372 367	1 275 565
B. Endringer disponible midler		
Årets resultat	978 165	615 166
Tilbakeføring avskrivninger	162 559	16 903
Kjøp / salg anleggsmidler	-1 023 683	-88 600
Opptak langsiktig gjeld	1 023 683	0
Avdrag langsiktig gjeld	-580 720	-446 667
B. Årets endring disponible midler	**560 004**	**96 802**
C. Disponible midler UB	**1 932 371**	**1 372 367**
Omløpsmidler	2 289 868	1 711 565
- Kortsiktig gjeld	357 497	339 198
C. Disponible midler	**1 932 371**	**1 372 367**

Resultat 2024 Solenget Borettslag 954542351

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader		2 865 240	2 630 304	2 865 064	2 927 665
Renter		773 664	613 800	773 800	657 300
Avdrag		446 592	446 592	446 700	446 700
TV/Internett		348 768	335 328	348 768	360 192
Målingsbaserte inntekter		10 220	0	0	0
Andre driftsinntekter		0	14 000	0	0
Sum inntekter		**4 444 484**	**4 040 024**	**4 434 332**	**4 391 857**
Driftskostnader					
Lønnskostnader / styrehonorar	1	114 100	182 560	114 100	127 792
Revisjonshonorar		10 696	10 201	11 500	11 500
Forretningsførerhonorar		195 008	186 982	204 600	210 738
Andre forvaltningstjenester		4 705	6 139	5 000	6 500
Andre fremmede tjenester		90 344	85 300	114 050	27 750
Vedlikehold	2	704 662	1 045 618	985 784	1 101 844
Verktøy, driftsmatriell, inventar		1 377	1 490	5 000	2 500
TV/Internett		348 208	335 327	348 768	360 192
Forsikring	3	195 588	187 162	237 400	238 710
Energi og strøm		42 313	16 715	45 000	45 000
Kontorrekvisita, trykksaker		7 248	8 373	8 000	3 000
Porto		3 076	1 967	8 000	3 000
Kontingenter		20 694	20 747	22 400	22 400
Kommunale avgifter	4	851 358	713 328	931 180	948 681
Andre driftsutgifter	5	12 352	6 448	7 500	12 800
Bomiljø		628	0	1 000	1 000
Avskrivninger	7	162 559	16 903	0	0
Sum driftskostnader		**2 764 914**	**2 825 258**	**3 049 282**	**3 123 407**
Driftsresultat		**1 679 570**	**1 214 766**	**1 385 050**	**1 268 450**
Finansinntekt og -kostnad					
Renteinntekter		3 410	2 442	0	0
Rentekostnad		704 814	602 042	792 100	675 500
Resultat av finansinntekt og -kostnad		**-701 404**	**-599 600**	**-792 100**	**-675 500**
Resultat som overføres fri egenkapital		**978 165**	**615 166**	**592 950**	**592 950**

Balanse 2024 Solenget Borettslag 954542351

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	6, 13	950 000	950 000
Bygninger	6, 13	9 894 366	9 894 366
Andre driftsmidler	7	1 118 753	257 629
Sum anleggsmidler		**11 963 119**	**11 101 995**
Omløpsmidler			
Aksjer			
Fordringer			
Husleierestanser	8	5 716	5 191
Andre kortsiktige fordringer	9	231 717	166 937
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på bankkonti		2 052 434	1 539 437
Sum omløpsmidler		**2 289 868**	**1 711 565**
SUM EIENDELER		**14 252 987**	**12 813 560**

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital	10	5 600	5 600
Opptjent egenkapital	10	-1 532 948	-1 532 948
Årets resultat		978 165	0
Sum egenkapital		**-549 183**	**-1 527 348**
Gjeld			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig pantegjeld	11	12 019 073	11 576 111
Borettsinnskudd	12	2 425 600	2 425 600
Sum langsiktig gjeld	**13**	**14 444 673**	**14 001 711**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		31 337	5 658
Leverandørgjeld		273 264	276 743
Annen kortsiktig gjeld		52 896	56 797
Sum kortsiktig gjeld		**357 497**	**339 198**
SUM GJELD		**14 802 170**	**14 340 909**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**14 252 987**	**12 813 560**

31.12.2024
Boligbyggelaget Midt

Sted:_____, dato:_____

Inger Johanne Aune
Leder

Jane Lillemark
Styremedlem

Sigurd Dahlen
Styremedlem

Ann Tove Storholmen
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

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

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

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

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

Borettslagets årsregnskap er avlagt under forutsetning av fortsatt drift.

Note 1 - Lønnskostnader/honorar

	2024	2023
Godtgjørelse til styre- og bedriftsforsamling	100 000	160 000
Arbeidsgiveravgift	14 100	22 560
Sum	**114 100**	**182 560**

Det har ikke vært ansatte i borettslaget i løpet av året.
Borettslaget er ikke pliktig å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Note 2 - Vedlikehold

	2024	2023
Sommer- og vinterkostnader	55 845	148 373
Reparasjon og vedlikehold bygninger	485 091	527 195
Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	78 589	252 838
Reparasjon og vedlikehold utstyr	3 524	0
Reparasjon og vedlikehold uteområde	19 091	50 801
Reparasjon og vedlikehold annet/Vaktmester	62 522	54 412
Løpende drifts- og serviceavtaler	0	12 000
Sum	**704 662**	**1 045 618**

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

Note 3 - Forsikring

	2024	2023
Forsikringsskadesaker	22 000	20 000
Forsikringspremie	166 937	161 123
Premie sikringsfond felleskostnader	6 651	6 039
Sum	**195 588**	**187 162**

Note 4 - Kommunale avgifter

	2024	2023
Renovasjon, vann, avløp o.l.	691 571	553 541
Eiendomsskatt	159 787	159 787
Sum	**851 358**	**713 328**

Note 5 - Andre driftsutgifter

	2024	2023
Generalforsamling/styremøte	2 000	1 500
Bank og kortgebyrer	5 227	4 948
Andre kostnader	5 125	0
Sum	**12 352**	**6 448**

Note 6 - Bygninger

Ikke avskrivbare.

	Bygninger	Tomter
Anskaffelseskost pr.01.01 :	9 894 366	950 000
Årets tilgang :	0	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	9 894 366	950 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	9 894 366	950 000
Anskaffelsesår :	1979	1979
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.
Tomten er kjøpt for kr. 950 000,- Tomten er oppført med anskaffelsesverdi.

Note 7 - Andre anleggsmidler

Større varige investeringer aktiveres og avskrives over antatt levetid.

	Ladeanlegg for elbil	Søppelsorteringsanlegg
Anskaffelseskost pr.01.01 :	0	338 058
Årets tilgang :	1 112 283	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	1 112 283	338 058
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	145 656	185 931
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	966 627	152 127
Årets avskrivninger :	145 656	16 903
Anskaffelsesår :	2024	2013
Antatt levetid i år :	7	20

Note 8 - Husleierestanser og tapsavsetninger

	2024	2023
Restanser felleskostnader	5 716	5 191
Sum	**5 716**	**5 191**

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

Note 9 - Andre fordringer

	2024	2023
Forskuddsbetalt	231 717	166 937

	2024	2023

Note 9 - Andre fordringer

Sum	**231 717**	**166 937**

Note 10 - Egenkapital

Laget har negativ egenkapital, noe som skyldes bokførte bygningsverdier fra byggeår, samt opptak av store lån for vedlikehold de siste årene.
Reell egenkaptial i borettslaget er positiv når man hensyntar omsetningsverdien av andelene.

Note 11 - Pantegjeld

Kreditor:	**Eika Boligkreditt AS**
Lånenummer:	**152192660**
Lånetype:	Serie
Opptaksår:	2019
Rentesats:	5.90 %
Betingelser:	PT
Beregnet innfridd:	01.11.2049
Opprinnelig lånebeløp:	13 400 000
Lånesaldo 01.01:	11 576 111
Avdrag i perioden:	446 667
Lånesaldo 31.12:	**11 129 444**
Saldo 5 år frem i tid:	8 896 111

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld for enheter	6	248 401	1 490 406
	26	218 701	5 686 226
	24	164 701	3 952 824

Det er ikke inngått avtaler om individuell nedbetaling.

Note 12 - Borettsinnskudd

	2024	2023
Borettsinnskudd	2 425 600	2 425 600
Sum	**2 425 600**	**2 425 600**

Opprinnelig innskudd fra 1979 er kr. 2 425 600,-
Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

Note 13 - Pantstillelser

Av lagets bokførte gjeld er kr. 13 555 044,- sikret ved pant, og kr. 889 629,- sikret med salgspant i infrastruktur for elbilladere.
Eiendommen som er stilt som sikkerhet hadde pr. 31.12 en bokført verdi på kr. 10 844 366,-

Resultat og balanse med noter for Solenget Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Solenget Borettslag

Styreleder	Inger Johanne Aune (sign.)	25.03.2025
Styremedlem	Ann Tove Storholmen (sign.)	25.03.2025
Styremedlem	Sigurd Dahlen (sign.)	24.03.2025
Styremedlem	Jane Lillemark (sign.)	24.03.2025

Building a better working world

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 Solenget Borettslag

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Solenget 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 enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

A member firm of Ernst & Young Global Limited

Building a better working world

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, 28.mars 2025
ERNST & YOUNG AS

Tore Eggen
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 Solenget Borettslag mandag 19.05.2025 kl. 18:00 - Leva-Fro, møterom Kursrom.

1. KONSTITUERING

1.1 Registrering av fremmøtte, stemmeberettigede og fullmakter

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

Vedtak:
Fremmøtte 7. Stemmeberettigede 7. Fullmakter 0

1.2 Valg av møteleder

Det foreslås representant fra Boligbyggelaget Midt

Vedtak:
Hanne Strand fra Boligbyggelaget Midt ble valgt

1.3 Valg av referent

Det foreslås representant fra Boligbyggelaget Midt

Vedtak:
Hanne Strand fra Boligbyggelaget Midt ble valgt

1.4 Valg av representant til å underskrive protokoll med møteleder

Vedtak:
Sigurd Dahlen og Roar Austvik ble valgt

1.5 Godkjennelse av innkalling og dagsorden

Vedtak:
Møtet erklæres lovlig innkalt og satt

2. STYRETS INFORMASJON

Vedtak:
Styrets informasjon tas til etterretning

3. ÅRSREGNSKAP OG REVISORS BERETNING

Vedtak:
Årsregnskapet godkjennes og revisors beretning tas til etterretning

4. GODTGJØRELSE TIL TILLITSVALGTE

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

Fjorårets honorar var kr 100.000,- som styret selv fordelte

Vedtak:
I budsjettet har vi satt av 112 000,- til styrehonorar

Generalforsamlingen vedtar honorar på kr. 112 000,- som styret selv fordeler

5. VALG AV TILLITSVALGTE

5.1 Valg av styreleder

Styreleder Inger Johanne Aune er på valg

Det må velges styreleder for 2 år

Valgkomitteens innstilling:
Inger Johanne Aune til 2027

Vedtak:
Inger Johanne Aune gjenvalg til 2027

5.2 Valg av styremedlem

Styremedlem Ann Tove Storholmen er på valg

Det må velges ett styremedlem for 2 år

Valgkomiteens innstilling:
Ann Tove Storholmen til 2027

Vedtak:
Ann Tove Storholmen til 2027

5.3 Valg av varamedlem

Varamedlem Patrik Toldnes er på valg
Varamedlem Mats Bruvoll Wikdahl er på valg

Det må velges to varamedlemmer for 1 år

Valgkomiteens innstilling:
Daniel Rotmo til 2026
Patrik Toldnes til 2026

Vedtak:
Daniel Rotmo til 2026
Patrik Toldnes til 2026

5.4 Valg av delegat til boligbyggelagets generalforsamling

Solenget Borettslag er tilknyttet Boligbyggelaget Midt og kan sende to delegater til boligbyggelagets generalforsamling

Vedtak:
Styret får fullmakt til å finne kandidater til å delta på Boligbyggelaget Midt sin generalforsamling

6. INGEN INNKOMNE SAKER

Det er ikke meldt saker til årets generalforsamling

Vedtak:
Tatt til orientering

Protokoll for Solenget Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Hanne Strand (sign.)	20.05.2025
Sekretær	Hanne Strand (sign.)	20.05.2025
Protokollvitne	Roar Austvik (sign.)	20.05.2025
Protokollvitne	Sigurd Dahlen (sign.)	20.05.2025

Danske Bank

SOLENGET BORETTSLAG
POSTBOKS 264
7601 LEVANGER

Danske Bank
BC Nord Trøndelag
Bomveien 3
7725 Steinkjer
Telefon 06030
Telefaks 85 40 98 61
Telex 27000
SWIFT-BIC: DABANO22
Ref. Bjørn Nordseth
www.danskebank.no

17. oktober 2016

Nedbetalingsplan for Serielån	Kontonummer 8673.11.68700
Beregningsdato	24.10.2016
	Beløp i NOK
Lånebeløp	2 418 500,00
Nominell rente	2,880% per år
Effektiv rente	2,918%
Renteberegning	Etterskuddsvis
Kapitalisering	Ved forfall
Behandlingsgebyr	NOK 0,00
Depotgebyr	NOK 0,00
Antall terminer per år	12
Dato for første forfall	24.10.2016
Løpetid i antall terminer	145

Spesifikasjon per termin:

Dato	Terminbeløp	Avdrag	Renter	Omkostninger	Saldo
17.10.2016		0,00	0,00	0,00	2 418 500,00
24.10.2016	22 828,43	16 700,00	6 098,43	30,00	2 401 800,00
22.11.2016	22 210,83	16 700,00	5 480,83	30,00	2 385 100,00
22.12.2016	22 360,40	16 700,00	5 630,40	30,00	2 368 400,00
23.01.2017	22 704,94	16 700,00	5 974,94	30,00	2 351 700,00
22.02.2017	22 296,76	16 700,00	5 566,76	30,00	2 335 000,00
22.03.2017	21 888,75	16 700,00	5 158,75	30,00	2 318 300,00
24.04.2017	22 766,47	16 700,00	6 036,47	30,00	2 301 600,00
22.05.2017	21 814,96	16 700,00	5 084,96	30,00	2 284 900,00
22.06.2017	22 318,93	16 700,00	5 588,93	30,00	2 268 200,00
24.07.2017	22 457,05	16 700,00	5 727,05	30,00	2 251 500,00
22.08.2017	21 881,93	16 700,00	5 151,93	30,00	2 234 800,00
22.09.2017	22 196,38	16 700,00	5 466,38	30,00	2 218 100,00
23.10.2017	22 155,53	16 700,00	5 425,53	30,00	2 201 400,00
22.11.2017	21 940,99	16 700,00	5 210,99	30,00	2 184 700,00
22.12.2017	21 901,45	16 700,00	5 171,45	30,00	2 168 000,00
22.01.2018	22 032,99	16 700,00	5 302,99	30,00	2 151 300,00
22.02.2018	21 992,14	16 700,00	5 262,14	30,00	2 134 600,00
22.03.2018	21 446,00	16 700,00	4 716,00	30,00	2 117 900,00
23.04.2018	22 077,55	16 700,00	5 347,55	30,00	2 101 200,00

Danske Bank

Dato	Terminbeløp	Avdrag	Renter	Omkostninger	Saldo
22.05.2018	21 538,01	16 700,00	4 808,01	30,00	2 084 500,00
22.06.2018	21 828,74	16 700,00	5 098,74	30,00	2 067 800,00
23.07.2018	21 787,90	16 700,00	5 057,90	30,00	2 051 100,00
22.08.2018	21 585,21	16 700,00	4 855,21	30,00	2 034 400,00
24.09.2018	22 027,24	16 700,00	5 297,24	30,00	2 017 700,00
22.10.2018	21 187,74	16 700,00	4 457,74	30,00	2 001 000,00
22.11.2018	21 624,50	16 700,00	4 894,50	30,00	1 984 300,00
27.12.2018	22 209,93	16 700,00	5 479,93	30,00	1 967 600,00
22.01.2019	20 766,54	16 700,00	4 036,54	30,00	1 950 900,00
22.02.2019	21 501,95	16 700,00	4 771,95	30,00	1 934 200,00
22.03.2019	21 003,26	16 700,00	4 273,26	30,00	1 917 500,00
23.04.2019	21 571,56	16 700,00	4 841,56	30,00	1 900 800,00
22.05.2019	21 079,45	16 700,00	4 349,45	30,00	1 884 100,00
24.06.2019	21 635,89	16 700,00	4 905,89	30,00	1 867 400,00
22.07.2019	20 855,67	16 700,00	4 125,67	30,00	1 850 700,00
22.08.2019	21 256,86	16 700,00	4 526,86	30,00	1 834 000,00
23.09.2019	21 360,72	16 700,00	4 630,72	30,00	1 817 300,00
22.10.2019	20 888,38	16 700,00	4 158,38	30,00	1 800 600,00
22.11.2019	21 134,32	16 700,00	4 404,32	30,00	1 783 900,00
23.12.2019	21 093,47	16 700,00	4 363,47	30,00	1 767 200,00
22.01.2020	20 905,18	16 700,00	4 175,18	30,00	1 750 500,00
24.02.2020	21 275,56	16 700,00	4 545,56	30,00	1 733 800,00
23.03.2020	20 550,04	16 700,00	3 820,04	30,00	1 717 100,00
22.04.2020	20 783,48	16 700,00	4 053,48	30,00	1 700 400,00
22.05.2020	20 744,06	16 700,00	4 014,06	30,00	1 683 700,00
22.06.2020	20 837,12	16 700,00	4 107,12	30,00	1 667 000,00
22.07.2020	20 665,21	16 700,00	3 935,21	30,00	1 650 300,00
24.08.2020	21 015,37	16 700,00	4 285,37	30,00	1 633 600,00
22.09.2020	20 457,82	16 700,00	3 727,82	30,00	1 616 900,00
22.10.2020	20 546,94	16 700,00	3 816,94	30,00	1 600 200,00
23.11.2020	20 759,36	16 700,00	4 029,36	30,00	1 583 500,00
22.12.2020	20 343,50	16 700,00	3 613,50	30,00	1 566 800,00
22.01.2021	20 559,06	16 700,00	3 829,06	30,00	1 550 100,00
22.02.2021	20 521,59	16 700,00	3 791,59	30,00	1 533 400,00
22.03.2021	20 117,76	16 700,00	3 387,76	30,00	1 516 700,00
22.04.2021	20 439,89	16 700,00	3 709,89	30,00	1 500 000,00
25.05.2021	20 635,75	16 700,00	3 905,75	30,00	1 483 300,00
22.06.2021	20 007,08	16 700,00	3 277,08	30,00	1 466 600,00
22.07.2021	20 201,62	16 700,00	3 471,62	30,00	1 449 900,00
23.08.2021	20 390,90	16 700,00	3 660,90	30,00	1 433 200,00
22.09.2021	20 122,56	16 700,00	3 392,56	30,00	1 416 500,00
22.10.2021	20 083,03	16 700,00	3 353,03	30,00	1 399 800,00
22.11.2021	20 153,95	16 700,00	3 423,95	30,00	1 383 100,00
22.12.2021	20 003,97	16 700,00	3 273,97	30,00	1 366 400,00
24.01.2022	20 287,88	16 700,00	3 557,88	30,00	1 349 700,00
22.02.2022	19 818,41	16 700,00	3 088,41	30,00	1 333 000,00
22.03.2022	19 675,02	16 700,00	2 945,02	30,00	1 316 300,00
22.04.2022	19 949,71	16 700,00	3 219,71	30,00	1 299 600,00
23.05.2022	19 908,86	16 700,00	3 178,86	30,00	1 282 900,00

30240NO 2012.12

Danske Bank
Foretaksregisteret NO 977 074 010 MVA

Danske Bank A/S
Erhvervsstyrelsen CVR-nr. 61 12 62 28

Holmens Kanal 2-12
DK-1092 København K - Danmark

958 D

Danske Bank

Dato	Terminbeløp	Avdrag	Renter	Omkostninger	Saldo
22.06.2022	19 766,78	16 700,00	3 036,78	30,00	1 266 200,00
22.07.2022	19 727,25	16 700,00	2 997,25	30,00	1 249 500,00
22.08.2022	19 786,31	16 700,00	3 056,31	30,00	1 232 800,00
22.09.2022	19 745,46	16 700,00	3 015,46	30,00	1 216 100,00
24.10.2022	19 800,57	16 700,00	3 070,57	30,00	1 199 400,00
22.11.2022	19 474,49	16 700,00	2 744,49	30,00	1 182 700,00
22.12.2022	19 529,60	16 700,00	2 799,60	30,00	1 166 000,00
23.01.2023	19 674,07	16 700,00	2 944,07	30,00	1 149 300,00
22.02.2023	19 450,53	16 700,00	2 720,53	30,00	1 132 600,00
22.03.2023	19 232,27	16 700,00	2 502,27	30,00	1 115 900,00
24.04.2023	19 635,62	16 700,00	2 905,62	30,00	1 099 200,00
22.05.2023	19 158,48	16 700,00	2 428,48	30,00	1 082 500,00
22.06.2023	19 377,82	16 700,00	2 647,82	30,00	1 065 800,00
24.07.2023	19 421,07	16 700,00	2 691,07	30,00	1 049 100,00
22.08.2023	19 130,57	16 700,00	2 400,57	30,00	1 032 400,00
22.09.2023	19 255,28	16 700,00	2 525,28	30,00	1 015 700,00
23.10.2023	19 214,43	16 700,00	2 484,43	30,00	999 000,00
22.11.2023	19 094,76	16 700,00	2 364,76	30,00	982 300,00
22.12.2023	19 055,23	16 700,00	2 325,23	30,00	965 600,00
22.01.2024	19 087,51	16 700,00	2 357,51	30,00	948 900,00
22.02.2024	19 044,69	16 700,00	2 314,69	30,00	932 200,00
22.03.2024	18 857,25	16 700,00	2 127,25	30,00	915 500,00
22.04.2024	18 963,22	16 700,00	2 233,22	30,00	898 800,00
22.05.2024	18 851,76	16 700,00	2 121,76	30,00	882 100,00
24.06.2024	19 020,57	16 700,00	2 290,57	30,00	865 400,00
22.07.2024	18 636,72	16 700,00	1 906,72	30,00	848 700,00
22.08.2024	18 800,27	16 700,00	2 070,27	30,00	832 000,00
23.09.2024	18 825,00	16 700,00	2 095,00	30,00	815 300,00
22.10.2024	18 590,49	16 700,00	1 860,49	30,00	798 600,00
22.11.2024	18 678,06	16 700,00	1 948,06	30,00	781 900,00
23.12.2024	18 637,32	16 700,00	1 907,32	30,00	765 200,00
22.01.2025	18 539,84	16 700,00	1 809,84	30,00	748 500,00
24.02.2025	18 678,97	16 700,00	1 948,97	30,00	731 800,00
24.03.2025	18 346,78	16 700,00	1 616,78	30,00	715 100,00
22.04.2025	18 366,31	16 700,00	1 636,31	30,00	698 400,00
22.05.2025	18 383,20	16 700,00	1 653,20	30,00	681 700,00
23.06.2025	18 451,25	16 700,00	1 721,25	30,00	665 000,00
22.07.2025	18 251,67	16 700,00	1 521,67	30,00	648 300,00
22.08.2025	18 315,76	16 700,00	1 585,76	30,00	631 600,00
22.09.2025	18 274,91	16 700,00	1 544,91	30,00	614 900,00
22.10.2025	18 185,54	16 700,00	1 455,54	30,00	598 200,00
24.11.2025	18 287,61	16 700,00	1 557,61	30,00	581 500,00
22.12.2025	18 014,72	16 700,00	1 284,72	30,00	564 800,00
22.01.2026	18 111,52	16 700,00	1 381,52	30,00	548 100,00
23.02.2026	18 113,91	16 700,00	1 383,91	30,00	531 400,00
23.03.2026	17 904,03	16 700,00	1 174,03	30,00	514 700,00
22.04.2026	17 948,36	16 700,00	1 218,36	30,00	498 000,00
22.05.2026	17 908,83	16 700,00	1 178,83	30,00	481 300,00
22.06.2026	17 907,27	16 700,00	1 177,27	30,00	464 600,00

Danske Bank

Dato	Terminbeløp	Avdrag	Renter	Omkostninger	Saldo
22.07.2026	17 829,77	16 700,00	1 099,77	30,00	447 900,00
24.08.2026	17 896,26	16 700,00	1 166,26	30,00	431 200,00
22.09.2026	17 716,68	16 700,00	986,68	30,00	414 500,00
22.10.2026	17 711,17	16 700,00	981,17	30,00	397 800,00
23.11.2026	17 734,42	16 700,00	1 004,42	30,00	381 100,00
22.12.2026	17 602,04	16 700,00	872,04	30,00	364 400,00
22.01.2027	17 621,33	16 700,00	891,33	30,00	347 700,00
22.02.2027	17 580,48	16 700,00	850,48	30,00	331 000,00
22.03.2027	17 461,28	16 700,00	731,28	30,00	314 300,00
22.04.2027	17 498,79	16 700,00	768,79	30,00	297 600,00
24.05.2027	17 481,42	16 700,00	751,42	30,00	280 900,00
22.06.2027	17 372,76	16 700,00	642,76	30,00	264 200,00
22.07.2027	17 355,39	16 700,00	625,39	30,00	247 500,00
23.08.2027	17 354,92	16 700,00	624,92	30,00	230 800,00
22.09.2027	17 276,33	16 700,00	546,33	30,00	214 100,00
22.10.2027	17 236,80	16 700,00	506,80	30,00	197 400,00
22.11.2027	17 212,85	16 700,00	482,85	30,00	180 700,00
22.12.2027	17 157,74	16 700,00	427,74	30,00	164 000,00
24.01.2028	17 156,22	16 700,00	426,22	30,00	147 300,00
22.02.2028	17 066,13	16 700,00	336,13	30,00	130 600,00
22.03.2028	17 028,02	16 700,00	298,02	30,00	113 900,00
24.04.2028	17 025,77	16 700,00	295,77	30,00	97 200,00
22.05.2028	16 944,16	16 700,00	214,16	30,00	80 500,00
22.06.2028	16 926,37	16 700,00	196,37	30,00	63 800,00
24.07.2028	16 890,65	16 700,00	160,65	30,00	47 100,00
22.08.2028	16 837,48	16 700,00	107,48	30,00	30 400,00
22.09.2028	16 804,16	16 700,00	74,16	30,00	13 700,00
23.10.2028	13 763,42	13 700,00	33,42	30,00	0,00
Totalt	2 846 027,24	2 418 500,00	423 177,24	-4 350,00	

Spesifikasjon per år:

År	Terminbeløp	Avdrag	Renter	Termingebyr	Saldo
2016	67 399,66	50 100,00	17 209,66	-90,00	-2 368 400,00
2017	266 324,14	200 400,00	65 564,14	-360,00	-2 168 000,00
2018	261 337,95	200 400,00	60 577,95	-360,00	-1 967 600,00
2019	254 148,07	200 400,00	53 388,07	-360,00	-1 767 200,00
2020	248 883,64	200 400,00	48 123,64	-360,00	-1 566 800,00
2021	243 237,16	200 400,00	42 477,16	-360,00	-1 366 400,00
2022	237 470,34	200 400,00	36 710,34	-360,00	-1 166 000,00
2023	231 700,13	200 400,00	30 940,13	-360,00	-965 600,00
2024	225 992,86	200 400,00	25 232,86	-360,00	-765 200,00
2025	220 096,56	200 400,00	19 336,56	-360,00	-564 800,00
2026	214 384,26	200 400,00	13 624,26	-360,00	-364 400,00
2027	208 610,09	200 400,00	7 850,09	-360,00	-164 000,00
2028	166 442,38	164 000,00	2 142,38	-300,00	0,00
Totalt	2 846 027,24	2 418 500,00	423 177,24	-4 350,00	

Tilleggsopplysninger

For serielån belastes det faste avdrag og synkende rente, dette betyr at det beløp som skal betales ved forfall blir lavere for hver termin.

I spesifikasjonene er den oppgitte saldo ekskl. ikke forfalte renter og omkostninger.

Tinglysingsgebyr/notifiseringsgebyr inngår ikke i beregning av den effektive rente.

Kostnader knyttet til eventuell forsikring, som er tegnet i banken, inngår ikke beregning av effektiv rente.



Tegnforklaring

Reguleringsplan PBL 2008

- Bestemmelsegrense
- Boligbebyggelse
- Kjøreveg
- Fortau
- Annen veggrunn - tekniske anlegg
- Annen banegrunn - grøntareal
- Grønnstruktur
- Jordbruk
- Bestemmelseområde-Anlegg- og riggområde

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Avkjørsel
- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål

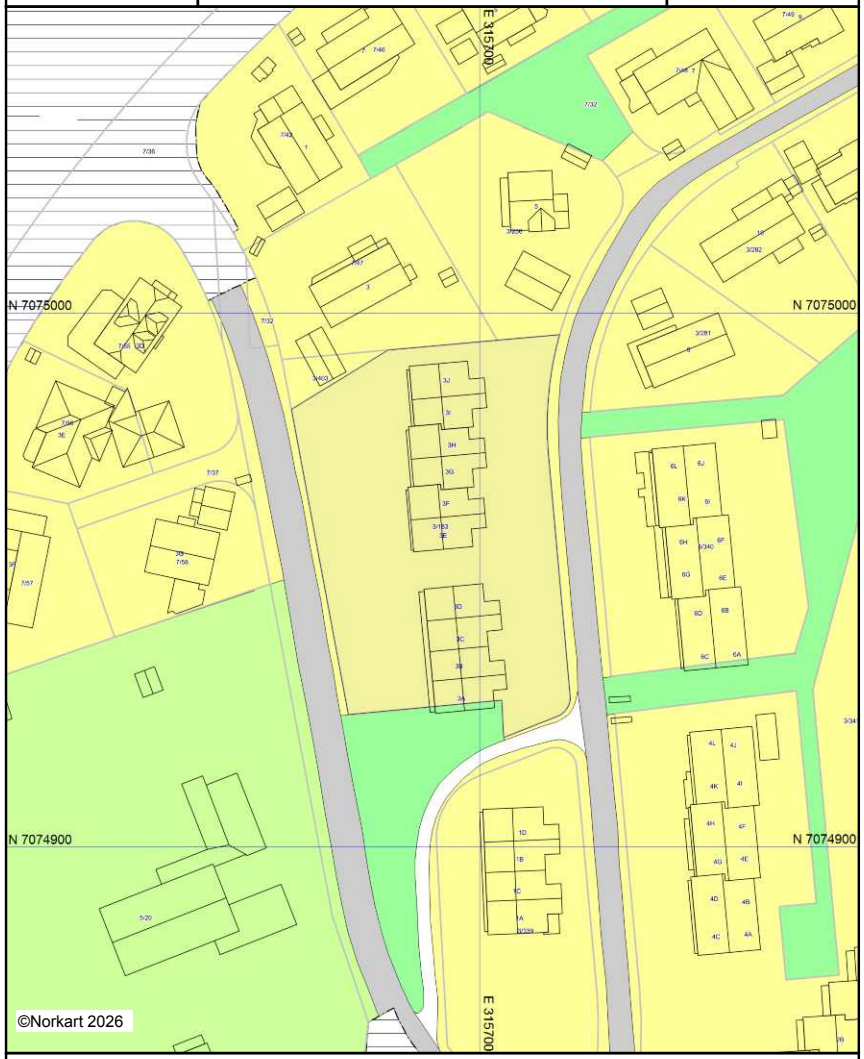
Levanger kommune

Kommuneplan

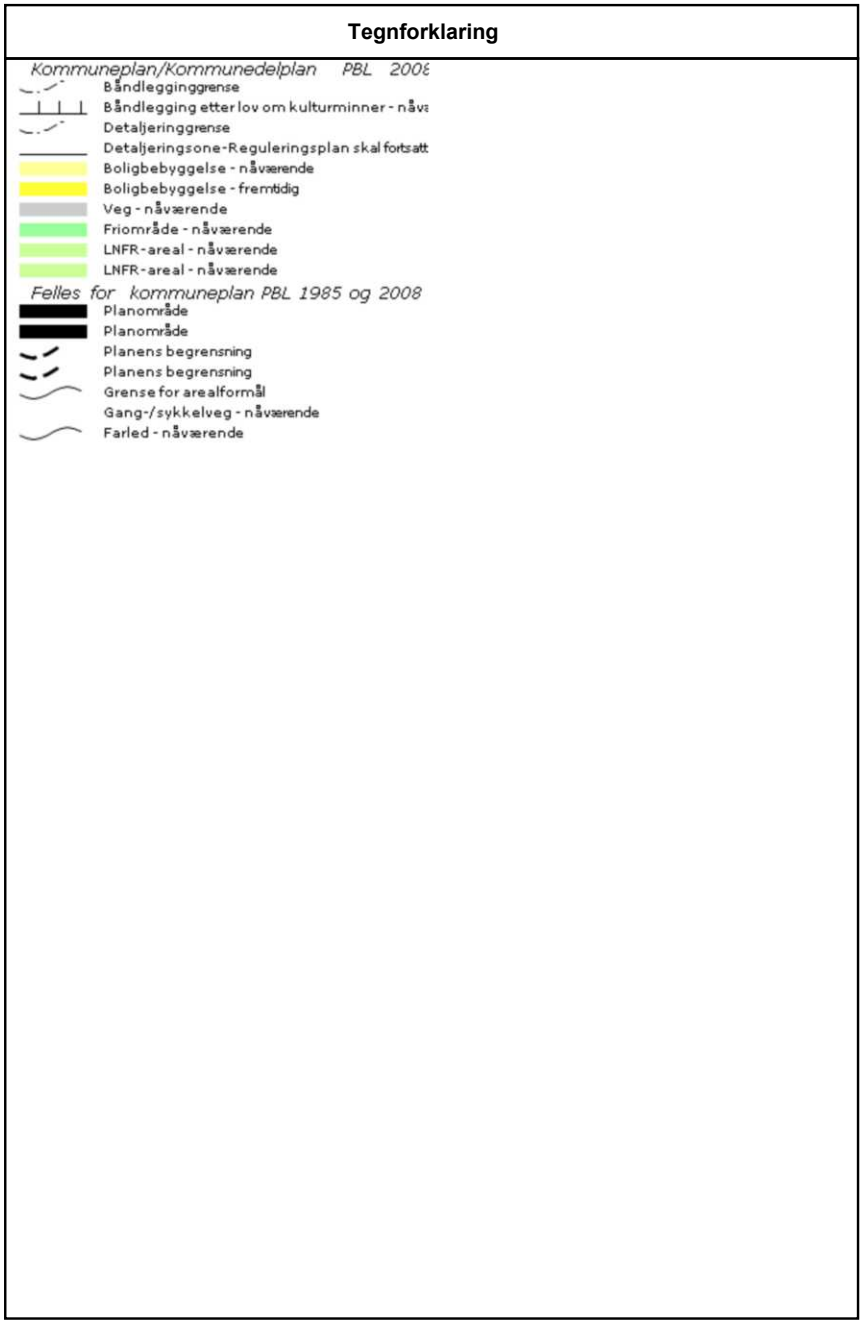
Eiendom: 3/183
Adresse: Tryms veg 3A
Dato: 03.03.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-33



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



TRYMS VEG 31

Nabolaget Gjemle - vurdert av 45 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

OFFENTLIG TRANSPORT

Domus Linje 604, 635, 680, 741	**5 min** 2.8 km
Levanger stasjon Linje F7, R70	**6 min** 2.9 km
Trondheim Værnes	**48 min**

SKOLER

Nesheim skole (1-7 kl.) 385 elever, 24 klasser	**6 min** 0.5 km
Vårtun Kristne oppvekstsenter (1-10 kl.) 148 elever, 12 klasser	**4 min** 2.6 km
Levanger ungdomsskole (8-10 kl.) 437 elever, 30 klasser	**8 min** 3.5 km
Levanger videregående skole 1000 elever, 60 klasser	**6 min** 3.2 km
Verdal videregående skole 550 elever	**24 min** 16 km

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 92/100

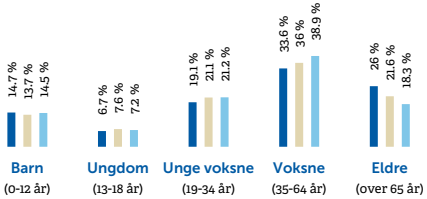
KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 77/100

NABOSKAPET

Godt vennskap 74/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Gjemle	1 160	586
Levanger	10 384	5 388
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Nesset Solkollen barnehage (0-5 år) 98 barn	**8 min** 0.7 km
Espira Gjemble barnehage (1-5 år) 88 barn	**8 min** 0.8 km
Staup barnehage (0-5 år) 44 barn	**16 min** 1.5 km

DAGLIGVARE

Bunnpris Levangernesset	**10 min**
Coop Prix Levangernesset PostNord	**17 min** 1.6 km

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 2026

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Sykkel

STØYNIVÅET
Lite støynivå 95/100

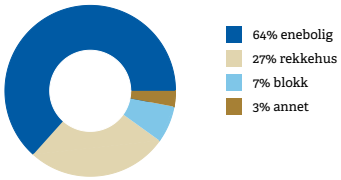
TRAFIKK
Lite trafikk 92/100

KVALITET PÅ BARNEHAGENE
Veldig bra 84/100

SPORT

Nesset US Aktivitetshall, ballspill	**5 min** 0.5 km	
Nesseguttbanen 7'er kunstgressbane Fotball	**6 min** 0.5 km	
EVO Levanger	**5 min**	
Care Treningssenter Levanger	**6 min**	

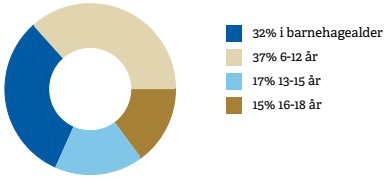
BOLIGMASSE



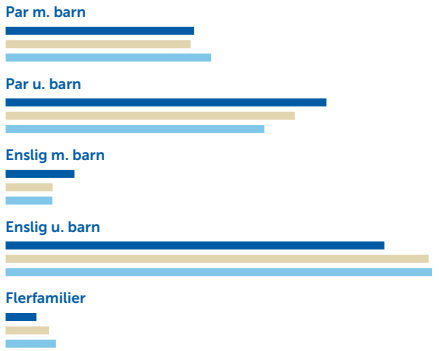
VARER/TJENESTER

Magneten	**9 min**
Vitusapotek Levanger	**5 min**

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



FAMILIESAMMENSETNING

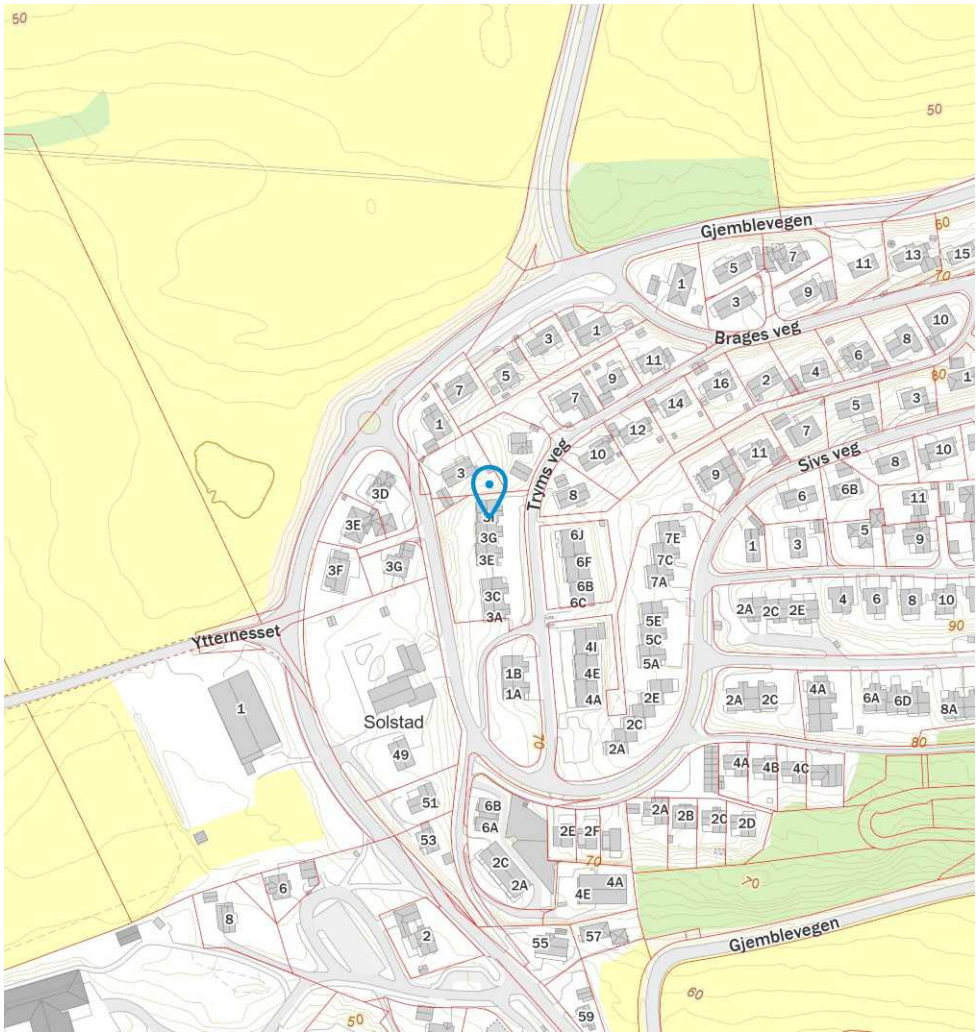


SIVILSTAND

		Norge
Gift	**32%**	**33%**
Ikke gift	**58%**	**54%**
Separert	**9%**	**9%**
Enke/Enkemann	**2%**	**4%**

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 2026





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 2026

Tilbehør og løsøre

I henhold til avhendingsloven § 3- 4 skal eiendommen overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Veiledende liste over hva som følger eiendommen
Dersom ikke annet er avtalt eller fremgår av salgsoppgaven.

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 elbil** 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 el. Låses boder, uthus el. 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.

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

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



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



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

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 4 600/5 200/5 500 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.

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	7 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 500 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 500 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



Boligselgerforsikring fra Fremtind

Når du kjøper eller selger eiendom, er trygghet og forutsigbarhet viktig for både kjøper og selger. Med boligselgerforsikring fra Fremtind er både kjøper og selger godt ivaretatt dersom det oppdages feil eller mangler i etterkant av salget.

Boligselgerforsikringen dekker selgers økonomiske ansvar etter avhendingsloven. Hvis kjøper oppdager feil eller mangler etter overtakelsen, vil Fremtind behandle reklamasjonen på vegne av selger. Dette betyr at kjøper kan forholde seg til en profesjonell part, noe som bidrar til en ryddig prosess for begge parter.

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

- Enkelt å reklamere på mangler for både kjøper og selger
- Profesjonell håndtering av reklamasjon
- Rask og rettferdig saksbehandling for begge parter

ⓘ Hvis boligselger har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind er dette informert om i selgers egenerklæringsskjema

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Mellomfinansiering – økonomisk trygghet ved boligbytte

Vi er opptatt av at våre kunder skal ha økonomisk trygghet. Derfor tilbyr vi mellomfinansiering til en lav rente, i tillegg til mulighet for avdragsfrihet på lån til ny bolig.

Mellomfinansiering vil si at du får lån til å kjøpe ny bolig før den gamle er solgt, eller før du har mottatt oppgjøret fra din gamle bolig. På den måten blir utgiftene dine i perioden du eier to boliger ikke stort høyere enn det du vil ha etter at din gamle bolig er solgt.

Snakk med oss i banken før du starter boligjakten, så hjelper vi deg.

Les mer og søk om mellomfinansiering på smn.no



Priseksempel: Nom. rente 6,90 %. Eff. rente 7,40 %. 2 mill o/2 år. Kostnad kr 152.598. Totalt kr 2.152.598.

SpareBank 1 SMN

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen



Vi er glade for å kunne tilby deg Boligeierfordelen – en unik fordel som gir deg 20 prosent rabatt på boligforsikring det første året, når du har kjøpt bolig gjennom EiendomsMegler 1

Hvorfor velge Boligeierfordelen?

- **20 prosent rabatt på forsikringen** det første året, når du kjøper bolig gjennom EiendomsMegler 1. Rabatten gjelder din nye bolig og er uavhengig av hvilken dekning du velger på boligforsikringen din. Etter 12 måneder fornyer vi forsikringen til ordinær pris, men du beholder samle- og bankrabatten.
- **Full trygghet fra dag én fordi** forsikringen din dekker alt fra skader på hus og innbo, til uforutsette hendelser som vannlekkasjer, tyveri og naturskader.
- **Beskyttelse av eiendelene dine under flytting** slik at du får dekket kostnader knyttet til eventuelle skader eller tap som kan oppstå i flytteprosessen.
- **Rask oppfølging** fra rådgiver i SpareBank 1 som tar kontakt med deg kort tid etter at du har fylt ut oppgjørsskjemaet. Rådgiveren sørger for at boligen din blir forsikret med den beste dekningen til den beste prisen, og at korrekt rabatt er lagt inn.

Hvordan komme i gang?

1. Velg **"kontakt meg!"** i oppgjørsskjemaet du fyller ut etter at du har kjøpt boligen.
2. En rådgiver fra SpareBank 1 kontakter deg for å sette opp en forsikringsavtale.
3. Med forsikringen på plass, har du forsikring med 20 prosent rabatt det første året.

Vi er her for å hjelpe deg

Vi i SpareBank 1 er opptatt av at hver bolig og hver kunde er unik. Derfor tar vi oss tid til å gå gjennom forsikringsbehovene dine. Etter en kort samtale med oss, kan du føle deg trygg på at du har den dekningen som er best for deg og det nye hjemmet ditt.

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

Velkommen til visning - husk å meld deg på

Vi gleder oss til å se deg på visning, men først må du huske å melde deg på. Dette gjør vi for å sikre gode og trygge visninger, til glede for både boligselger - og kjøpere.

Velkommen til en trygg og godt planlagt visning!

Hilsen oss i

EiendomsMegler 1

Meld deg på ved å klikke på knappen “visningspåmelding”, som du finner under kontaktinfo til megler inne på finn.no

Notater

Forbrukerinformasjon om budgivning

Forbrukerinformasjon om budgiving
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 budgiving

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

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.

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

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

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

EiendomsMegler 1

Budskjema Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 51260037 / Gaute Gravaune Heimdal, tlf. 913 75 182
Tryms veg 3 I, 7602 Levanger.
Andelsnr. 43 i BORETTSLAGET SOLENGET, org.nr. 954542351, Levanger kommune.

Bud stort kr.: _____
(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Ev. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet.)

Eventuelle forbehold: _____

Ønsket overtagelsesdato: _____ / _____ Akseptfrist: _____ / _____ kl.: _____

Finansieringsplan

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr. _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr. _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr. _____

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____
(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra Sparebank 1: Ja ◯ Nei ◯

Jeg/vi ønsker verdivurdering fra EiendomsMegler 1 Ja ◯ Nei ◯

HELP Boligkjøperforsikring

Vi anbefaler våre kjøpere å tegne Boligkjøperforsikring. Forsikringen er en rettshjelpforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp.
Ønsker du å tegne Boligkjøperforsikring for kr 7 900,- dersom du blir kjøper av bolig? ◯ Ja, bestill boligforsikring ved kjøp.
Boligkjøperforsikring PLUSS er en utvidet rettshjelpforsikring som i tillegg gir juridisk hjelp i privatlivet. Pluss koster kr 2800,- i tillegg, og fornyes årlig samme pris / vilkår. ◯ Ja, bestill Boligkjøperforsikring PLUSS ved kjøp.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besiktiget eiendommen.
Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning.
Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.
EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Du må samtidig ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

Budgiver 1

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____
Sted/Dato: _____
Underskrift: _____
Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort

Budgiver 2

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____
Sted/Dato: _____
Underskrift: _____
Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort

Oppdragsnr: 51260037
Salgsoppgaven er sist oppdatert 31.03.2026

Gaute Gravaune Heimdal
Salgsleder / Eiendomsmegler

913 75 182
gaute.heimdal@em1.no

EiendomsMegler 1 Levanger
Moafjæra 6 I, 7606 Levanger

eiendomsmegler1.no