EiendomsMegler 1

Skogvegen 37

7620 Skogn

TRONDHEIM 2025

Nybygg og Næringseiendom



Kort om eiendommen

EiendomsMegler 1 Midt-Norge AS er engasjert av Levanger kommune («Selger») for å bistå med salg av Skogvegen 37 i Levanger kommune kommune(«Eiendommen»).

En innholdsrik eiendom omkranset av en romslig utsiktstomt på ca 1.642 kvm. Eiendommen ligger i et veletablert boligfelt i Holåsen. Fra boligen har man flott utsikt mot naturskjønne omgivelser samt omkringliggende bebyggelse.

Det er gangavstand til Skogn sentrum (snarvei ned til Byåsvegen) med bl.a. jernbanestasjon, dagligvareforretninger, restauranter og frisør. Gangavstand til barnehager. 1,5 km til Skogn barne- og ungdomsskole. Nydelige turområder på toppen av Holåsen, samt trimtrappa rett i nærheten. Fra boligen har man kort vei ned til utfartsåren E6 og Levanger sentrum nås innen 10 km.

Interessenter inviteres til å gi bud på eiendommen, blant annet basert på informasjon i dette salgsprospekt. Befaring av eiendommen avtales nærmere med megler.

Det forutsettes at eiendommen omreguleres eller at det innvilges dispensasjon til anne bruk.

Transaksjonen		
Selger	Levanger kommune	Org. nr. 938 587 051
Transaksjonsform	Salg av eiendom med overskjøting	

Eiendommen	
Adresse	Skogvegen 37
Matrikkel	Gnr.: 34 Bnr.: 145 + 225 i Levanger kommune
Eierform	Selveier
Bygningsareal	267 m² BRA
Tomteareal	1.642 m²
Hjemmelshaver	Levanger kommune
Prisantydning	kr. 2.500.000,- + omkostninger.


Nybygg og Næringseiendom
EiendomsMegler 1



Nærmere om eiendommen

Hjemmelshaver
Levanger kommune

Adresse
Skogvegen 37

Matrikkel
Gnr.: 34 Bnr.: 145 + 225 i Levanger kommune

Areal
267 m² BRA iht. arealoppmåling fra tilstandsrapport datert 28.01.2025

Tomt
1.642 m² selveier tomt

Grunnforhold
Selger er ikke kjent med at det er tilført forurensinger i grunn eller at det foreligger utfordringer med grunnforholdene. Kjøper må selv undersøke dette og overtar evt. ansvar risiko til disse forholdene ette overtakelse.

Bygninger/innhold

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Bad , Kjøkken , Toalettrom , Allrom, Lekerom, Lekerom, Kontor , Garderobe / gang, Gang	Utvendig bod	
Underetasje	Kjøkken , Toalettrom , Toalettrom 2, Allrom, Lekerom, Gang , Trapperom / gymrom, Bod / lager, Bod / personalrom, Teknisk rom	Bod / vognrom, Bod 4	

Byggeår
1972



Nærmere om eiendommen

Parkering
På egen tomt

Vegstatus
Det er adkomst til eiendommen via kommunal vegforbindelse

Vann og avløp
Offentlig vann og avløp.

Kommunenr.	5037	Gårdsnr.	34	Bruksnr.	145	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Skogvegen 37, 7620 SKOGN								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2023
8875582	8239	31.12.2023	Årsavlesning - målt	178

Nedgravde tanker
Selger er ikke kjent med at det er nedgravde tanker på eiendommen

Drift og forvaltning
Eiendommen driftes og forvaltes av eier

Antikvarisk verdi
Eiendommen er ikke klassifisert med noen antikvarisk verdi

Fornminner
Eiendommen berøres ikke av forminner



Nærmere om eiendommen

Konstruksjon/bygningsmessige forhold/tekniske installasjoner
Konklusjon:
Boligen opplyses å være oppført i 1972 og er oppført med den byggeskikk og byggematerialer som var vanlige på den tiden. Bygget er tilbygd.
Bygget har blitt brukt som en barnehage.

Bygningsbeskrivelse:
Barnehage er oppført i en etasje over underetasje.
Grunnmur er oppført i støpt betong og lettklinkerstein.
Veggkonstruksjon er oppført av trekonstruksjon og er kledd med stående og liggende kledning.
Taket er et saltak og er tekket med profilerte plater av metall.
Vindu med isolerglass.

Hovedkonklusjon
Greit vedlikeholdt eiendom, men enkelte bygningsdeler og overflater bærer preg av alder og bruksslitasje, og må påregnes oppgradert.
Boligen er ikke varmeisolert ihht. dagens krav og spesifikasjoner.

For detaljert og øvrige opplysninger henvises det til de enkelte punkter i tilstandsrapport dater 28.01.2025 som finnes som vedlegg til dette salgsprospektet

Tegninger
Side 8 og 9 i dette prospektet

Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for enebolig for eiendommen som er datert 29.08.1972

Det foreligger byggegodkjente tegninger for barnehage dater 20.06.2003 som er godkjent av Levanger kommune

Energiattest
Foreligger ikke

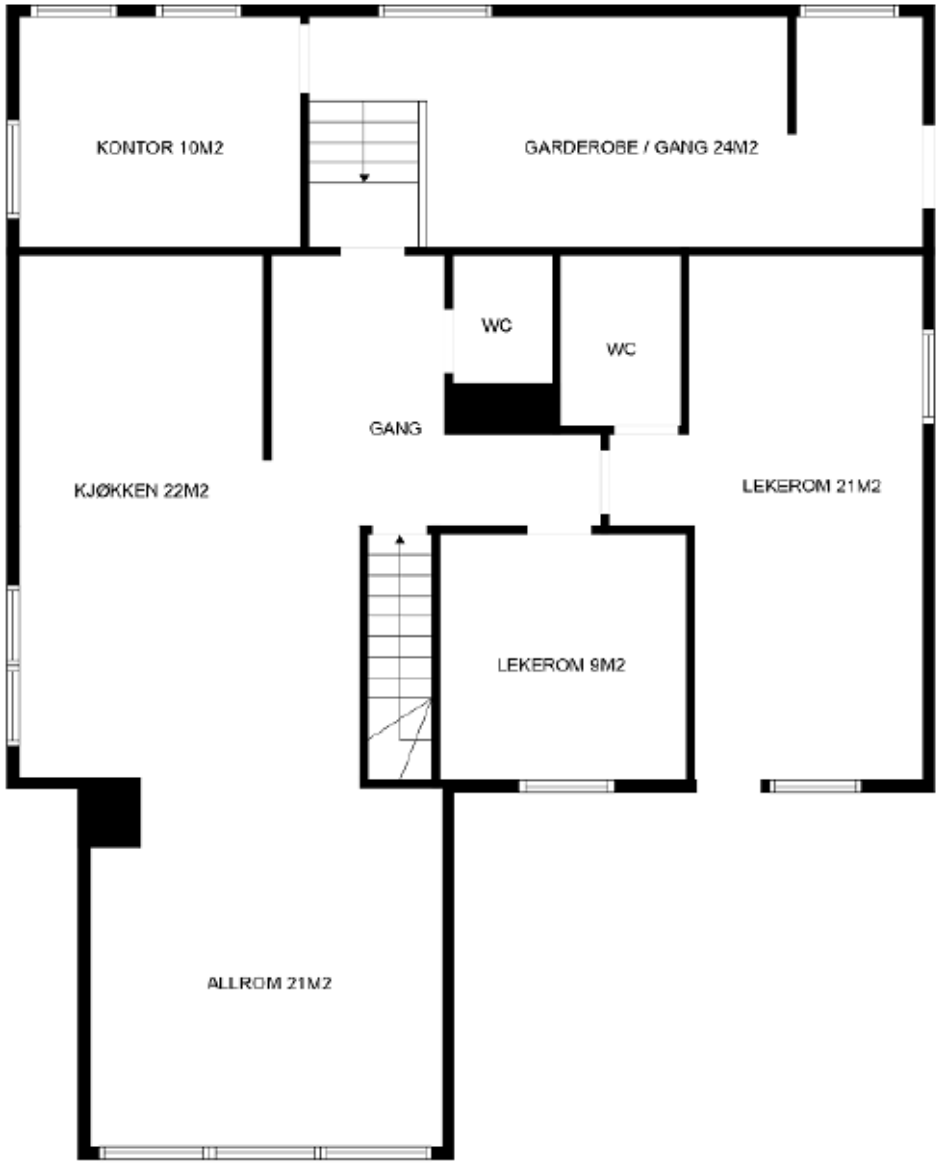
Tinglyste forpliktelser
Eiendommens grunnbok ligger som vedlegg og evt. tinglyste heftelser følger eiendommen ved et salg.

Feil og mangler
Se vedlagt tilstandsrapport datert 28.01.2025

Underetasje



1.etg.


KONTOR 10M2
GARDEROBE / GANG 24M2
WC
WC
GANG
KJØKKEN 22M2
LEKEROM 21M2
LEKEROM 9M2
ALLROM 21M2


REN SONE





Regulering og tomtegrenser

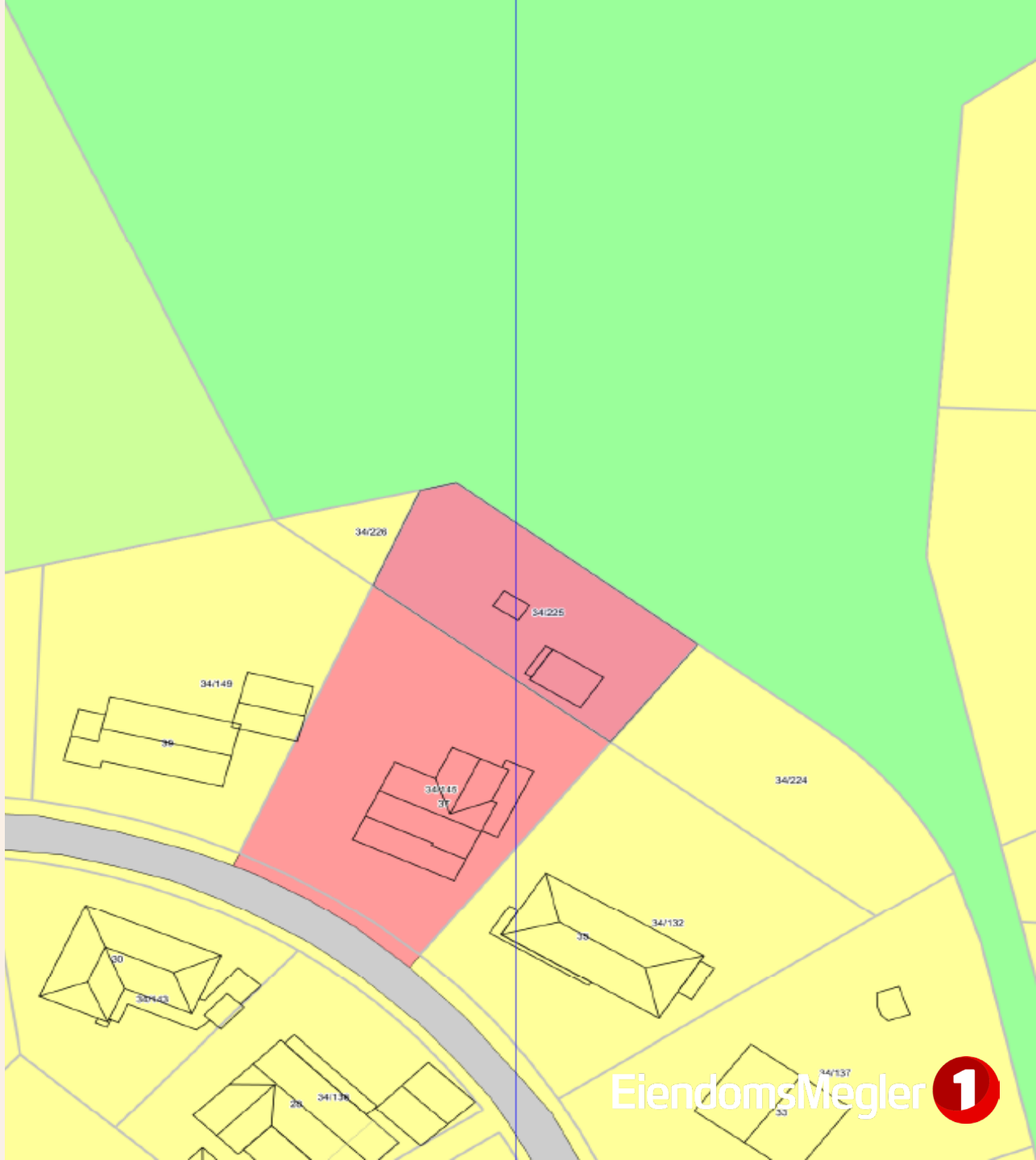
Gjeldende regulering
Eiendommen er ikke regulert

Kommunedelplan
Eiendommen er i gjeldene arealplan og kommunedelplan for Skogn sentrum 2022-2040 avsatt til Tjenesteyting

2.6 **Offentlig eller privat tjenesteyting**

Tjenesteyting omfatter barnehage, undervisning, institusjon, kirke/annen religionsutøvelse, forsamlingslokale, administrasjon, annen offentlig eller privat tjenesteyting. Omsorgsboliger og boliger med service kan tillates under institusjon.

Utbyggingsvolum avklares i forbindelse med reguleringsplan.



Økonomisk informasjon

Kommunale avgifter

Kommunenr.	5037	**Gårdsnr.**	34	**Bruksnr.**	145	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Skogvegen 37, 7620 SKOGN								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Gebyr	Fakturert beløp i 2024
Avløp	9 189,61 kr
Vann	6 076,73 kr
Sum	**15 266,34 kr**

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Vann Fastgebyr	1 Fast	1 859,00 kr	1/1	0 %	1 859,00 kr	0,00 kr
Avløp Fastgebyr	1 Fast	2 031,00 kr	1/1	0 %	2 031,00 kr	0,00 kr
				Sum	**3 890,00 kr**	**0,00 kr**

Formuesverdi eiendom
X

Forsikring
X


Nybygg og Næringseiendom


EiendomsMegler 1





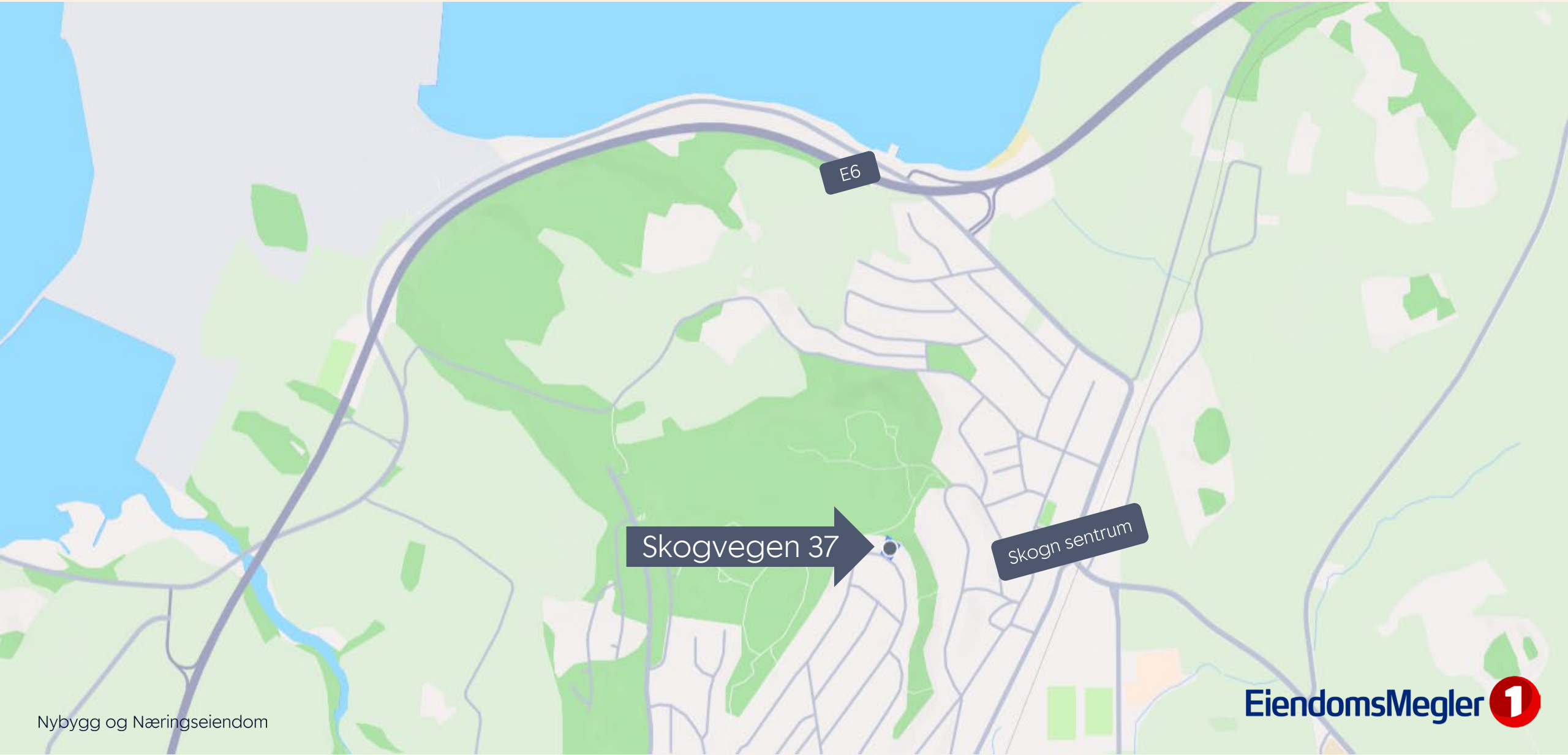
EiendomsMegler 1



Nybygg og Næringseiendom

EiendomsMegler 1

Beliggenhet



Salgsvilkår

Salgsprospekt/disclaimer
Informasjonen i dette prospekt er utarbeidet av megler basert på informasjon innhentet fra selger, kommune og dokumenter inntatt i bilagsdelen til salgsprospektet.

Prospektet er utarbeidet etter beste skjønn og forutsettes å være korrekt, men selger og dets rådgivere garanterer ikke for at det er gitt fullstendig informasjon og fraskriver seg ansvar for tap som følge av at opplysninger som er gitt er misvisende, feilaktige eller ufullstendige, samt tap som oppstår for kjøper av eiendommen på annen måte.

Eiendommen forutsettes besiktiget og alle interessenter oppfordres til å foreta en grundig gjennomgang av eiendommen sammen med kompetente fagfolk, samt forsikre seg om at opplysningene i nærværende salgsprospekt er à jour og riktig før avtale inngås. Kjøpers adgang til å hevde at mindre unøyaktigheter som fremkommer i salgsprospekt, dokumentasjon eller forhandlinger, utgjør noen kontraktsmessig mangel.

Salgsprospektet er ment som underliggende dokumentasjon for bud og videre forhandlinger vedrørende et eventuelt kjøp av eiendommen. Selger er kun ansvarlig for garantier som uttrykkelig fremgår av endelig kjøpekontrakt.

Kundekontroll etter hvitvaskingsloven
I henhold til lov av 6. mars 2009 nr. 11 om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering (Hvitvaskingsloven) er megler pliktig å gjennomføre kundekontroll.

Dette innebærer blant annet plikt for meglerforetaket til å foreta innhenting av bekreftet kopi av legitimasjonsdokument av begge parter i handelen, herunder plikt til å foreta kontroll av reelle rettighetshavere der kjøper (budgiver) opptrer på vegne av andre enn seg selv. Der kjøper opptrer i henhold til fullmakt må bekreftet kopi av legitimasjon også fremlegges for fullmaktsgiver. Endelig kundekontroll av kjøper, herunder fremleggelse av bekreftet kopi av legitimasjonsdokument, skjer før kontraktsignering.

For det tilfelle kjøper er en juridisk person (AS mv.) plikter kjøper å fylle ut og returnere et eget kundekontrollskjema før kontraktsignering. Firmaattest eller fullmakt må fremlegges samtidig som det inngis bud.

Dersom kundekontroll ikke kan gjennomføres kan ikke meglerforetaket bistå med gjennomføring av handelen, herunder ikke foreta oppgjør. 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 kundekontroll 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.

Salgsvilkår

Kontraktsforhold
Transaksjonen forutsettes gjennomført med utgangspunkt i en markedsmessig kjøpekontrakt (meglerstandard).

Kjøper fraskriver seg herved så langt gjeldende rett tillater det, enhver rett til å gjøre krav gjeldende mot Selger som følge av at salgsobjektet ikke er som det skal være, i medhold av avhendingsloven § 3-7, 3-8 og 3-9, andre regler om ansvar for uriktige og manglende opplysninger og ethvert annet lovfestet eller ulovfestet grunnlag, herunder regler om ansvar for uriktige og manglende opplysninger etter avtaleloven .

Ved anvendelsen av avhendingsloven § 3-7 og 3-8 hefter Selger ikke for uriktige eller manglende opplysninger som er utarbeidet av andre enn Selger, selv om Selger har gjort opplysningene tilgjengelig for Kjøper, med mindre Selger selv kjenner til at opplysningene er uriktige.

Selger gir ingen garantier i forhold til praktiske eller økonomiske konsekvenser for Kjøper opp mot forurensing i grunn, forhold av arkeologisk interesse eller grunnforholdene på Eiendommen i sin alminnelighet.

Avhendingslovens § 4-19 nr. 2 fravikes, slik at den absolutte reklamasjonsfristen settes til 18 måneder etter overtakelsen. Eventuelle uriktige angivelser av Eiendommens arealer, innvendig eller utvendig, skal ikke under noen omstendighet utgjøre en mangel eller garantibrudd.

Due diligence
Kjøper gis anledning til å gjennomføre en normal tidsbegrenset due diligence («DD»). Forhold som Kjøper kjente eller burde kjenne til med bakgrunn i mottatt informasjon og befaring av Eiendommen, kan ikke fremsettes som funn i DD.

Dersom Kjøper med bakgrunn i gjennomført DD fremmer krav som partene ikke kommer til enighet om en løsning på, skal begge parter stå fritt til å trekke seg fra handelen. Ingen av partene kan rette krav mot hverandre som følge av at transaksjonen ikke gjennomføres.

Eiendommens heftelser
Det vises til grunnbokutskrifter med tinglyste heftelser inntatt i bilagsdelen til salgsprospektet. I kjøpekontrakten vil det bli lagt til grunn at Eiendommen overdras med de heftelser som er tinglyst, med unntak av eventuelle pantedokumenter som innfris/ slettes ved oppgjør/overtakelse.

Kjøpers undersøkelsesplikt
Hver enkelt potensiell Kjøper er ansvarlig for alle kostnader som måtte påløpe vedrørende egne undersøkelser og evaluering av Eiendommen. Dette gjelder også alle utgifter og honorarer fra eventuelle rådgivere.

Salgsvilkår

Budinstruksjoner
De enkelte tilbud må inneholde en referanse til Eiendommen og til dette prospekt, hvorav følger at prospektet med bilag er gjennomgått i sin helhet. Det må videre angis den pris man vil tilby seg å betale for Eiendommen og tidspunkt Eiendommen ønskes overtatt. I budet må alle vesentlige forhold, forutsetninger og vilkår for gjennomføringen av transaksjonen fremgå, hvor minimum følgende opplysninger er inntatt:

- Hvem kjøperen er
- Eiendomsverdi
- Overtakelse/ oppgjørstidspunkt
- Eventuelle forbehold
- Referanse til finansiering

Fremsatte bud kan ikke diskriminere eller utelukke andre budgivere.

Dersom budgiver ønsker å benytte et annet selskap enn budgiver som kjøper, for eksempel et SUS, er det en forutsetning for Selger at budgiver(ne) er 100% solidarisk ansvarlig for oppfyllelse av Kjøpers forpliktelser.

Selger står fritt til å avslå eller akseptere et hvert bud uten ansvar for eventuelle kostnader potensielle Kjøpere måtte ha pådratt seg knyttet til prosessen. Bud med minst mulig forbehold prefereres.

Lov om eiendomsmegling § 6-10 fravikes, herunder forskriftenes § 6-2, 6-3 og 6-4 som blant annet omfatter regler for budgiving og innsyn i opplysninger om bud og budgivere. Etter at handel har kommet i stand, kan kjøper på forespørsel få kopi av budjournalen, men hvor budgiverne er anonymisert.

Identifikasjon av budgiver
Fremsatt bud skal være signert sammen med kopi av legitimasjon av den som signerer. Ved bud på vegne av selskap skal det vedlegges firmaattest som viser hvem som har signatur for selskapet. For det tilfelle bud signeres i henhold til fullmakt, skal kopi av fullmakt vedlegges budet.

Overtakelse/oppgjør
Overtakelse etter nærmere avtale. Det gjøres oppmerksom på at Eiendommen ikke vil bli ytterligere rengjort før overtakelse.

Forbehold om politisk godkjenning
Bindende avtale for Selger foreligger først på det tidspunktet kontraktsvilkår og de kommersielle betingelsene er godkjent av Selgers styrende organ. Det vil ved aksept av tilbud bli tatt forbehold om slik godkjenning.

Salgsvilkår

Prosess
Interessenter inviteres til å gi bud på eiendommen, blant annet basert på informasjon inntatt i dette salgsprospekt. Befaring av eiendommen avtales nærmere med megler.

Alle henvendelser knyttet til eiendommen og salgsprosessen rettes til megler.

Det tas utgangspunkt i en åpen budrunde, men også med muligheter for parallelle og/eller «eksklusive» forhandlinger med en eller flere av budgiverne. Selger forbeholder seg retten til å inngå avtale med en interessent/budgiver/kjøper, uten at øvrige interessenter orienteres.

Alle bud skal ha romslige tidsfrister. Megler har fullmakt til å avgjøre om bud oppfyller romslige tidsfrister og vil supplere med skriftlige instrukser for budprosesser.

Signerte bud bes sendt pr. e-post Gaute.Heimdal@em1.no i PDF-format til . Første bud må ha en vedståelsesfrist på minimum to virkedager.

Bilag
Følgende bilag ligger i datarom og utgjør del av salgsprospektet:

1. Tilstandsrapport
2. Tegninger
3. Grunnbok
4. Kommunal informasjon samlet
5. Budskjema

Interessenter som ønsker å inngi bud må henvende seg til Megler for tilgang til ovennevnte bilagsdel.

EiendomsMegler 1

Ansvarlig megler



Kent Roger Tangvik

Leder Næringseiendom
Tlf. 926 96 268
kent.roger.tangvik@em1.no



Gaute Gravaune Heimdal

Salgsleder/Eiendomsmegler
Tlf. 913 75 182
gaute.heimdal@em1.no