



Velkommen til
Kirkegata 13A, 7600 Levanger

EiendomsMegler **1**

Velkommen til
Kirkegata 13A
7600 Levanger

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	1 700 000,-
Omkostninger	kr	1 090,-
Totalpris inkl. omk.	kr	1 701 090,-
Andel fellesgjeld	kr	157 985,-
Totalt inkl. omk. og fellesgj.	kr	1 859 075,-
Felleskostnader pr. mnd.	kr	5 607,-

BRA/BRA-i	55 / 50 m ²
Soverom	1
Boligtype	Leilighet
Eierform	Andel
Byggeår	1900
Etasje	3 av 3

Energimerke



Lekker og moderne 2-roms topp/hjørneleilighet med en sentral og praktisk beliggenhet i hjertet av Levanger sentrum. Leiligheten ligger fint til i loftetasjen og like rundt hjørnet har man tilgang på alt av dagligdagse servicefunksjoner som restauranter, jernbanestasjon, buss/taxisentral, bank, post, dagligvare og vinmonopol. Leiligheten er oppbygd etter brann og har en moderne og tidsriktig standard hvor hele leiligheten er bygd opp på nytt, foruten deler av grunnmur og kjeller.

Foretrukne kvaliteter:

- God teknisk standard og moderne overflater
- Kjøkken med integrerte hvitevarer
- Flislagt bad med varme i gulv og opplegg vaskemaskin
- Godt med lagringsplass.
- Ettertraktet beliggenhet med korte avstander til "alt"
- Praktisk sportsbod i kjeller som egner seg godt til lagring
- Godt med vindusflater med gode utsiktsforhold
- Privat terrasse med flott utsikt

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

Kirkegata 13A, 7600 Levanger

Registerbetegnelse

Andelsnr. 5 i BORETTSLAGET KIRKEGATA 13, org.nr. 982111285, Levanger kommune.

Pris

Totalpris inkl. andel fellesgjeld	kr	1 857 985,-
Prisantydning	kr	1 700 000,-
Andel fellesgjeld	kr	157 985,-
Omkostninger	kr	1 090,-
Totalpris inkl. omk. og andel fellesgjeld	kr	1 859 075,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	1 866 975,-

Omkostninger

Tinglysing skjøte kr 545,-

Tinglysing pantedokument kr 545,-

Valgfri omkostninger:

Help Boligkjøperforsikring kr 7 900,-

Tillegg for HELP Pluss kr 2 800,-

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

Det tas forbehold om endring i gebyrer.

Felleskostnader / felleskostnader inkluderer

kr 5 607,- pr. mnd.

Felleskostnader inkluderer:

Renter på fellesgjeld Kr 624,-

Fellesutgifter Kr 2 237,-

Avdrag på fellesgjeld Kr 2 196,-

Tilleggsytelser: TV/internett Kr 550,-

Felleskostnader inkluderer bl.a: Felles utvendig forsikring, kommunale avgifter, TV/internett og renovasjon.

Kollektiv avtale med NTE/Altibox

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 1 579 859,- pr 23-03-2026

Renter og avdrag

Lånenummer: 14615875, Husbanken

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 23.03.2026: 4.05% pa.

Antall terminer til innfrielse: 19

Saldo per 23.03.2026: 1 225 771

Andel av saldo: 122 577

Første termin: 01.02.2001 Første avdrag: 01.02.2006 (siste termin 01.11.2030)

Lånenummer: 42136258626, Sparebank 1 Midt-Norge

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 23.03.2026: 5.5% pa.

Antall terminer til innfrielse: 118

Saldo per 23.03.2026: 354 088

Andel av saldo: 35 409

Første termin/første avdrag: 15.02.2016 (siste termin 15.01.2036)

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

Borettslaget er ikke tilknyttet sikringsfond. Andelseierne er ansvarlig for å dekke borettslagets kostnader, og dette gjøres ved betaling av månedlige felleskostnader. Hvis borettslaget lider tap som følge av at en andelseier ikke betaler sine felleskostnader, vil et ev. tap kunne medføre økte felleskostnader for de øvrige andelseiere. Dersom en andelseier ikke betaler sin andel av fellesgjeld har borettslaget 1. prioritets pant i andelen for inntil 2G (folketrygdens grunnbeløp). Ved vesentlig mislighold kan borettslaget kreve tvangssalg av andelen.

Forretningsfører

Boligbyggelaget Midt*

Det forutsettes at interessenter/kjøpere setter seg nøye inn i forretningsførers informasjon om sameiet/borettslaget før bud inngis.

Vedtakter 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: 50 m²

BRA - e: 5 m²

BRA totalt: 55 m²

GUA: 86.00 m²

ALH: 31.00 m²

Arealene er oppgitt av bygnings sakkyndig 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.

Antall soverom

1

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

Eierform

Andel

Eierforholdet reguleres av Lov om borettslag av 06.06.03 nr. 39. I borettslag eier andelseierne andeler i borettslaget og disse gir andelseierne boret til en bestemt bolig. 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

Leilighet

Etasje

3 av 3

Parkering

Det følger ikke egen parkeringsplass med leiligheten. Parkering i gaten etter gjeldene bestemmelser.

Borettslaget har etablert elbillader på eiendommen, som kan benyttes av beboerne. Det er ikke tenkt som fast plass til enkelte beboere, men som en mulighet for å lade.

Borettslagets eiendom

Gnr. 315, Bnr. 228, Levanger kommune.

Tomtestørrelse 750 m². Tomten skal videre opparbeides med beplating og uteplass for borettslaget når været tillater det.

Byggeår

1900 ifølge kommunen. Ferdigstilt i 2026 etter gjenoppbygget etter brann i 2023.

Innhold

Soverom, stue/kjøkken, bad/vaskerom, entré, bod (ikke målbart areal på grunn av lav høyde). Bod i kjeller.

Standard

Overflater:

Gulv: Parkett, belegg og flis

Vegger: Malte slette overflater og flis

Himling: Malte slette overflater

Bad/vaskerom fra 2026. Rommet har flis på gulv med varme, flis på vegg og malte slette overflater i himling. Rommet er innredet med innfellbare dusjdører, veggmontert toalett, opplegg for vaskemaskin og innredning med heldekkende servant. Rommet er ventilert med avtrekk fra ventilasjonsanlegget og tilluft under dør.

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, micro, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt.

Konklusjon takstmann: Boligen framstår i hovedsak som en ny leilighet med moderne standard. For detaljerte og øvrige opplysninger henvises det til rapportens enkeltpunkter.

Beliggenhet

Kirkegata 13 A har en praktisk beliggenhet i Levanger sentrum. Leiligheten ligger fint i umiddelbar nærhet til dagligdagse servicefunksjoner som restauranter, jernbanestasjon, buss/taxisentral, post og dagligvare.

Nord Universitet ligger ved Røstad innen gang/sykkelaavstand, som tilbyr utdanningen innen bl.a førskolelærer, lærer, idrettsfag, musikk og helsevern. Sykehuset Levanger ligger også innen 5 minutters gange. Nord Universitet/Røstad gir et rikt sport- friluftstilbud. Her har man flotte rekreasjonsmuligheter med turstier og bademuligheter. Trønderhallen tilbyr aktiviteter som 3Treningssenter, svømmehall, klatrevegg og innendørshall. Beliggenheten er ettertraktet som følge av de korte avstandene til de største jobb- og studiestedene.

Adkomst

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

Byggemåte

Lofteleilighet ferdigstilt i 2026. Gjenoppbygget etter brann i 2023. Adkomst til leilighetsetasjen via innvendig trapperom eller via heis. Bygningen er oppført på opprinnelig grunnmurer. Vegger av bindingsverk med utvendig liggende trekledning. Tak med saltakskonstruksjon som er tekket med takstein. Takvinduer og vindu med koblet glass. Boligens oppvarming med panelovner og elektrisk gulvvarme på bad. Iht vedlagte tilstandsrapport.

Hvitevarer og tilbehør

Integrerte hvitevarer medfølger handelen.

Hvitevarer overtas i den tilstand de har vært benyttet av selger. Det gis ingen garanti utover dette.

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 bygningsesakkyndig 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 nødvendigvis gjør 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 foreligger midlertidig brukstillatelse fra Levanger kommune datert 17.03.2026. Følgende ble anmerket for at ferdigattest skal kunne utstedes:

- Boligene er ferdigstilt med unntak av mindre gjenstående arbeider som ikke påvirker sikkerhet eller helse. Brukstillatelsen er gyldig til 30.06.2026.

Selger er ansvarlig for å skaffe til veie ferdigattest på eiendommen når de anmerkede forhold er utført. Som sikkerhet for gjenstående arbeider er det tilbakeholdt 10.000,- kroner som frigis til selger når ferdigattest foreligger.

Oppvarming

Strøm og elektriske varmekabler på bad.

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

Energikarakter C - Oppvarmingskarakter lys grønn.

Se vedlagt energiattest for nærmere info.

Internett- og tv-leverandør

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 er regulert til bolig/forretning/kontor (742 kvm) og fortau (8 kvm) iht. reguleringsplan Levanger sentrum id L2013014, og er avsatt til sentrumsformål nåværende iht. kommunedelplan id 2013007.

Utsnitt av kommunedelplan og reguleringsplan ligger vedlagt i salgsoppgaven. For kopi av hele reguleringsplanen og kommunedelplanen ta kontakt med megler. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

Området ligger under fellesbestemmelser for hensynssoner bevaring av bebyggelse med kulturhistorisk verdi. Det er tinglyst fredningsvedtak på eiendommen. Dette kan medføre begrensninger for borettslaget vedr. oppgraderinger av fasade. Utklipp av fredningsvedtaket ligger vedlagt i salgsoppgaven. Ta kontakt med megler for å få oversendt fullstendig fredningsvedtak.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp via private stikkanlegg.

Skattemessig formuesverdi

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

kr 394 633,- for 2024

Sekundærverdi kr 1 578 533,-.

Andel felles formue

kr 51 440,- 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

Meglere 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 deknings salg for kjøpers regning.

Meglerforetaket er videre forpliktet til å rapportere "mistenkkelige transaksjoner" til Økokrim. Med "mistenkkelig 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 mistenkkelig. 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 forkjøpsrett på 15 dager.

Eier

Erik Fornes

Heftelser og servitutter

Borettslaget har lovbestemt panterett i andelen som sikkerhet overfor de andre borettslaga 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:

- Driftsresultatet fra 2024 viser et overskudd på kr 462 380,-
- Årsresultat viser et overskudd på 368 903,- overført til egenkapital.
- Disponible midler på kr 538 738,-

Konferer med megler ang dyrehold.

Meglers vederlag

Prosentprovisjon med 2,05 % 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 17 900,- (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. 4200,-

Tilstandsrapport kr. 9.700,-

Ev. gebyr for restansesjekk legalpant ca kr. 700,-

Info for.fører kr. 4880,-

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 Magnus Rønning i Norconsult Norge AS den 08-04-2026.

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.

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 mangelsansvar kan 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 08.04.2026
- Tilstandsrapport datert 08.04.2026
- Midlertidig brukstillatelse datert 17.03.2026
- Energiattest
- Planskisse
- Byggegodkjente tegninger datert 05.11.2024
- Protokoll 2025
- Innkalling 2025
- Reguleringsplankart
- Kommuneplankart
- Vedtekter
- Husordensregler
- Nedbetalingsplan

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



Fasade



Fasade































Entré



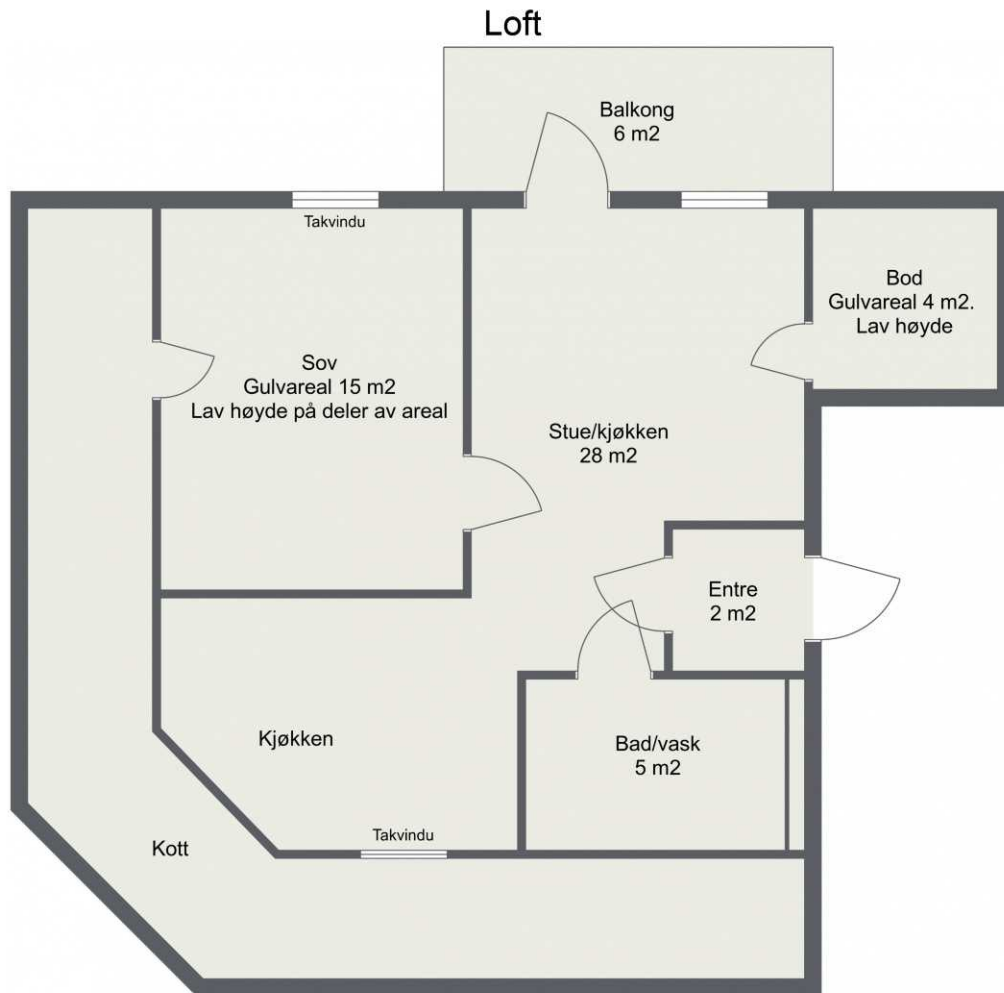
Utsikt



RULLESTOL
HEIS
MAX. VÆGT 150 KG

ADVARSEL
Vær opmærksom på
denne skiltning
for at undgå
ulykker.

Kirkegata 13A



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

Erik Fornes

Boligen

- Boligen ble kjøpt 2018
- Selger har ikke bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Kirkegata 13A

7600 LEVANGER

5037-315/228/0/0



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?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**



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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Eiendommen og omgivelsene

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**



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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

• **Nei**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**



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

 Boligbygg med flere boenheter

 Kirkegata 13A , 7600 LEVANGER

 LEVANGER kommune

 gnr. 315, bnr. 228

 Andelsnummer 5

Sum areal alle bygg: BRA: 55 m² BRA-i: 50 m²



Befaringsdato: 07.04.2026

Rapportdato: 08.04.2026

Oppdragsnr.: 22267-1140

Referansenummer: UT5628

Autorisert foretak: Norconsult Norge AS

Sertifisert Takstingeniør: Magnus Ulvin Rønning



Norconsult 

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.

Norconsult Norge AS

Takstmiljøet i Norconsult består i dag av ca. 20 taksmenn fordelt på flere kontorer i Norge, hvor kompetansen er utviklet gjennom mange års erfaring. Taksering er definert som eget fag med fagnettverk, og det fokuseres på utvikling av kvalitet og kapasitet.

Vi har sertifikater innen følgende områder: Boligtaksering, næringstaksering, landbrukstaksering og skadetaksering.

Norconsult er Norges største og en av de ledende tverrfaglige rådgiverbedriftene i Norden med virksomhet som spenner over fire verdensdeler. Våre tjenester er rettet mot samfunnsplanlegging, prosjektering og arkitektur. Norconsult er engasjert i prosjekter innen bygg og eiendom, samferdsel, energi, industri, vann og avløp, olje og gass, miljø, plan, arkitektur, sikkerhet og IT. Norconsultkonsernet har 6200 medarbeidere fordelt på mer enn 130 kontorer i Norge og internasjonalt. Hovedkontoret ligger i Sandvika utenfor Oslo. Selskapet er et børsnotert selskap, hvor de ansatte har en stor eierandel.

Rapportansvarlig



Magnus Ulvin Rønning

Uavhengig Takstingeniør

magnus.ulvin.ronning@norconsult.co

m

402 27 554

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Loftleilighet ferdigstilt i 2026. Gjennoppbygget etter brann i 2023. Adkomst til leilighetsetasjen via innvendig trapperom eller via heis.

Bygningen er oppført på opprinnelig grunnmur. Vegger av bindingsverk med utvendig liggende trekledning. Tak med saltakskonstruksjon som er tekket med takstein. Takvinduer og vindu med koblet glass. Boligens oppvarming med panelovner og elektrisk gulvvarme på bad.

Konklusjon

Boligen framstår i hovedsak som en ny leilighet med moderne standard.

For detaljerte og øvrige opplysninger henvises det til rapportens enkeltpunkter.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

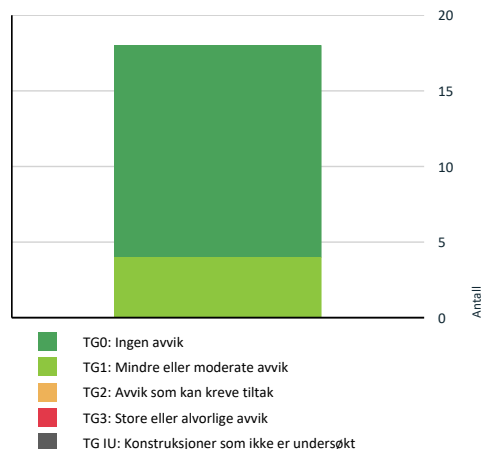
Boligbygg med flere boenheter

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

Kontroll av lovlighet er foretatt opp i mot byggemeldte tegninger datert 5.11.24

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det bemerkes at tilstandsrapporten kun gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse. Takstingeniøren er ikke ansvarlig for manglende opplysninger, feil/mangler som ikke kunne oppdages etter å ha undersøkt eiendommen som beskrevet ovenfor.

Det er forutsatt at alle opplysninger lagt til grunn i denne rapporten er korrekte, og at all opparbeidelse og bebyggelse på eiendommen er omsøkt og godkjent av bygningsmyndighetene.

Videre at eventuelle pålegg fra offentlige myndigheter er oppfylt, og at der ikke foreligger heftelser, servitutter eller lignende som kan påvirke eiendommens verdi

Rapporten er utarbeidet på grunnlag av opplysninger gitt av eier/fullmektig, samt registrerte forhold på befaring.

Måleinstrument benyttet på besiktigelse: Protimeter MMS2

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard.

Teknisk utstyr slik som varmpumper, hvitevarer o.l. er ikke funksjonstestet. Det bemerkes også at undertegnede ikke har tilstrekkelig fagkompetans på vvs- og el-anlegg.

Tilstandsvurdering av dette må eventuelt rekvireres spesielt.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
2026

Kommentar

Gjennoppbygget etter brann i 2023.
Enkelte bygningsdeler i grunn fra opprinnelig byggeår før 1900.

Anvendelse

Standard

Moderne standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jmfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

I all hovedsak nybygg. Enkelte bygningsdeler i grunn fra opprinnelig byggeår.

UTVENDIG

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har takstoler og sperrekonstruksjon.

Adkomst til kott via dør i knevegg på soverom.

Kottareal innenfor knevegger har begrenset takhøyde og er ikke måleverdig areal, og er kun egnet for enkel lagring. Arealet er ikke ventilert. Løsningen kan medføre økt risiko for fuktbelastning ved lagring av fuktømfintlige gjenstander.



Kottrom

Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har trevindu med koblet glass.
Takovindu på soverom og kjøkken.

Vannbrettbeslaget under vindu har ikke oppbrett i endene. Dette er en anbefalt, men ikke obligatorisk løsning etter byggdetaljer. Manglende oppbrett kan i enkelte tilfeller gi økt risiko for fuktinntrengning i overgangen mellom beslag og vegg ved vindbelastning og slagregn. Entreprenør opplyser om at løsningen uten oppbrett kommer som følge av dialog med bygningsvern.

Tilstandsrapport

Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt entredør og malt balkongdør i tre.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Balkong med utgang fra stue på ca 6 m².
Oppført med bærende konstruksjoner i tre som er overlagt med terrassebord.
Rekkverk med stående trepanel lagt med spalte.



Oversiktsbilde

INNVEDIG

Overflater

Beskrivelse

Innvendige overflater:

Loft

Gulv: Parkett, belegg og flis
Vegger: Malte slette overflater og flis
Himling: Malte slette overflater

Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte profilerte dører.

Bod i kjeller

Beskrivelse

Innvendig bod i kjeller på ca 5 m².
Boden har betong på golv. Nettingvegger og treullsementplater på vegg.
Boden har systemhimling med innfelt belysning og sprinkler.

Boden er ikke tilstandsvurdert for feil eller mangler. Faktisk eierskap er heller ikke kontrollert.

Tilstandsrapport



VÅTROM

LOFT > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.

Bad/vaskerom fra 2026.

Rommet har flis på gulv med varme, flis på vegg og malte slette overflater i himling. Rommet er innredet med innfellbare dusjdører, veggmontert toalett, opplegg for vaskemaskin og innredning med heldekkende servant. Rommet er ventilert med avtrekk fra ventilasjonsanlegget og tilluft under dør.



LOFT > BAD/VASKEROM

TG 0 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

LOFT > BAD/VASKEROM

TG 0 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 30mm.

LOFT > BAD/VASKEROM

TG 0 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det er plastsluk og smøremembran ført under klemring i sluk.



LOFT > BAD/VASKEROM

TG 0 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med heldekkende servant, veggmontert toalett, innfellbare dusjdører og opplegg for vaskemaskin.

LOFT > BAD/VASKEROM

TG 0 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon.

LOFT > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt på grunn av at rommet er nytt og ikke tatt i bruk. Ingen unormale forhold registrert ved overflatesøk etter fukt på flislagte overflater. TG er satt ut ifra nybygg

KJØKKEN

LOFT > STUE/KJØKKEN

TG 0 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, micro, stekeovn, vannstoppssystem og komfyrvakt.

Tilstandsrapport



LOFT > STUE/KJØKKEN

ⓘ TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med mekanisk avtrekk. (plasmafilter)

TEKNISKE INSTALLASJONER

ⓘ TG 0 Vannledninger

Beskrivelse

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



ⓘ TG 0 Avløpsrør

Beskrivelse

Synlige avløpsrør av plast.

ⓘ TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har balansert ventilasjon.
Himlingsmontert anlegg montert i entre.

Rom definert som bod i leiligheten har ikke måleverdig areal og har adkomst via liten tredør. Rommet er ikke ventilert. Manglende ventilasjon kan begrense egnetheten for lagring av fuktømfintlige gjenstander.

Tilstandsrapport



Ventilasjonsanlegg i himling i entre

ⓘ TG 0 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter og plassert på bad.



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 forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Beskrivelse

Sikringsskap med automatsikringer plassert i entre.
Skjult installasjon.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2026 Nybygg
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja

Tilstandsrapport

Nybygg

- Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Etilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
- Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

- 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
- Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
- Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei



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

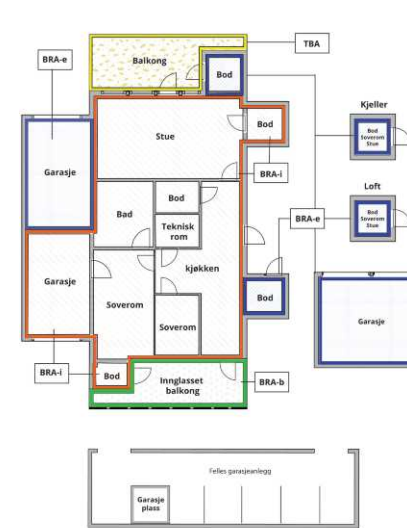
Hva er måleverdig areal?

Areal 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.



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 bodere
Innglasset balkongareal 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.

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

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, skjehveter 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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk 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 bygningsakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Loft	50	5		55	6	31	86
SUM	50	5			6	31	86
SUM BRA	55						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Soverom, stue/kjøkken, bad/vaskerom, entré, bod (ikke målbart areal på grunn av lav høyde)	Bod kjeller	

Kommentar

Medregnet under BRA-e (5 m2) er bod tilhørende leiligheten i kjeller.
Medregnet under ALH er rom benevnt som bod på plantegning, deler av soverom og kottrom.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Kontroll av lovlighet er foretatt opp i mot byggemeldte tegninger datert 5.11.24

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Nybygg

Ja Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
07.4.2026	Magnus Ulvin Rønning	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5037 LEVANGER	315	228		0	750.5 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Kirkegata 13A

Hjemmelshaver

Borettslaget Kirkegata 13

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/BORETTSLAGET KIRKEGATA 13	982111285			Fornes Erik

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

5

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leilighetsbygg beliggende i Levanger sentrum. Umiddelbar nærhet til Levanger sentrums fasiliteter.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til sentrumsformål, dvs. bolig, forretning og kontor.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	11.03.2026		Gjennomgått		Nei
Plantegninger	05.11.2024		Gjennomgått		Nei
Fra Infoland	12.03.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	08.04.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	08.04.2026	
2	08.04.2026	

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.

Bygningsakkyndig 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 bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndig 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 spist 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 hammerlektrode

og pigger.

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

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

Areal

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

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

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

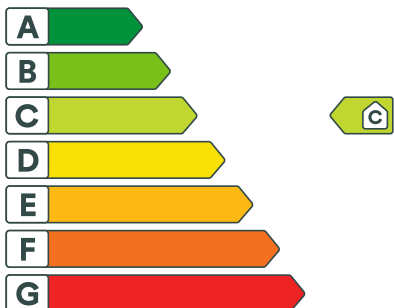
Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

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



Adresse Kirkegata 13A, 7600 LEVANGER	
Dato for energimerking 07.04.2026	Merkenummer Energiattest-2026-278019
Bygningskategori Boligblokker	Bygningsnummer 301436066
Gårdsnummer 315	Bruksnummer 228
Seksjonsnummer —	Bruksenhetsnummer L0102



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

Byggear 2026	Bygningstype Løilighet
Bruksareal 50,0 m²	Oppvarmet bruksareal 50,0 m²
Oppvarmet etasje 1	Bygningsmateriale Tre
Oppvarming Elektrisitet	
Ventilasjon Balansert ventilasjon	



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
123,87 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år 136,72 kWh/m²	Totalt levert pr. år 6 836 kWh
---------------------------------------------------	------------------------------------------



Kirkegata 13A, 7600 LEVANGER



Detaljer

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



Kirkegata 13A, 7600 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.

Tiltak 2: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak utendørs

Tiltak 3: 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 4: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 5: 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 forhåndsinnstilling.

Tiltak 6: Montere urbryter på motorvarmer

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

Brukertilta

Tiltak 7: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 8: 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 9: 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 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: Reduser innnetemperaturen

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

Tiltak 12: 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 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: 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 forhåndsinnstilling. 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 15: 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 16: Spar strøm på kjøkkenet

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



Om grunnlaget for energimerket

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

<https://www.enova.no/energimerking>



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>



Levanger kommune

Landbruk, miljø og arealforvaltning
Byggesak

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

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

Pir2 AS
Att.Bjørnar Holtan
Fjordgata 21
7010 TRONDHEIM

Sakstype:	Vårt saksnr.:	Saksbehandler:	Dato:
Delegert byggesak	2024/23912-29	Frida Therese Larssen	17.03.2026
Eiendom: 315/228/0/0	Deres saksnr.:		Vedtaksnr.: 112/26

Godkjent: Søknad om midlertidig brukstillatelse for gjenoppbygging av leilighetsbygg - 5037/315/228 - Kirkegata 13 A og B - Borettslaget Kirkegata 13

Levanger kommune viser til anmodning om midlertidig brukstillatelse mottatt her den 27.02.2026 og 16.03.2026.

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 21-10, tredje ledd, utstedes midlertidig brukstillatelse for ovenstående tiltak.

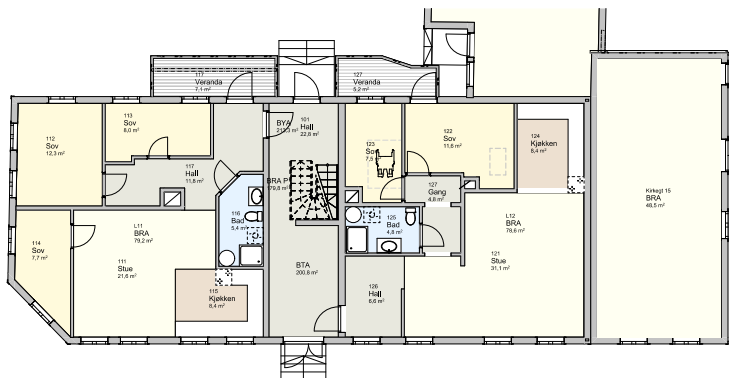
Merknader:

- Brukstillatelsen er gyldig til 30.06.2026.
- Tillatelsen gjelder hele tiltaket.
- Boligene er ferdigstilt med unntak av mindre gjenstående arbeider som ikke påvirker sikkerhet eller helse.

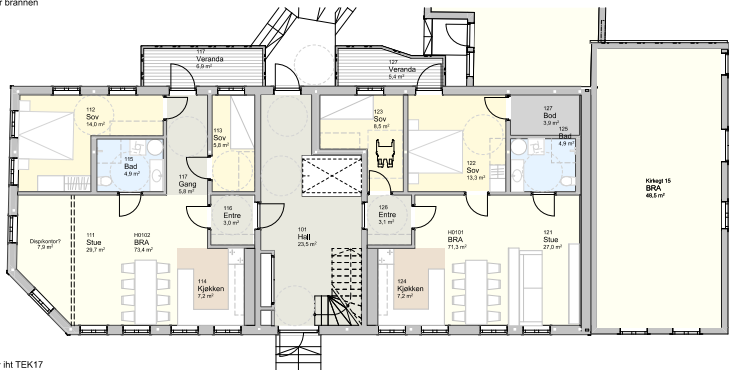
Byggesakskontoret gjør oppmerksom på følgende:

- Under forutsetning at arbeidene er utført i henhold til tillatelse og plan- og bygningsloven med underliggende regelverk utstedes det midlertidig brukstillatelse i henhold til plan- og bygningslovens § 21-10, tredje ledd.
- Tiltaket må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter, jf. plan- og bygningsloven §§ 20-3 og 20-4. Bruksendring krever særlig tillatelse, jf. plan- og bygningsloven § 20-1.
- Så snart alt arbeider er ferdigstilt må anmodning om ferdigattest sendes inn. Ferdigattest vil bli utstedt når dokumentasjon på at arbeidet er ferdigstilt foreligger.
- Vedtaket kan påklages i henhold til forvaltningsloven § 28. Det er tre ukers klagefrist fra det tidspunkt vedtaket er kommet frem, jf. forvaltningsloven § 29.





Plan 1. etg for brannen



Plan 1. etg ny iht TEK17

Figur nr: A20-11 Rev:

Plan 1. etasje Kirkegata 13A

MERKNADER:

01.11.24	BH	NABOVARSEL
----------	----	------------

01.11.24	BH	NABOVARSEL
----------	----	------------

PIR2 SIVILARKITEKTER MNAL
Forkjøpsst. Trondheimsveien 210B Norge
Firmapost@pir2.no | www.pir2.no

© Tegningene kan ikke benyttes utenfor dette eller annen sammenheng uten forbehold eller skriftlig samtykke. Kun tegninger merket "ARBEIDSTEGNING" kan benyttes som produksningsgrunnlag.

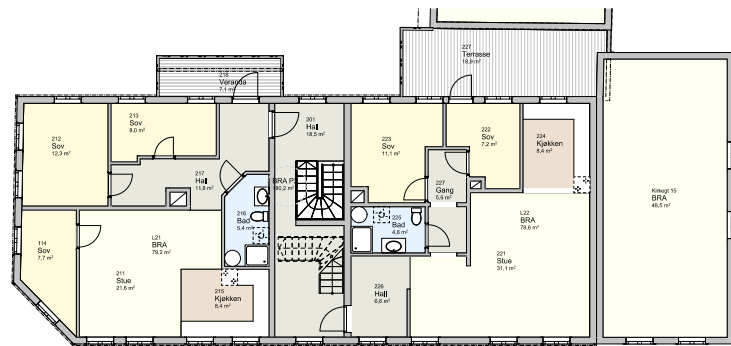
Prosjekt: Kirkegata 13

Tegningsnavn: RAMMESØKNAD

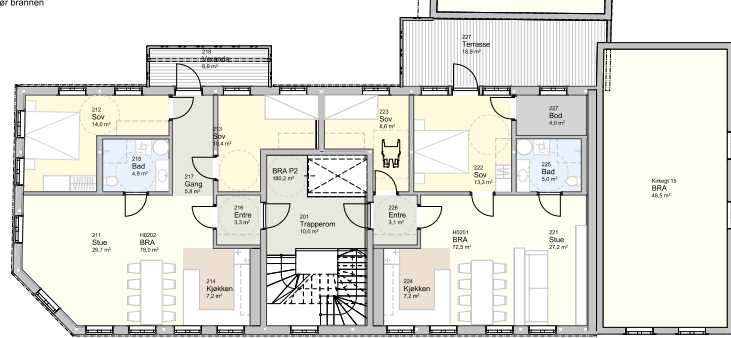
Revisjon: Borettslaget Kirkegata 13 Prosjekt nr: 20232080 Tegnet av: BH

Dato: 05.11.2024 Skala: 1:100 (A3)

Figur nr: A20-11 Rev:



Plan 2. etg for brannen



Plan 2. etg ny iht TEK17

Figur nr: A20-12 Rev:

Plan 2. etasje Kirkegata 13A

MERKNADER:

01.11.24	BH	NABOVARSEL
----------	----	------------

01.11.24	BH	NABOVARSEL
----------	----	------------

PIR2 SIVILARKITEKTER MNAL
Forkjøpsst. Trondheimsveien 210B Norge
Firmapost@pir2.no | www.pir2.no

© Tegningene kan ikke benyttes utenfor dette eller annen sammenheng uten forbehold eller skriftlig samtykke. Kun tegninger merket "ARBEIDSTEGNING" kan benyttes som produksningsgrunnlag.

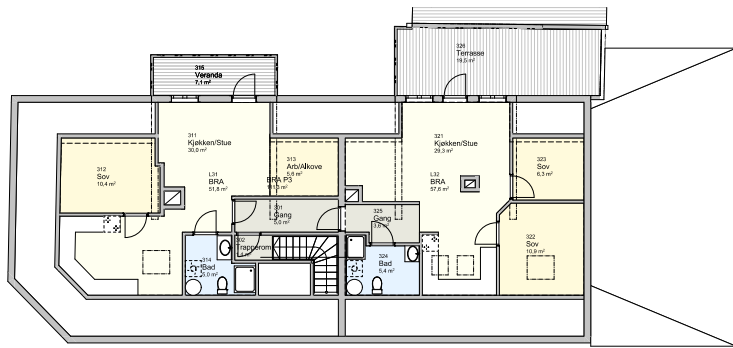
Prosjekt: Kirkegata 13

Tegningsnavn: RAMMESØKNAD

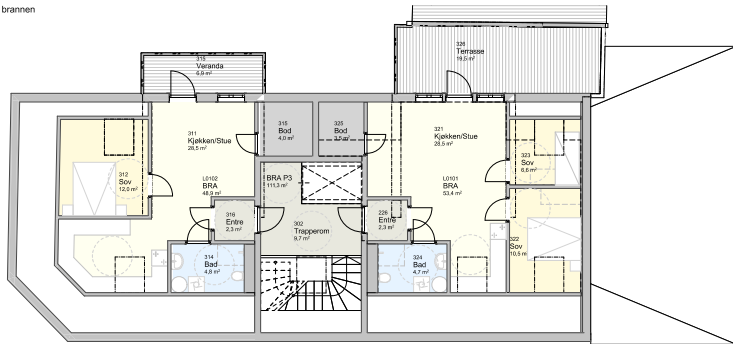
Revisjon: Borettslaget Kirkegata 13 Prosjekt nr: 20232080 Tegnet av: BH

Dato: 05.11.2024 Skala: 1:100 (A3)

Figur nr: A20-12 Rev:



Plan loftet for brannen



Plan loftet ny iht TEK17

Prosjekt: A20-13 Rev:

Plan Loft Kirkegata 13A

MERKNADER:

01.11.24	BH	NABOVARSEL
Revisjon	Sign.	Kontroll/innlegg

PIR2 SIVILARKITEKTER MNAL
Fridtjofsgata 21, Trondheim 7010 Norge
Firmapost@pir2.no | www.pir2.no

© Tegningene kan ikke benyttes utenfor dette eller i annen sammenheng uten forbeholdt eller skriftlig samtykke. Kun tegninger merket "ARBEIDSTEGNING" kan benyttes som produksningsgrunnlag.

Prosjekt: Kirkegata 13

Tegningsnavn: RAMMESØKNAD

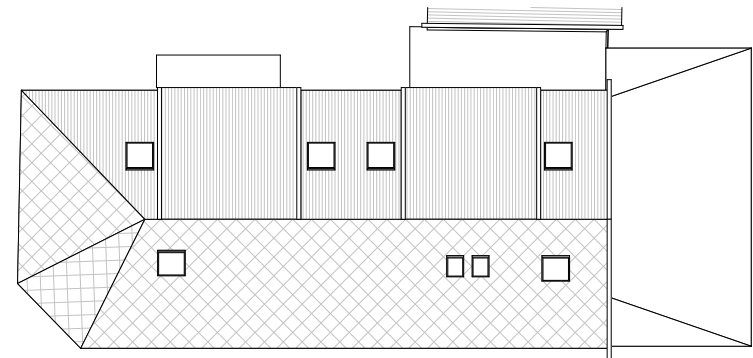
Rev. 2023080 BH

Prosjekt: Borettslaget Kirkegata 13

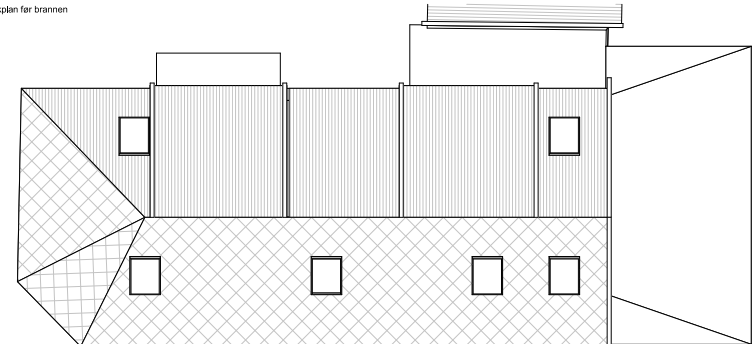
Dato: 05.11.2024 1:100 (A3)

Prosjekt: Plan Loft Kirkegata 13A

Tegningsnavn: A20-13 Rev:



Takplan for brannen



Takplan ny

Prosjekt: A20-14 Rev:

Takplan Kirkegata 13A

MERKNADER:

01.11.24	BH	NABOVARSEL
Revisjon	Sign.	Kontroll/innlegg

PIR2 SIVILARKITEKTER MNAL
Fridtjofsgata 21, Trondheim 7010 Norge
Firmapost@pir2.no | www.pir2.no

© Tegningene kan ikke benyttes utenfor dette eller i annen sammenheng uten forbeholdt eller skriftlig samtykke. Kun tegninger merket "ARBEIDSTEGNING" kan benyttes som produksningsgrunnlag.

Prosjekt: Kirkegata 13

Tegningsnavn: RAMMESØKNAD

Rev. 2023080 BH

Prosjekt: Borettslaget Kirkegata 13

Dato: 05.11.2024 1:100 (A3)

Prosjekt: Takplan Kirkegata 13A

Tegningsnavn: A20-14 Rev:

4.1 Valg av styreleder

Styreleder Stian Skjei Buran til 2025 (på valg)

Det skal velges styreleder for to år.

4.2 Valg av styremedlem

Styremedlem Øyvind Eriksen til 2025 (på valg)

Styremedlem Aleksander Aaknes til 2026 (ikke på valg)

Det må velges ett varamedlem for to år til 2027.

4.3 Valg av varamedlem

Varamedlem Loke Pedersen Lund til 2025 (på valg)

Varamedlem Idun Mellemseter til 2025 (på valg)

Det må velges to varamedlemmer for ett år til 2026.

5. INNKOMNE SAKER**5.1 Valg av revisor**

Forretningsfører foreslår at Ernst & Young velges som ny revisor for Borettslaget Kirkegata 13.

Forslag til vedtak: Ernst & Young velges som ny revisor for Borettslaget Kirkegata 13.

Disponible midler

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
A. Disponible midler IB	406 159	443 433
B. Endringer disponible midler		
Årets resultat	368 903	269 860
Avdrag langsiktig gjeld	-236 324	-307 134
B. Årets endring disponible midler	132 579	-37 274
C. Disponible midler UB	538 738	406 159
Omløpsmidler	568 568	449 369
- Kortsiktig gjeld	29 830	43 210
C. Disponible midler	538 738	406 159

Resultat 2024 Borettslaget Kirkegata 13 982111285

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader		161 028	588 247	161 000	158 000
Renter		109 572	0	109 550	93 105
Avdrag		242 496	0	242 500	246 750
Målingsbaserte inntekter		0	2 200	0	0
Andre driftsinntekter	1	79 143	0	0	0
Sum inntekter		592 239	590 447	513 050	497 855
Driftskostnader					
Lønnskostnader / styrehonorar	2	20 212	22 820	45 640	36 414
Revisjonshonorar		9 013	8 755	10 000	10 000
Forretningsførerhonorar		35 164	34 274	37 000	38 000
Andre forvaltningstjenester		1 975	2 425	2 000	2 000
Andre fremmede tjenester		813	13 281	0	0
TV/Internett		0	32 346	0	0
Forsikring	3	62 236	52 543	63 000	67 200
Energi og strøm		0	23 914	0	0
Porto		698	872	500	600
Kontingenter		330	339	400	400
Kommunale avgifter	4	-4 643	37 346	3 200	4 700
Andre driftsutgifter	5	3 583	7 448	3 500	4 000
Sum driftskostnader		129 380	236 363	165 240	163 314
Driftsresultat		462 859	354 084	347 810	334 541
Finansinntekt og -kostnad					
Renteinntekter		1 445	777	0	0
Andre finansinntekter		5 835	4 633	4 500	5 500
Rentekostnad		101 236	89 634	109 550	93 105
Resultat av finansinntekt og -kostnad		-93 956	-84 224	-105 050	-87 605
Resultat som overføres fri egenkapital		368 903	269 860	242 760	246 936

Balanse 2024 Borettslaget Kirkegata 13 982111285

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	6, 12	286 110	286 110
Bygninger	6, 12	7 865 300	7 865 300
Sum anleggsmidler		8 151 410	8 151 410
Omløpsmidler			
Aksjer			
Fordringer			
Husleierestanser	7	4 285	9 009
Andre kortsiktige fordringer	8	49 212	45 829
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på bankkonti		515 072	394 531
Sum omløpsmidler		568 568	449 369
SUM EIENDELER		8 719 978	8 600 779

Balanse 2024 Borettslaget Kirkegata 13 982111285

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital		900	900
Fond/ avsetninger	9	42 700	42 700
Opptjent egenkapital		3 022 331	3 022 331
Arets resultat		368 903	0
Sum egenkapital		3 434 834	3 065 931
Gjeld			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Husbanken	10	1 507 412	1 721 511
Annen langsiktig pantegjeld	10	383 802	406 027
Borettsinnskudd	11	3 364 100	3 364 100
Sum langsiktig gjeld	12	5 255 314	5 491 638
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		5 070	5 406
Leverandørgjeld		11 126	15 895
Skyldig off. myndigheter		101	9 545
Annen kortsiktig gjeld		13 534	12 364
Sum kortsiktig gjeld		29 830	43 210
SUM GJELD		5 285 144	5 534 848
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		8 719 978	8 600 779

31.12.2024
Boligbyggelaget Midt

Sted: _____, dato: _____

Stian Skjei Buran
Leder

Øyvind Eriksen
Styremedlem

Alexander Aaknes
Styremedlem

Noter 2024 Borettslaget Kirkegata 13 982111285

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Regnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven, forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag, samt god regnskapspraksis 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 disponible 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 - Andre inntekter

I 2024 er det inntektsført kr. 79 143,- for tilbakeført forsikring for inneværende og tidligere perioder.

Note 2 - Lønnskostnader/honorar

	2024	2023
Lønn til ansatte	7 000	0
Feriepenger beregnet	714	0
Godtgjørelse til styre- og bedriftsforamling	10 000	20 000
Arbeidsgiveravgift	2 397	2 820
Arbeidsgiveravgift av andre påløpte lønnskostnader	101	0
Sum	20 212	22 820

Det har ikke vært faste ansatte i selskapet i løpet av året. Lønn gjelder arbeid med brannsaken. Selskapet er ikke pliktig å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Note 3 - Forsikring

	2024	2023
Forsikringspremie	62 236	52 543
Sum	62 236	52 543

Note 4 - Kommunale avgifter

	2024	2023
Renovasjon, vann, avløp o.l.	-5 289	24 505
Eiendomsskatt	646	12 841
Sum	-4 643	37 346

Note 5 - Andre driftsutgifter

	2024	2023
Bank og kortgebyrer	3 513	2 948
Andre gebyrer	70	0
Andre kostnader	0	4 500
Sum	3 583	7 448

Note 6 - Bygninger

Ikke avskrivbare.

	Bygninger	Tomt
Anskaffelseskost pr.01.01 :	7 865 300	286 110
Årets tilgang :	0	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	7 865 300	286 110
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	7 865 300	286 110
Anskaffelsesår :	2000	2004
Antatt levetid i år :		

Eiendommen er oppført med anskaffelsesverdi med tillegg for evt. påkostninger. Bygningene er p.t. revet etter brann og vil bli oppbygd i løpet av 2025/2026. Det gamle bygget vil bli nedskrevet i hht rivningsgrad og oppjustert med ny verdi når det nye bygget er ferdig. Tomten er kjøpt i 2004 til kr. 286 110,- Tomten er bokført med kjøpesum inkl. omkostninger.

Note 7 - Husleierestanser og tapsavsetninger

	2024	2023
Restanser felleskostnader	4 285	9 009
Sum	4 285	9 009

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

Note 8 - Andre fordringer

	2024	2023
Forskuddsbetalt	49 212	45 829
Sum	49 212	45 829

Note 9 - Avsetning til forpliktelser/ vedlikeholdsfond

Av dette er kr. 42 700,- avsetning til fremtidig vedlikehold.

Note 10 - Pantegjeld

Kreditor:	Sparebank 1 Midt-Norge	Husbanken
Lånenummer:	42136258626	14615875
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2016	2000
Rentesats:	6.00 %	4.677 %
Betingelser:		flytende rente
Beregnet innfridd:	15.01.2036	01.11.2030
Opprinnelig lånebeløp:	596 000	4 500 000
Lånesaldo 01.01:	406 027	1 721 511
Avdrag i perioden:	22 225	214 099
Lånesaldo 31.12:	383 802	1 507 412
Saldo 5 år frem i tid:	241 506	281 216

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld for enheter	1	252 288	252 288
	3	231 107	693 321
	5	189 121	945 605

Borettslaget har ikke inngått avtaler for individuell nedbetaling av fellesgjeld.

Note 11 - Borettsinnskudd

	2024	2023
Borettsinnskudd	3 364 100	3 364 100
Sum	3 364 100	3 364 100

Borettsinnskuddet er sikret med pant i eiendommen.

Note 12 - Pantstillelser

Av lagets bokførte gjeld er kr. 5 255 314,- sikret ved pant.
Eiendommen som er stilt som sikkerhet hadde pr. 31.12 en bokført verdi på kr. 8 151 410,-

Resultat og balanse med noter for Borettslaget Kirkegata 13.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Borettslaget Kirkegata 13

Styreleder	Stian Skjei Buran (sign.)	06.05.2025
Styremedlem	Alexander Aaknes (sign.)	01.05.2025
Styremedlem	Øyvind Eriksen (sign.)	05.05.2025

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 Borettslaget Kirkegata 13 onsdag 14.05.2025 kl. 17:00 - Skrenten 8.

1. KONSTITUERING

1.1 Registrering av fremmøtte, stemmeberettigede og fullmakter

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

Vedtak:

6 Fremmøtte og 3 deltar digital, gjennom messenger.

8 Stemmeberettigede.

1 Fullmakt.

1.2 Valg av møteleder

Vedtak:

Stian Skjei Buran/ Styreleder

1.3 Valg av referent

Vedtak:

Stian Skjei Buran/ Styreleder

1.4 Valg av representant til å underskrive protokoll med møteleder

Alexander Aaknes signerer protokollen sammen med møteleder

Vedtak:

Alexander Aaknes signerer protokollen sammen med møteleder

1.5 Godkjenning av innkalling og dagsorden

Vedtak:

Møtet erklæres lovlig innkalt og satt.

2. ÅRSREGNSKAP OG REVISORS BERETNING

Vedtak:

Årsregnskapet ble enstemmig vedtatt og revisors beretning tas til etterretning.

3. GODTGJØRELSE TIL TILLITSVALGTE

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

Fjorårets honorar var:

Kr 5000,- til styreleder og kr 2.500,- til styremedlemmer.

Styreleder får også timebetaling for all jobb som har med brannsakene. Det er brukt 28 timer med en timesats på 250kr.

7000,- i tillegg til 5000,- til styreleder

Vedtak:

Årets honorar blir satt til kr 5000 til styreleder og kr 2500 til de to styremedlemmene.

Styreleder får også timebetaling for all jobb som har med brannsakene å gjøre. Det er brukt 77 timer med en timesats på kr 250. Det tilsvarer et tillegg på kr 19 250.

4. VALG AV TILLITSVALGTE

4.1 Valg av styreleder

Styreleder Stian Skjei Buran til 2025 (på valg)

Det skal velges styreleder for to år.

Vedtak:

Stian Skjei Buran blir valgt som styreleder for to nye år, fram til 2027.

4.2 Valg av styremedlem

Styremedlem Øyvind Eriksen til 2025 (på valg)

Styremedlem Aleksander Aaknes til 2026 (ikke på valg)

Det må velges ett varamedlem for to år til 2027.

Vedtak:

Øyvind Eriksen gj.s til 2027

Alexander Aaknes gj.v til 2026

4.3 Valg av varamedlem

Varamedlem Loke Pedersen Lund til 2025 (på valg)

Varamedlem Idun Mellemseter til 2025 (på valg)

Det må velges to varamedlemmer for ett år til 2026.

Vedtak:

Loke Pedersen Lund gj.v til 2026

Idun Mellemseter gj.v til 2026

5. INNKOMNE SAKER

5.1 Valg av revisor

Forretningsfører foreslår at Ernst & Young velges som ny revisor for Borettslaget Kirkegata 13.

Vedtak:

Ernst & Young velges som ny revisor for Borettslaget Kirkegata 13.

Protokoll for Borettslaget Kirkegata 13

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Stian Skjei Buran (sign.)	19.05.2025
Sekretær	Stian Skjei Buran (sign.)	19.05.2025
Protokollvitne	Stian Skjei Buran (sign.)	19.05.2025
Protokollvitne	Alexander Aaknes (sign.)	21.05.2025

VEDTEKTER FOR BORETTSLAGET KIRKEGATA 13 I LEVANGER

§ 1. Navn, forretningskontor, lagsform og formål.

Kirkegata 13 borettslag med forretningskontor i Levanger er et andelslag som har til formål å skaffe andelseierne bolig ved å erverve av boligbygg og leie ut boliger i slike bygg til andelseierne. Laget har dessuten til formål å erverve eller forestå oppføringen av andre bygg enn boligbygg (herunder garasjer) når de skal brukes til felles formål for andelseierne, eller når utleie av lokalene i slike bygg skal skje i sammenheng med lagets øvrige virksomhet. Videre har laget til formål å delta i, organisere og forvalte andre tiltak som har sammenheng med andelseierens bointeresser.

§ 2. Andeler – ansvar.

Andelene skal være på ett hundre kroner. Andelseierne har ikke personlig ansvar for lagets forpliktelser.

§ 3. Andelseiere.

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

Andre enn ektefeller eller personer som i minst to år naturlig har utgjort en husstand kan ikke tegne andel sammen eller erverve den i fellesskap på annen måte enn ved arv. Har flere arvinger i fellesskap eller et dødsbo ervervet andel, kan borettslaget pålegge arvingene eller dødsboet innen åtte måneder etter at pålegget er mottatt å overdra andelen med borettsinnskudd til en person som styret godkjenner.

Enhver andelseier skal få utlevert et eksemplar av vedtektene og andelsbrev.

§ 4. Overføring av andel.

En andelseier har rett til å overdra sin andel etter reglene i lov om borettslag § § 15 og 16. Knytter det seg borettsinnskudd til andelen, kan andelen ikke gyldig overdras eller erverves uten at erververen samtidig overtar borettsinnskuddet.

§ 5. Godkjenning av ny andelseier.

Den som har ervervet en andel, må godkjennes av styret for at ervervet skal bli gyldig overfor laget. Styret skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med § 3 i disse vedtekter, jfr. § 13 i lov om borettslag.

Styret skal også nekte godkjenning dersom overdragelsen er i strid med husstandens størrelse eller lignende forhold som måtte være fastsatt eller godkjent av den offentlige kredittinstitusjon som har gitt laget lån. Videre kan styret nekte godkjenning når det ellers er saklig grunn til det. Godkjenning kan – utenom de tilfelle som er nevnt i annet ledd – ikke nektes dersom andelen er ervervet av andelseierens ektefelle eller andelseierens eller ektefellens slektninger i rett opp- eller nedstigende linje, søsken, adoptivbarn eller andre som faktisk står i adoptivbarns stilling, eller av noen som andelseieren i minst to år har hatt felles husstand med eller hadde felles husstand med da han døde. Heller ikke kan godkjenning nektes når overdragelsen er et nødvendig ledd i bytte av boliger, og den tidligere andelseier skal ta i varig bruk som bolig den bolig han får ved byttet.

Nekter styret å godkjenne erververen som andelseier, skal det gi ham og overdrageren skriftlig melding om dette innen 30 dager etter at det mottok søknaden om godkjenning. I meldingen skal gis opplysning om grunnen til avslaget og om at dette er endelig dersom søksmål ikke blir reist innen 30 dager etter at meldingen er mottatt.

Har styret ikke innen fristen gitt melding med opplysninger som nevnt i fjerde ledd, er erververen i alle tilfelle å anse som godkjent. Godkjenning kan trekkes tilbake innen et år dersom opplysninger

av betydning for godkjenningen er uriktige eller holdt tilbake, og erververen har eller burde hatt kjennskap til dette. Når en andel skifter eier, skal den nye eier gi melding herom til laget selv om styrets godkjenning ikke er nødvendig.

§ 6. Forkjøpsrett.

Dersom en andel overdras, har andelseierne i borettslaget forkjøpsrett. Borettslagets styre skal dra omsorg for at andelseierne får høve til å gjøre forkjøpsretten gjeldende innen 15 dager etter at borettslaget har mottatt søknad som nevnt i § 5 fjerde ledd eller en annen skriftlig melding om at andel er eller ønskes overført på nærmere oppgitte prisvilkår. Meldingen kan ikke trekkes tilbake med mindre forkjøpsretten ikke gjøres gjeldende innen utløpet av fristen. Blir andel overført på gunstigere vilkår for erververen enn det som er opplyst i meldingen eller blir andelen overført senere enn 4 måneder etter at meldingen er mottatt, skal ny melding sendes og forkjøpsrett kan brukes innen ny frist som nevnt i forrige punktum. Retten kan ikke gjøres gjeldende ved slik overføring av andeler som omhandlet i vedtektenes § 5 tredje ledd tredje og fjerde punktum.

Styret bestemmer på grunnlag av ansiennitet hvilken andelseier som skal få overta andelen. Ansienniteten regnes etter husleiekontraktens dato. Står flere andelseiere med lik ansiennitet, avgjøres fordelingen ved loddtrekning mellom disse. Styret kan fravike denne ansiennitetsregelen når særlige grunner tilsier det.

§ 7. Styre.

Laget skal ha et styre som skal bestå av en formann og 2 andre medlemmer med 2 varamenn. Funksjonstiden for formannen og de øvrige styremedlemmer er to år, dog slik at 1 av medlemmene etter loddtrekning trer ut etter første driftsår. Styremedlem og varamann kan gjenvelges. Generalforsamlingen velger styremedlemmer og varamenn. Formannen velges ved særskilt valg. Styret velger innen sin midte varaformann og sekretær.

§ 8. Styrets vedtak.

Styret kan treffe vedtak når minst 2 medlemmer er til stede og minst 2 stemmer for vedtaket. Styret kan ikke uten at generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer har samtykket:

1. Ombygge, påbygge eller rive de hus laget eier, bygge nye boliger, selge eller kjøpe fast eiendom eller på annen vesentlig måte endre bebyggelsen eller tomten.
2. Gjennomføre tiltak i samsvar med de formål som er nevnt i § 1, tredje ledd når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn 5 prosent av den årlige husleie.

§ 9. Firmategning.

Formannen (varaformannen) og et styremedlem i fellesskap tegner lagets navn. Styret kan gi procura.

§ 10. Generalforsamling.

Den øverste myndighet i laget utøves av generalforsamlingen. Generalforsamlingen holdes hvert år innen 30 juni. Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig eller når revisor eller minst en tiendedel, dog minst tre av andelseierne, skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkalling til generalforsamlingen skal skje skriftlig til medlemmene med varsel på minst 8, høyst 20 dager. Ekstraordinær generalforsamling kan likevel, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist som dog skal være minst tre dager.

Saker som en andelseier ønsker behandlet på den ordinære generalforsamling, skal nevnes i innkallingen når det settes fram krav om det senest åtte uker før generalforsamlingen.

Skal et forslag som etter lov om borettslag må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være nevnt i innkallingen.

§ 11. Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling.

På den ordinære generalforsamling skal disse sakene behandles:

1. Konstituering
2. Årsmelding fra styret
3. Årsoppgjøret, og i denne sammenheng spørsmålet om anvendelse av overskuddet eller dekning av tap.
4. Spørsmål om ansvarsfrihet
5. Valg av styremedlemmer og varamenn, jfr. vedtektenes § 7
6. Eventuell godtgjøring til styret
7. Andre saker som er nevnt i innkallingen

§ 12. Møteledelse og avstemming.

Generalforsamlingen ledes av formannen i styret.

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene, jfr. §§ 8 og 14, avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet gjør møteledernes stemme utslaget. Har han ikke stemt, eller det gjelder valg, avgjøres saken ved loddtrekning.

§ 13. Revisor.

Borettslagets revisor velges av generalforsamlingen og tjenestegjør inntil en annen revisor velges i hans sted.

§ 14. Endringer i vedtektene.

Endringer i lagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

§ 15. Forholdet til borettsloven.

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om borettslag av 4. februar 1960.

Vedtatt på generalforsamling den 03.05.00.

HUSORDENSREGLER

§ 1 Ro og orden

Alle som bor i borettslaget skal bidra til ro og orden og følge dette reglement og leiekontraktens bestemmelser. Ro fra klokken 23.00-7.00. Høy musikk og prat må ikke forstyrre naboene.

§ 2 Renhold

I hovedhuset er det oppsatt vaskeliste. Trapper og ganger vaskes ukentlig. Hovedrengjøring av trappeoppganger og kjeller foretas en gang i året. Utføres av beboere i felleskap eller bekostes av disse. Soppelhåndtering, se eget bilag.

§ 3 Orden rundt husene

Alles ansvar:

- Beboerne plikter å delta på dugnader eller skaffe noen for seg.
- Dugnader varsles ca. 1 uke i forveien.
- Det skal klippes plen.
- Det skal strøes på trapper og fortau. Sand i kjelleren.
- Det skal vaskes og spyles fortau.
- Ved eventuell uteblivelse må det betales kr. 100.- til borettslaget per uteblivelse.
- De som røyker ute må selv sørge for store nok askebeger.
- Sneiper skal ikke kastes utover. Det er stygt og brannfarlig.
- Husk natteroen ved uterøyking.

§ 4 Husdyrhold

Husdyrhold er ikke tillatt. Nålevende dyr får være, men ingen nyanskaffelser, heller ikke i utleide leiligheter.

§ 5 Bakgård

Bakgården skal ikke brukes som fast parkeringsplass, men kun til av- og pålessing av bilen. Bakgården skal til enhver tid være tilgjengelig for ambulanse, helsepersonell eller eventuelle håndverkere.

§ 6 Utleie av leiligheter

Melding om utleie sendes skriftlig til styret.
Eget søknadsskjema utleveres av styret ved forespørsel.

§ 7 Vedlikehold.

Etter ny lov: Vedlikehold av leiligheter er beboeres ansvar.

- Maling av vinduer, dører innvendig.
- Verandaer og trapper.
- Ellers all vedlikehold innvendig.

Vedtatt i årsmøte 10.05.2005

HUSORDENSREGLER

§ 1 Ro og orden

Alle som bor i borettslaget skal bidra til ro og orden og følge dette reglement og leiekontraktens bestemmelser. Ro fra klokken 23.00-7.00. Høy musikk og prat må ikke forstyrre naboene.

§ 2 Renhold

I hovedhuset er det oppsatt vaskeliste. Trapper og ganger vaskes ukentlig. Hovedrengjøring av trappeoppganger og kjeller foretas en gang i året. Utføres av beboere i felleskap eller bekostes av disse. Sjøppelhåndtering, se eget bilag.

§ 3 Orden rundt husene

Alles ansvar:

- Beboerne plikter å delta på dugnader eller skaffe noen for seg.
- Dugnader varsles ca. 1 uke i forveien.
- Det skal klippes plen.
- Det skal strøes på trapper og fortau. Sand i kjelleren.
- Det skal vaskes og spyles fortau.
- Ved eventuell uteblivelse må det betales kr. 100.- til borettslaget per uteblivelse.
- De som røyker ute må selv sørge for store nok askebeger.
- Sneiper skal ikke kastes utover. Det er stygt og brannfarlig.
- Husk natteroen ved uterøyking.

§ 4 Husdyrhold

Husdyrhold er ikke tillatt. Nålevende dyr får være, men ingen nyanskaffelser, heller ikke i utleide leiligheter.

§ 5 Bakgård

Bakgården skal ikke brukes som fast parkeringsplass, men kun til av- og pålessing av bilen. Bakgården skal til enhver tid være tilgjengelig for ambulanse, helsepersonell eller eventuelle håndverkere.

Nedbetalingsplan for 4213 62 58626

Data hentet ut 10.aug 2021	Nominell rente 2,75 % per år	Effektiv rente 3,09 % nominell rente og gebyr	Restgjeld - 466 289 NOK uten renter
-------------------------------	------------------------------------	-----------------------------------------------------	-------------------------------------------

Nedbetaling per år

År	Å betale	Avdrag	Renter og gebyrer	Restgjeld
2021	16 590 NOK	10 940 NOK	5 650 NOK	455 349 NOK
2022	39 816 NOK	26 851 NOK	12 965 NOK	428 498 NOK
2023	39 816 NOK	27 599 NOK	12 217 NOK	400 899 NOK
2024	39 816 NOK	28 366 NOK	11 450 NOK	372 533 NOK
2025	39 816 NOK	29 159 NOK	10 657 NOK	343 374 NOK
2026	39 816 NOK	29 969 NOK	9 847 NOK	313 405 NOK
2027	39 816 NOK	30 805 NOK	9 011 NOK	282 600 NOK
2028	39 816 NOK	31 660 NOK	8 156 NOK	250 940 NOK
2029	39 816 NOK	32 545 NOK	7 271 NOK	218 395 NOK
2030	39 816 NOK	33 450 NOK	6 366 NOK	184 945 NOK
2031	39 816 NOK	34 382 NOK	5 434 NOK	150 563 NOK
2032	39 816 NOK	35 338 NOK	4 478 NOK	115 225 NOK
2033	39 816 NOK	36 324 NOK	3 492 NOK	78 901 NOK
2034	39 816 NOK	37 335 NOK	2 481 NOK	41 566 NOK
2035	39 816 NOK	38 375 NOK	1 441 NOK	3 191 NOK
2036	3 264 NOK	3 191 NOK	73 NOK	0 NOK

§ 6 Utleie av leiligheter

Melding om utleie sendes skriftlig til styret.
Eget søknadsskjema utleveres av styret ved forespørsel.

§ 7 Vedlikehold.

Etter ny lov: Vedlikehold av leiligheter er beboeres ansvar.

- Maling av vinduer, dører innvendig.
- Verandaer og trapper.
- Ellers all vedlikehold innvendig.

Vedtatt i årsmøte 10.05.2005

Betalingsplan

 Saksnummer: 14615875
 Låntaker: Borettslaget Kirkegata 13

Betalingsinformasjon – vilkår

 Restlån: 2 398 484,00
 Termingebyr: 40,00
 Terminlengde: 3 måneder







 Nedbetalingsdato: 01.11.2030
 Avdragstype: Annuitet
 Rentetype: Fast rente 5 år
 Nominell rente: 1,630 %
 Effektiv rente: 1,652 %
 Fastrenteavtalen utløper: 01.07.2021



 Totalkostnader vist i planen: 2 605 684,67
 Herav renter og gebyr: 207 200,67

Oversikt over framtidige terminer

Forfallsdato	Renter og termingebyr	Avdrag	Terminbeløp	Restlån
01.02.2021	9 876,29	55 266,00	65 142,29	2 343 218,00
01.05.2021	9 353,16	55 789,00	65 142,16	2 287 429,00
01.08.2021	9 437,86	55 704,00	65 141,86	2 231 725,00
01.11.2021	9 209,02	55 933,00	65 142,02	2 175 792,00
01.02.2022	8 979,22	56 163,00	65 142,22	2 119 629,00
01.05.2022	8 464,49	56 678,00	65 142,49	2 062 951,00
01.08.2022	8 515,60	56 626,00	65 141,60	2 006 325,00
01.11.2022	8 282,96	56 860,00	65 142,96	1 949 465,00
2023	30 530,53	230 038,00	260 568,53	1 719 427,00
2024	26 772,36	233 796,00	260 568,36	1 485 631,00
2025	22 912,53	237 656,00	260 568,53	1 247 975,00
2026	19 026,15	241 542,00	260 568,15	1 006 433,00
2027	15 064,89	245 504,00	260 568,89	760 929,00
2028	11 045,86	249 522,00	260 567,86	511 407,00
2029	6 942,68	253 626,00	260 568,68	257 781,00
2030	2 787,07	257 781,00	260 568,07	0,00



Tegnforklaring	
<i>Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008</i>	
	Bestemmelsegrense
	Sentrumsformål - nærværende
	Friområde - nærværende
	Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøren
<i>Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008</i>	
	Planområde
	Grense for arealformål







Reguleringsplankart		N
 Levanger kommune	Eiendom: 315/228 Adresse: Kirkegata 13A Dato: 11.03.2026 Målestokk: 1:1000	 UTM-33
©Norkart 2026 Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard. Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.		

Tegnforklaring

Reguleringsplan PBL 2008

-  Sikringsonegrense
-  Angitthensyngrense
-  Boligbebyggelse - blokkbebyggelse
-  Tjenesteyting
-  Undervisning
-  Energianlegg
-  Småbåtanlegg i sjø og vassdrag
-  Bolig/forretning/kontor
-  Forretning/kontor/industri
-  Bebyggelse og anleggsformål kombinert me
-  Kjøreveg
-  Fortau
-  Gatetun
-  Gang/sykelveg
-  Annen veggrunn - tekniske anlegg
-  Annen veggrunn - grøntareal
-  Parkeringshus/-anlegg
-  Friområde
-  Park
-  Overvannstiltak
-  Småbåthavn
-  Friluftsområde i sjø og vassdrag
-  Sikringsone - Frisikt
-  Angitthensyngrense - Bevaring kulturmiljø

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Byggegrense
-  Bebyggelse som inngår i planen
-  Bebyggelse som forutsettes fjernet
-  Regulert senterlinje
-  Frisiktslinje
-  Tunnel
-  Målelinje/Avstandslinje
-  Avkjørsel
-  Påskrift feltnavn
-  Påskrift bredde

KIRKEGATA 13A

Nabolaget Levanger sentrum - vurdert av 40 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Studenter
- Enslige
- Godt voksne



OFFENTLIG TRANSPORT

 Domus	3 min 
Linje 604, 635, 680, 741	0.2 km
 Levanger stasjon	5 min 
Linje F7, R70	0.4 km
 Trondheim Værnes	47 min 

SKOLER

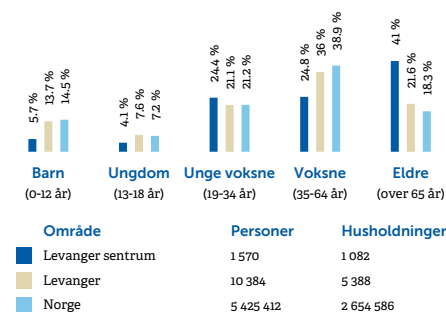
Frol barneskole (1-7 kl.)	18 min 
494 elever, 43 klasser	1.5 km
Nesheim skole (1-7 kl.)	4 min 
397 elever, 25 klasser	2.2 km
Vårtun Kristne oppvekstsenter (1-10 kl.)	5 min 
145 elever, 12 klasser	3 km
Levanger ungdomsskole (8-10 kl.)	15 min 
457 elever, 32 klasser	1.3 km
Levanger videregående skole	5 min 
1000 elever, 60 klasser	0.5 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL




 Sjøgata 23	5 min 
---------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------

-  **OPPLEVD TRYGGHET**
Veldig trygt 80/100
-  **KVALITET PÅ SKOLENE**
Veldig bra 78/100
-  **NABOSKAPET**
Godt vennskap 67/100

ALDERSFORDELING



BARNEHAGER

Ruffen Kanvas-barnehage (1-6 år)	9 min 
66 barn	0.9 km
Staup barnehage (1-5 år)	13 min 
45 barn	1.1 km
Frol barnehage (0-5 år)	18 min 
101 barn	1.6 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Sentrum Levanger	2 min 
Post i butikk	0.2 km
Kiwi Kirkegata Levanger	9 min 

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

-  1. Egen bil
-  2. Gående



TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 85/100



KVALITET PÅ BARNEHAGENE

Veldig bra 79/100



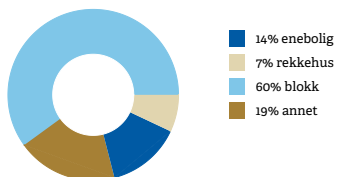
VEDLIKEHOLD HAGER

Godt velholdt 79/100

SPORT

-  **Gamle Levanger BS aktivitetssal** **1 min** 
Aktivitetshall 0.1 km
-  **Stadionparken aktivitetsområde** **2 min** 
Aktivitetsområde, fotball, friidrett 0.2 km
-  **Care Treningssenter Levanger** **3 min** 
-  **EVO Levanger** **3 min** 

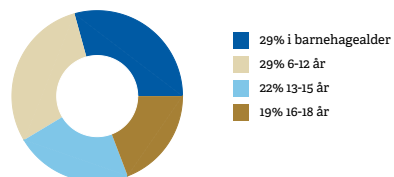
BOLIGMASSE



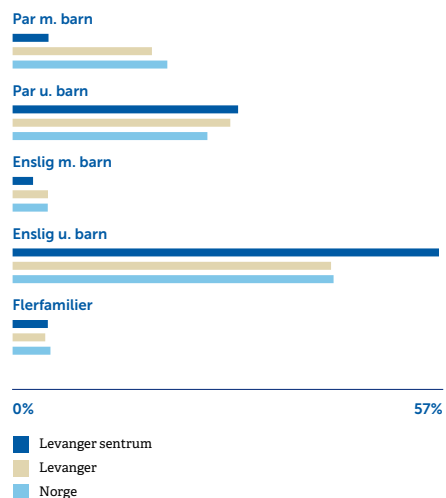
VARER/TJENESTER

-  **Magneten** **20 min** 
-  **Vitusapotek Levanger** **2 min** 

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)

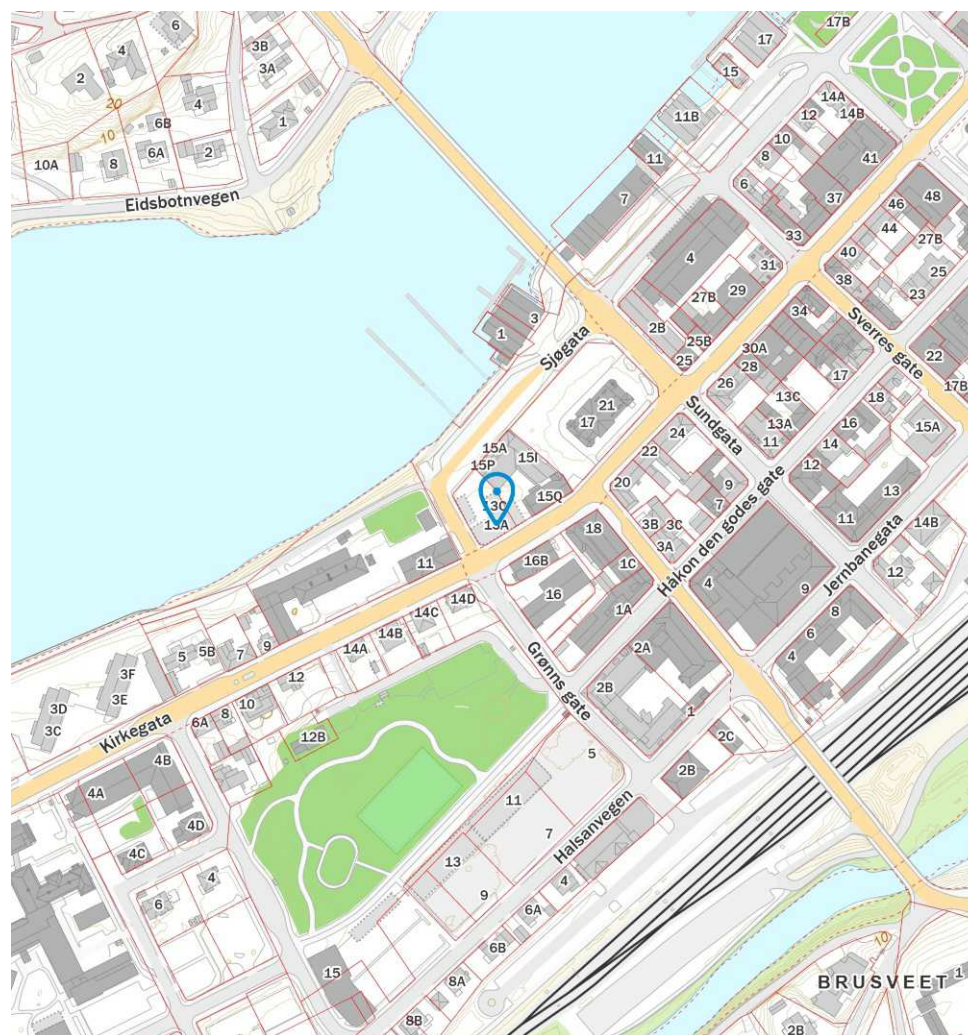
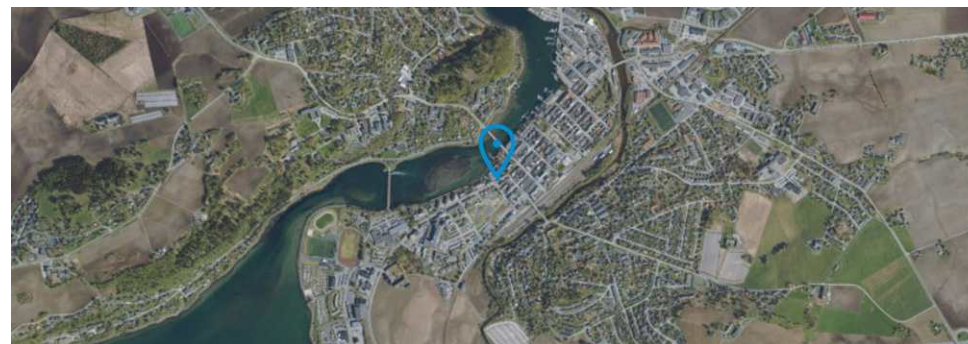


FAMILIESAMMENSETNING



SIVILSTAND

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



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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. **Baderomsinnredning/utstyr**. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndklesholdere, 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, persiener** 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, krokhangte lamper, lysekroner, Prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. **Installerte smarthusløsninger** med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. **Utvendige søppelkasser** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. **Postkasse** medfølger.
15. **Utendørs innretninger** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/ jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. **Fastmontert veggglader/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



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 nettkrenkninger
- 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

① 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

Økonomisk **TRYGGHET**
ved **BOLIGBYTTE**



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.


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

Forbrukerinformasjon om budgivning

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven. Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning. Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport

Gjennomføring av budgivning

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.
2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli

akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.
6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.
8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

Viktige avtalerettslige forhold

Det eksisterer ingen angrenerett 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

Budskjema Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 51260058 / Gaute Gravaune Heimdal, tlf. 913 75 182

Kirkegata 13A, 7600 Levanger.

Andelsnr. 5 i BORETTSLAGET KIRKEGATA 13, org.nr. 982111285, 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 verddivurdering 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: 51260058

Salgsoppgaven er sist oppdatert 10.04.2026

Gaute Gravaune Heimdal
Salgsleder / Eiendomsmegler

913 75 182
gaute.heimdal@em1.no

EiendomsMegler 1 Levanger
Moafjæra 6 I, 7606 Levanger