



LOKALMEGLEREN
PARTNERS



HÅKON DEN GODES GATE 35A

04

Velkommen til Håkon den godes gate 35a

06

Nøkkelinformasjon/Megler

16

Beliggenhet

19

Plantegning

22

Eiendommen

30

Tekniske dokumenter



HÅKON DEN GODES GATE 35A

4-roms selveierleilighet beliggende midt i sentrum av Levanger. Leiligheten ligger i 1.etg. Leiligheten ligger sentralt til med gangavstand til alle sentrumsfunksjoner.

Kvaliteter vi ønsker å fremheve:

- Alt på et plan.
- Lettvint og praktisk med 1.etg.
- Leiligheten er i god stand.
- Gangavstand til det Levanger sentrum har å by på.

Velkommen til en hyggelig visning!

HÅKON DEN GODES

GATE 35A

Prisantydning	690 000
Fellesgjeld	1 142 869
Omkostninger	7 982
Totalpris	1 840 851
Fellesutgifter	10 122 pr. mnd.
P-rom	44 m2
Bruksareal	47 m2
Soverom	1
Bad	1
Eierform	Borettslag
Byggeår	1896



Martine Green

Eiendomsmegler

46 87 38 88 / Martine.Green@partners.no

 **LOKALMEGLEREN
PARTNERS**

Jernbanegata 9 L 7650 Verdal

STANDARD

Informasjon fra byggesakskyndig:

Leilighet i eldre bygård. De fleste overflater er oppgradert i løpet av de senere år, og fremstår i god stand. Enkelte bygningsdeler og overflater bærer preg av alder og bruksslitasje. Det må generelt påregnes kostnader vedr. oppgradering og oppussing. De fleste bygningsdeler har en gjennomsnittlig levetid på 15- 40 år, fortløpende vedlikehold må derfor påregnes.

Overflater innvendig:

Gulv: Laminat, flis

Vegger: Panel, malte plater, våtromsplater

Himlinger: Himlingsplater, panel.

Kjøkken av eldre dato, ukjent år. Kjøkkeninnredning med folierte skrog og glatte fronter. Benkeplater med vask. Avsatt plass og opplegg for oppvaskmaskin, komfyr og et kjøleskap. Integreert stekeovn, platetopp og oppvaskmaskin, avsatt plass og opplegg for et frittstående kjøleskap. Mekanisk avtrekk over kokeplass.

Badet er opplyst oppgradert i 2020. Rommet har påstøp på trebjelkelag, med gulvvarme. Gulv er belagt med flis, vegger har våtromsplater og himling har himlingsplater. Innredet med vegghengt baderomsinnredning med heldekkende servantopp, gulvmontert wc, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Mekanisk avtrekk, ingen tilluft. Sluk i gulv.











BELIGGENHET

Leilighetsbygg beliggende i Levanger sentrum. Umiddelbar nærhet til sentrum med de fleste fasiliteter. Utsikt mot omkringliggende bebyggelse.





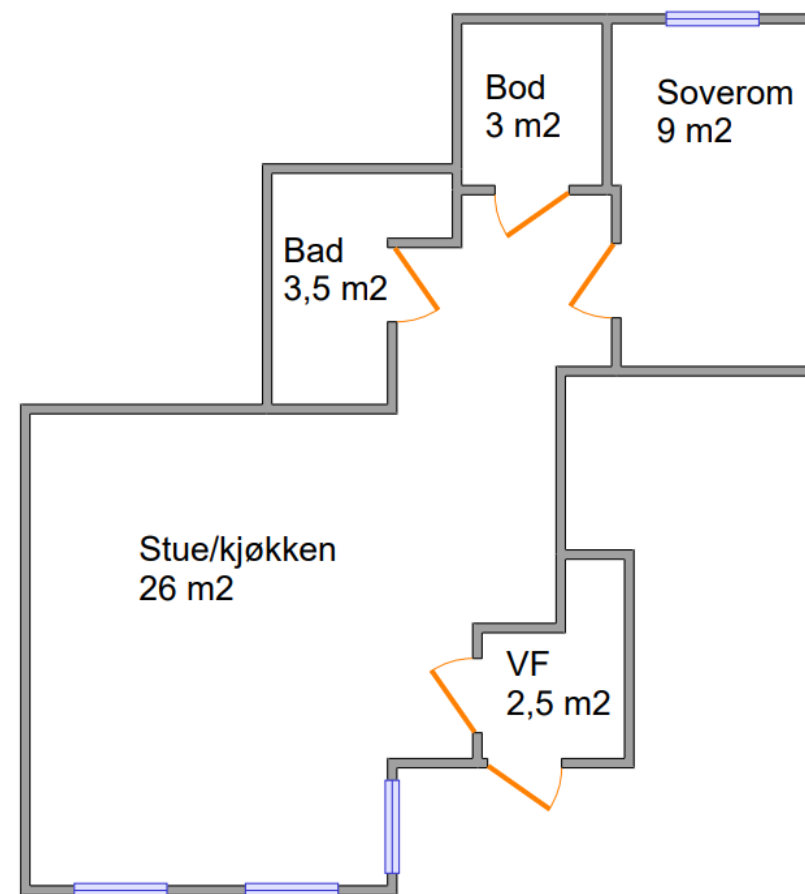
PLANTEGNING

INNHOOLD

Leiligheten inneholder følgende rom:
Entré, stue/kjøkken, bad/vaskerom, soverom og bod.

P-ROM	44 M ²
BRA	47 M ²

Adresse: Håkon den godes gate 35 A



Skissen er kun ment til å vise planløsningen.
Skissen er ikke målbar og avvik kan forekomme, arealer er kun ca. areal.
Takstingeniør Jan Inge Kristiansen

EIENDOMMEN

Beregnet total kostnad

690 000,- (Prisantydning)
1 142 869,- (Andel av fellesgjeld)

1 832 869,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

172,- (Pantattest kjøper)
480,- (Tingl.gebyr BRL-skjøte - Statens Kartverk)
480,- (Tingl.gebyr pantedokument BRL - Statens Kartverk)
6 850,- (Boligkjøperpakke If (valgfritt))

7 982,- (Omkostninger totalt)

1 840 851,- (Totalpris inkl. omkostninger)

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning.

Felleskostnader

10 122 pr. mnd.

Ifølge vedlagt regnskap fra forretningsfører, inkluderer fellesutgiftene blant annet; forsikring, honorar styret/revisjon/forretningsfører, kommunale avgifter, andre driftskostnader mm

Felleskostnadene inkluderer:

Felleskostnad renter kr. 6 319,-
Andel Felleskostnader, driftsdel kr. 3 146,-
Tilleggsytelser: Tillegg elektroniske fellesavtaler kr. 657,-

Felleskostnader etter avdragsfri periode

Avdrag fellesgjeld (totalkostnad etter avdragsfri periode): Første avdrag på fellesgjelden forfaller til betaling 28.02.2024. Ut i fra dagens lånebetingelser vil avdraget utgjøre ca. kr 1 468,-. Total felleskostnad vil etter første avdrag bli ca. kr. 11 590,- ut i fra dagens lånebetingelser.

Løpende kostnader

Faste løpende utgifter for denne boligen er strøm og innboforsikring i tillegg til tidligere opplyste fellesutgifter. Utgifter til strøm og innboforsikring varierer ut fra personlig forbruk og ønsker.

Andel fellesgjeld

Kr. 1 142 869,- pr. 05.06.2023

Avdrag fellesgjeld

Avdrag fellesgjeld (totalkostnad etter avdragsfri periode): Første avdrag på fellesgjelden forfaller til betaling 28.02.2024. Ut i fra dagens lånebetingelser vil avdraget utgjøre ca. kr 1 468,-.

Andel formue

Kr. 41 039,- pr. 05.06.2023

Borettslag

Borettslag: Borettslaget Håkon Den Godes Gate 35 A, Orgnr: 912260674

Det gjøres oppmerksom på at det er pliktig medlemskap i borettslaget. Innmeldingsavgift kr. 400,- deretter kr. 300,- pr. år pr. medlem.

Sikringsordning fellesgjeld / in-ordning

Borettslaget er tilknyttet en sikringsordning som dekker tap av felleskostnader.

Borettslaget har ikke IN-ordning

Fellesgjeld / lånevilkår

Borettslagets totale fellesgjeld kr. 8 142 291,- pr. 05.06.2023

14634806501, Den Norske Stats Husbank
Annuitetslån, 2 terminer per år.
Rentesats per 04.07.2023: 3.10% pa.
Antall terminer til innfrielse: 41
Saldo per 04.07.2023: 1 254 050
Andel av saldo: 177 565
Første termin: 30.06.2018 Første avdrag: 30.12.2021
(siste termin 31.12.2043)
Flytende rente

44481447590, Grong Sparebank
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 04.07.2023: 5.85% pa.
Antall terminer til innfrielse: 278
Saldo per 04.07.2023: 6 574 615
Andel av saldo: 930 919
Første termin: 28.12.2021 Neste avdrag: 28.02.2024
(siste termin 28.08.2046)
Flytende rente
Ut i fra dagens lånebetingelser vil neste avdrag som forfaller til betaling 28.02.2024 utgjøre ca kr 1 468,00 per måned for denne boligen

44482151601, Grong Sparebank
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 04.07.2023: 5.1% pa.

Antall terminer til innfrielse: 48
Saldo per 04.07.2023: 304 091
Andel av saldo: 33 270
Første termin/første avdrag: 06.11.2022 (siste termin 06.06.2027)
Flytende rente

Rentekostnader fellesgjeld

Kr. 6 319,- pr. 05.06.2023

Forsikring

If Skadeforsikring Nuf
Polisenummer: SP704041

Vedtekter / husordensregler

I følge vedtektene er det krav om styregodkjennelse av ny eier.

Vedtektene følger som vedlegg.

Husdyrhold

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

Tilstandsgrader (tg2/tg3) fra tilstandsrapport:

Tilstandsgrad 3, TG3: store eller alvorlige avvik:

Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold
Kostnadsestimert: Under 10 000

Tilstandsgrad 2, TG2: Avvik som kan kreve tiltak:

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn
Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Det er registrert lokale skjevheter og ujevnheter, samt stedvis knirk.

Innvendig > Radon
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Innvendig > Innvendige dører - 2
Det er avvik:
Skade i nedre del på 2 dørbled.

Våtrom > Overflater vegger og himling > Bad/vaskerom
Det er avvik:

Rørgjennomføring for avløpsrør, samt avrenning fra fordelerskap er plassert bak kabinett i våtsone. Dette er en ugunstig løsning, som forutsetter fortsatt bruk av tett dusjkabinett med kontrollert avrenning.

Våtrom > Ventilasjon > Bad/vaskerom
Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Tekniske installasjoner > Vannledninger
Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon. Avviket gjelder eldre ledninger.

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

Tekniske installasjoner > Varmesentral
Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år.
Ingen dokumentasjon fremlagt.

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg
Utvidet el-kontroll anbefales med bakgrunn i anleggets alder, samt mangelfull dokumentasjon. Om fullstendig kontroll av anlegget ønskes utover en enkel visuell kontroll, må en El-takstmann engasjeres.

Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse:

Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Bad/vaskerom
Sluk ikke tilgjengelig for fullverdig inspeksjon pga plassering av dusjkabinett.
Type sluk og alder på denne er ikke kjent. Nærmere undersøkelser anbefales.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank
Varmtvannsbereder er opplyst plassert i kjeller. Denne var ikke tilgjengelig for inspeksjon ved befaring. Det er opplyst om at bereder rommer 120 liter, og er fra 2013. Nærmere undersøkelser anbefales.

Fullstendig og detaljert tilstandsrapport ligger vedlagt i prospekt.

Selgers egenerklæringsskjema

Selger har kommentert på følgende spørsmål i egenerklæringsskjema som er en del av salgsoppgaven:

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
JA, både av faglært og ufaglært/egeninnsats
Firmanavn Comfort S-RØR Verdal
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
Skiftet rørsystem til rør i rør, satt inn fordelingssskap med stoppekran til kaldt og varmt vatn.
Satt inn nytt toalett. Ny servantskap. Arbeid utført av Comfort S-RØR Verdal. Monterte nye våtromsplater, og fliser fra gulv til vegg selv.

2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?
JA - Comfort S-RØR Verdal

12. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade?
JA, kun faglært
Firmanavn Langnes og Bakkan
Blikkenslagerforretning
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
Skiftet taket i borettslaget i 2021/22

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

Fullstendig og detaljert egenerklæring ligger vedlagt i prospekt.

Boligens areal

Bruksareal: 47 m².
Primærrom: 44 m².
Sekundærrom: 3 m².

Følgende rom er oppgitt som primærrom: Entré, stue/kjøkken, bad/vaskerom, soverom

Følgende rom er oppgitt som sekundærrom: Bod

Arealet av primære rom (P-ROM) er primærrommenes nettoareal (NTA) og arealet som optas av innvendige vegger mellom disse rommene. I praksis er dette arealet tilnærmet likt primærrommenes bruksareal (BRA). Se vedlagte tilstandsrapport for nærmere beskrivelse av arealbetegnelser.

Adkomst

Det vil bli skiltet med & Partners Eiendomsmegling visningsskilt i forbindelse med fellesvisninger.

Tomt

Eierform: Fellestomt

Tomten er fellesareal.

Garasje / parkering

Borettslaget disponerer 4 parkeringsplasser i bakgården som er tilengnet hver enkelt leilighet.

Byggemåte

Taksert objekt er en leilighet i 1. etasje i en eldre bygård.

Boligen har grunnmur av betong og gråstein og overbygning av trekonstruksjoner, utvendig kledd liggende kledning. Sperretak med saltaksform.

Ferdigattest / brukstillatelse

Ferdigattest er utstedet for fasadeendring/bruksendring loftsetasjen den 06.01.2003.
Ferdigattest er utstedet for ombygging eks bolig/uthus den 27.11.2002.
Følger vedlagt.

Adgang til utleie

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

Oppvarming

Oppvarming med strøm. Luft til luft varmepumpe etablert ved kjøkken

Energimerking

Oppvarmingskarakter Oransje - Energikarakter E

Energiforbruk

Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Formuesverdi

Formuesverdi som primærbolig kr. 285 882 pr. 31.12.21
Formuesverdi som sekundærbolig kr. 1 029 173 pr. 31.12.21

Formuesverdien fastsettes med utgangspunkt i en kvadratmeterpris, som beregnes av Statistisk sentralbyrå (SSB). Kvadratmeterprisen skal gi uttrykk

for en estimert markedsverdi pr. kvadratmeter og bygger på statistiske opplysninger om omsatte boliger (boligtype, areal, geografisk beliggenhet og alder).

Ut fra kvadratmeterprisene til SSB fastsetter Skatteetaten årlige kvadratmetersatser. Disse satsene vil utgjøre hhv. 25% av kvadratmeterprisene for primærboliger (der boligeier er folkeregistrert pr. 1. januar) og 90% for sekundærboliger (alle andre boliger).

Regulering

Eiendommen er regulert til bolig/ forretning/ kontor. Plankart med reguleringsbestemmelser følger vedlagt i salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjøre seg kjent med disse.

Offentlige planer

Reguleringsbestemmelser for områderegulering Levanger sentrum.
Ikrafttredelse 28.05.2014 med ID L 2013014. For ytterligere opplysninger om regulering, vennligst ta kontakt med megler.

Kommunedelplan Levanger sentrum 2018-2030 Bestemmelser og retningslinjer, datert 01.03.2018, sist revidert vår 22
Vedtatt av Levanger kommunestyre i møte den 16.10.2019, sak nr. 56/19, ID L2013007

Konsesjon / odel

Det er ingen konsesjon eller odel knyttet til salget av denne eiendommen.

Tinglyste rettigheter og forpliktelser

Tinglyste rettigheter og forpliktelser på borettslagets eiendom:

2018/1610813-1/200 Fredningsvedtak
28.11.2018 21:00
Kongelig resolusjon om fredning av Levanger kulturmiljø
Gjelder denne registerenheten med flere

Vei/vann/avløp

Offentlig vei, vann og avløp i henhold til informasjon fra Levanger kommune. Det er private stikkledninger fra eiendommen og ut i det offentlige ledningsnett.

Tilbehør

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligens tilbehør og løsøre ikke medfølger handelen med mindre dette fremkommer av nærværende prospekt.

Hvitevarer som ikke er integrert i innredningen, medfølger ikke i handelen. Fastmontert og innebygget kjøkken- og baderomsinnredning følger boligen. Med mindre annet er spesifisert i salgsoppgaven gjelder NEFs normgivende liste over løsøre og tilbehør.

Boligselgerforsikring

Selger har i forbindelse med salget tegnet boligselgerforsikring gjennom Anticimex forsikring. Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven og interessenter må sette seg inn i dette dokumentet før bud inngis. Boligselgerforsikringen dekker selges ansvar etter avhendingsloven. Dersom kjøper oppdager forhold ved eiendommen som man mener utgjør en mangel, vil Claims handling AS behandle reklamasjonen på vegne av selger. Forsikringsvilkår kan fås ved henvendelse til megler.

Boligkjøperpakke / boligkjøperforsikring

Partners har i samarbeid med If lansert et nytt og gunstig forsikringskonsept for deg som kunde. Dette innebærer at du får alle relevante deknninger inkludert til en meget konkurransedyktig pris.

Kjøper (ikke juridiske personer) har anledning til å tegne Boligkjøperpakken. Denne kan inkludere bl.a. Husforsikring, Innboforsikring, Dobbel rente dekning, Flytteforsikring og Boligkjøperforsikring. Boligkjøperpakken må senest tegnes på kontraktmøte og prisen avhenger av boligtypen. Ta kontakt for ytterligere informasjon.

Budgivning

Vi oppfordrer alle til å lese Forbrukerinformasjon om budgivning før bud inngis. Alle bud og budforhøyelser skal inngis skriftlig til megler. I tillegg er megler pålagt å innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver før bud kan formidles til selger.

Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter Bank-ID og vi oppfordrer derfor alle til å gi bud elektronisk ved å benytte GI BUD knappen på eiendommens hjemmeside på Partners.no. Eventuelle forhøyelser kan sendes ved å svare direkte på mottatt sms fra meglers system, til megler per e-post eller SMS: 46 87 38 88 . Alle budforhøyelser skal bekreftes av megler.

For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må alle bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist, jf.

eiendomsmeglingsforskriften § 6-3. Selger må også skriftlig akseptere budet før aksept kan formidles til budgiver. Akseptfrist på alle bud skal være minimum 30 minutter, og budforhøyelser må skje i god tid før fristens utløp. Bud som ikke er skriftlig, eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste et hvert bud og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen. Etter at eiendommen er solgt vil kjøper og selger få tilsendt budjournal. Øvrige budgivere kan få utlevert kopi av budjournalen i anonymisert form.

Det gjøres oppmerksom på at budgiver også vil være den som vil stå som kjøper av eiendommen. Dersom man etter at bud er akseptert ønsker å endre hvem som skal stå som eier, forutsetter dette at selger godkjenner en slik endring. Alle involverte parter skal signere kjøpekontrakt og er solidarisk ansvarlig for kjøpet frem til oppgjør er gjennomført.

Overtagelse

Etter avtale.

Diverse

Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport. Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt til taksmann, megler og opplysninger innhentet fra kommunen, eventuelt forretningsfører og andre tilgjengelige kilder. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen godt, gjerne sammen med sakkyndig, før bud inngis. Det er ikke kontrollert om tomtegrensene stemmer med de grenser/gjerde som fysisk er satt. Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til det opprinnelige byggemeldte/godkjente.

Det gjøres oppmerksom på at det er mindre avvik på planløsning i forhold til byggegodkjente tegninger. Dette gjelder utforming/størrelse på vindfang, bad og bod.

Meglerforetaket oppfordrer evt. budgivere til å lese gjennom fullstendig prospekt/salgsoppgave med vedlegg.

Lov om hvitvasking

Eiendomsmeglingsforetak plikter etter lov om hvitvasking å gjennomføre kontrollhandlinger knyttet til kjøper og selgers identitet og forhold knyttet til gjennomføringen av handelen. Dette omfatter også

opplysninger om kundeforholdets formål og tilsikrede art. For kjøper må kontroll av legitimasjon skje senest ved inngåelse av kontrakt. Signering med bankID er regnet som gyldig legitimasjonskontroll. Ved oppdrag hvor juridiske personer (selskap) er part må eiendomsmegler også gjennomføre kontroll av hvilke fysiske personer som kontrollerer selskapet (reelle rettighetshavere). Dersom megler ikke klarer å gjennomføre pålagte kundetiltak må megler avvise kunden og oppdraget. Megler har også plikt å melde forhold som ikke er avklart og fremstår som mistenkelige til Økokrim. Megler kan også i enkelte tilfeller har plikt til å stanse gjennomføringen av handelen.

Eiendomsmegler plikter å gjennomføre ytterligere undersøkelser knyttet til handelen basert på kjøpers egenkapital eller andre forhold knyttet til kjøper. Kjøper oppfordres til å innbetale den delen av kjøpesummen som er egenkapital i en overføring fra egen bankkonto i norsk bank.

Salgsbetingelser

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

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 kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 2. pktm. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Eiendomsmegler standardkontrakt inneholder bl.a. bestemmelser om at hvis det foreligger vesentlig mislighold som bl.a. gir selger rett til å heve når det er gått 30 dager fra avtalt betalingstid, kjøper aksepterer dette som bindende for seg.

Avhendingsloven

Frivillig salg av fast eiendom reguleres av Lov om avhending av fast eiendom av 3. juli 1992 nr. 93.

Finansiering

Lokalmegleren & Partners samarbeider med Aasen Sparebank, og de kan gi deg god rådgivning i forbindelse med finansiering av din bolig. Vi formidler gjerne kontakt.

Heftelser

Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget, som gir andelseier boret til en bestemt bolig.

Andelseierne har ikke personlig ansvar for selskapets fellesgjeld, men boligselskapets løpende utgifter må dekkes av andelshaverne. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre andelshaveres mislighold, eller der boligselskapet sitter på fraflyttede og usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

Borettslaget har dog lovbestemt pant for inntil 2 G i andelene.

På eiendommen kan det være tinglyst erklæringer/avtaler som for eksempel rett til kommunen til å anlegge vann- og kloakkledninger inkl. reparasjon av disse, bestemmelser om bebyggelsen, gjerder, vei og adkomstrettigheter. Disse erklæringene/avtalene vil følge eiendommen

ved salg, og kan ikke slettes. Vennligst ta kontakt med megler for nærmere spesifisering av disse.

Forkjøpsrett

Borettslaget praktiserer ikke forkjøpsrett

Adresse og matrikkel

Håkon den godes gate 35a, 7600, Levanger, Gnr. 315 bnr. 15 snr. 1, andelsnr. 3 i Borettslaget Håkon Den Godes Gate 35 A med orgnr. 912260674 i Levanger kommune

Eier

Eirik Rauset

Oppdragsnummer

72-23-0132

Meglere vederlag

Elektronisk tinglysing - BRL (Kr.440)
Visninger pr. stk. (Kr.2 000)
Kommunale opplysninger (BRL) (Kr.2 192)
Oppdragsgebyr (Kr.1 500)
Informasjon fra forretningsfører - TOBB (Kr.4 310)
Eierskiftegebyr trekkes i oppgjøret - SELGER (Kr.6 215)
Provisjon (Kr.45 000)
Tilstandsrapport Takst Midt AS (Kr.8 990)
Markedspakke (Kr.13 900)
Oppgjør (Kr.4 900)
Servitutter (Kr.200)
Tilrettelegging (ord. 15 000,-) (Kr.10 000)
Totalt kr. (Kr.99 647)

Vedlegg til salgsoppgave og kjøpekontrakt

Vedlagt i salgsoppgaven foreligger det reguleringsbestemmelser med kart, tilstandsrapport, egenerklæringsskjema selger, energiattest mm. Alle interessenter oppfordres til å sette seg inn i fremlagte dokumenter før bud inngis. Ta gjerne kontakt med megler dersom du ønsker utlevert dine egne kopier av dokumentene.

Det gjøres oppmerksom på at Lokalmegleren & Partners avd Verdal sine standard kjøpekontrakter blir benyttet i handelen, dersom det ikke avtales noe annet før handel har kommet i stand.

Behandling av personopplysninger

Det gjøres oppmerksom på at foretaket behandler personopplysninger og all behandling skjer iht. personvernregelverket. Meglerforetaket behandler

kun personopplysninger som er nødvendig for å gjennomføre oppdraget. Det gjøres oppmerksom på at vi deler dine personopplysninger med offentlige myndigheter i den utstrekning det er nødvendig og med virksomheter som tilbyr tjenester for gjennomføring av oppdraget. For mer informasjon se personvernerklæring på vår hjemmeside.

TEKNISKE DOKUMENTER

Håkon den godes gate 35A

Nabolaget Levanger sentrum - vurdert av 37 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Studenter
- Enslige
- Godt voksne



Offentlig transport

🚶 Levanger stasjon Linje F7, R70	4 min 🚶	0.3 km
🚶 Levanger stasjon Linje 604, 635, 640, 680, 741	4 min 🚶	0.3 km
✈️ Trondheim Værnes	46 min ✈️	

Skoler

Frol barneskole (1-7 kl.) 478 elever, 38 klasser	19 min 🚶	1.6 km
Nesheim skole (1-7 kl.) 383 elever, 21 klasser	5 min 🚶	2.5 km
Levanger ungdomsskole (8-10 kl.) 459 elever, 37 klasser	15 min 🚶	1.2 km
Levanger videregående skole 1000 elever, 60 klasser	12 min 🚶	1 km

Ladepunkt for el-bil

🚗 Sverres gate, Levanger	3 min 🚶
🚗 Recharge Kiwi Levanger	4 min 🚶

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



Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet
Veldig trygt 80/100

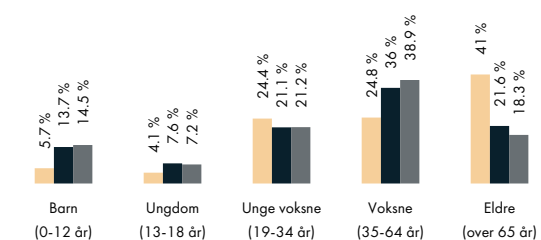


Kvalitet på skolene
Veldig bra 79/100



Naboskapet
Godt vennskap 68/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Staup barnehage (1-5 år) 49 barn	17 min 🚶	1.4 km
Røstad barnehage (0-5 år) 12 barn	17 min 🚶	1.4 km
Casa Musica barnehage (1-5 år) 62 barn	18 min 🚶	1.4 km

Dagligvare


Kiwi Kirkegata Levanger	4 min 🚶
Coop Extra Sentrum Levanger	5 min 🚶
Post i butikk	0.4 km

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Lokalmegleren & Partners Verdal kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023

Primære transportmidler

-  1. Egen bil
-  2. Gående

 Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 85/100

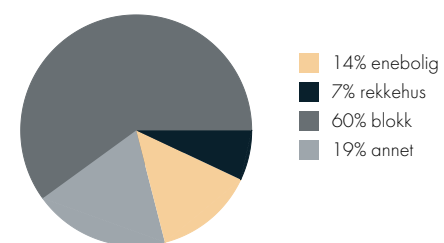
 Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 81/100

 Vedlikehold hager
Godt velholdt 79/100



Sport

-  Stadionparken aktivitetsområde
Aktivitetsområde, fotball, friidrett 7 min  0.6 km
-  Gamle Levanger BS aktivitetssal
Aktivitetshall 8 min  0.7 km
-  Care Treningssenter 6 min 
-  3T-Levanger 14 min 

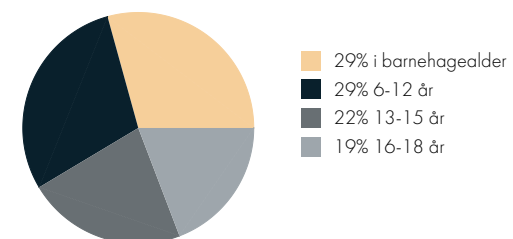
Boligmasse



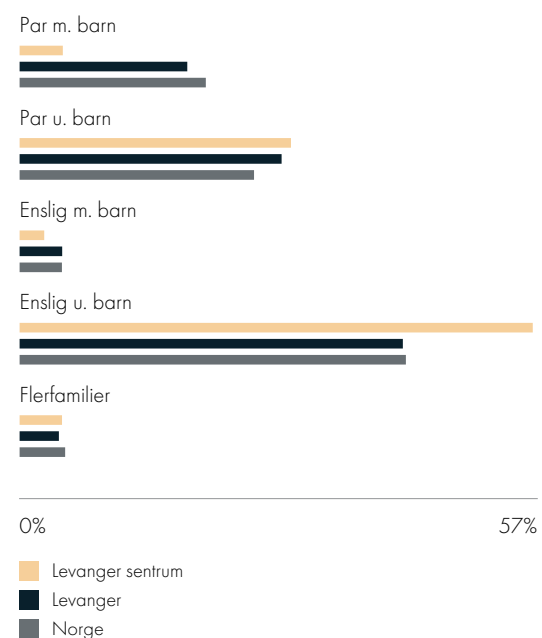
Varer/Tjenester

-  Magneten 6 min 
-  Vitusapotek Levanger 4 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)

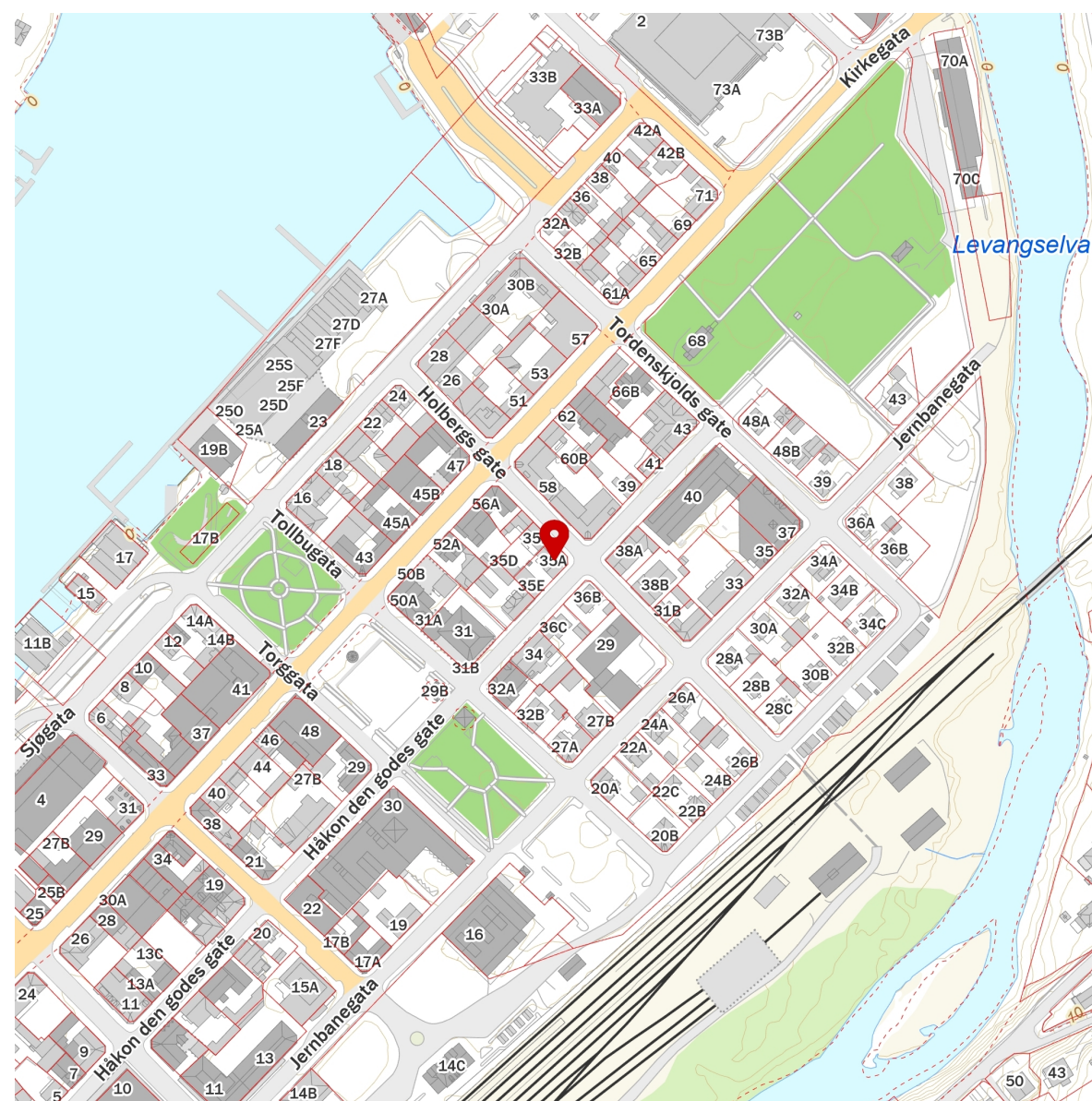
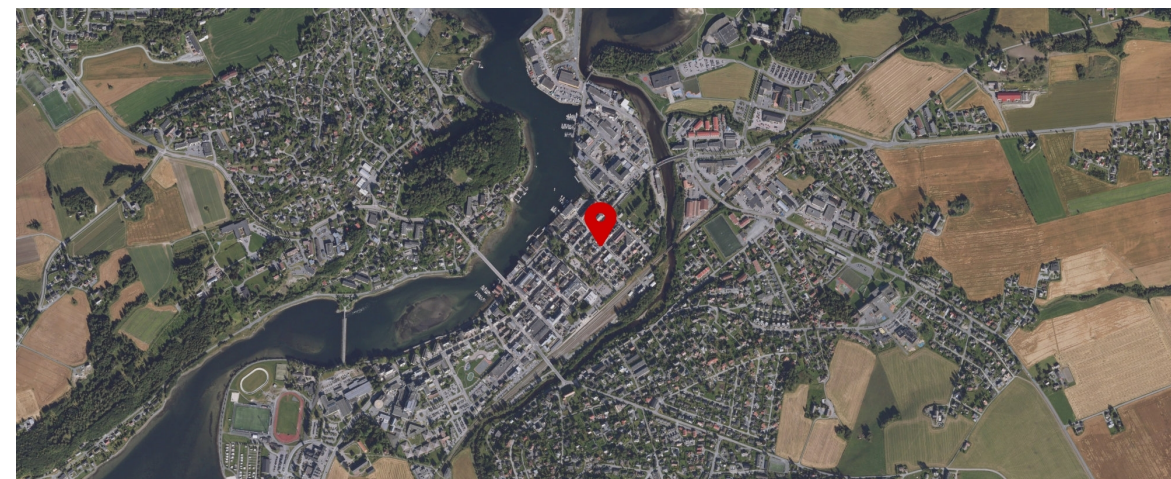


Familiesammensetning



Sivilstand

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



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Lokalmegleren & Partners Verdal kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Lokalmegleren & Partners Verdal kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023



Tilstandsrapport

📍 Håkon den godes gate 35 A, 7600 LEVANGER

🏠 LEVANGER kommune

gnr. 315, bnr. 15

Andelsnummer 3



Areal (BRA): Leilighet 47 m²



Befaringsdato: 16.06.2023

Rapportdato: 23.06.2023

Oppdragsnr.: 21901-1067

Referansenummer: YH1774

Autorisert foretak: Takst Midt AS

Sertifisert Takstingeniør: Jan Inge Kristiansen



Gyldig rapport
23.06.2023

Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdato. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.



Norsk takst

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

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

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

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

Takst Midt AS

Takst Midt AS ble etablert i 2019.

Takstgruppen består i dag av totalt 5 personer.

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

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

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

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

Vårt kontor ligger i sentrum av Verdal.

Rapportansvarlig

Jan Inge Kristiansen

Uavhengig Takstingeniør

janinge@takstmidt.no

944 86 610



Oppdragsnr.: 21901-1067

Befaringsdato: 16.06.2023

Side: 2 av 18

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggbygg slik som garasje, bod, annek, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovighet (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).

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



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.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Beskrivelse av eiendommen

Taksert objekt er en leilighet i 1. etasje i en eldre bygård. Boligen har grunnmur av betong og gråstein og overbygning av trekonstruksjoner, utvendig kledd liggende kledning. Sperretak med saltaksform.

HOVEDKONKLUSJON:

Leilighet i eldre bygård. De fleste overflater er oppgradert i løpet av de senere år, og fremstår i god stand. Enkelte bygningsdeler og overflater bærer preg av alder og bruksslitasje. Det må generelt påregnes kostnader vedr. oppgradering og oppussing. De fleste bygningsdeler har en gjennomsnittlig levetid på 15-40 år, fortløpende vedlikehold må derfor påregnes.

Leilighet - Byggeår: 1896

VÅTROM

Badet er opplyst oppgradert i 2020. Rommet har påstøp på trebjelkelag, med gulvvarme. Gulv er belagt med flis, vegger har våtromsplater og himling har himlingsplater. Innredet med vegghengt baderomsinnredning med heldekkende servantopp, gulvmontert wc, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Mekanisk avtrekk, ingen tilluft. Sluk i gulv.

KJØKKEN

Kjøkken av eldre dato, ukjent år. Kjøkkeninnredning med folierte skrog og glatte fronter. Benkeplater med vask. Avsatt plass og opplegg for oppvaskmaskin, komfyr og et kjøleskap. Integrrert stekeovn, platetopp og oppvaskmaskin, avsatt plass og opplegg for et frittstående kjøleskap. Mekanisk avtrekk over kokeplass.

Arealer

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Leilighet	ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
Etasje		47	44	3
Sum		47	44	3

Forutsetninger og vedlegg

Lovlighet

Leilighet

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
- Mindre avvik på planløsning i forhold til godkjente tegninger.

Leilighet

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
- Mindre avvik på planløsning i forhold til godkjente tegninger.

Leilighet

VÅTROM

Badet er opplyst oppgradert i 2020. Rommet har påstøp på trebjelkelag, med gulvvarme. Gulv er belagt med flis, vegger har våtromsplater og himling har himlingsplater. Innredet med vegghengt baderomsinnredning med heldekkende servantopp, gulvmontert wc, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Mekanisk avtrekk, ingen tilluft. Sluk i gulv.

KJØKKEN

Kjøkken av eldre dato, ukjent år. Kjøkkeninnredning med folierte skrog og glatte fronter. Benkeplater med vask. Avsatt plass og opplegg for oppvaskmaskin, komfyr og et kjøleskap. Integrrert stekeovn, platetopp og oppvaskmaskin, avsatt plass og opplegg for et frittstående kjøleskap. Mekanisk avtrekk over kokeplass.

Arealer

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Leilighet	ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
Etasje		47	44	3
Sum		47	44	3

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

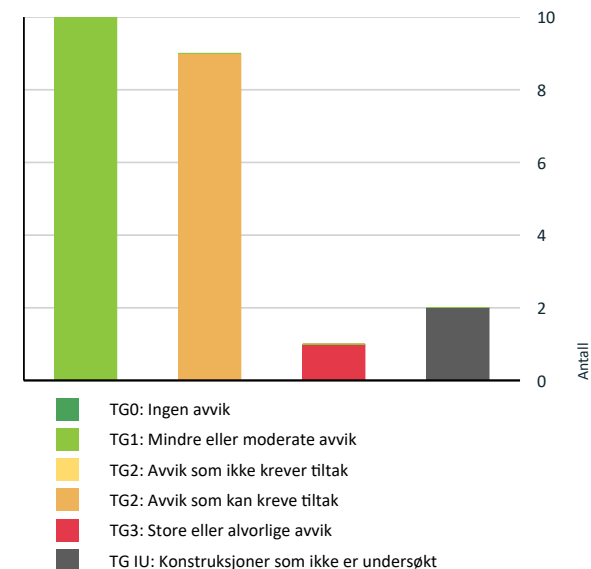
[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

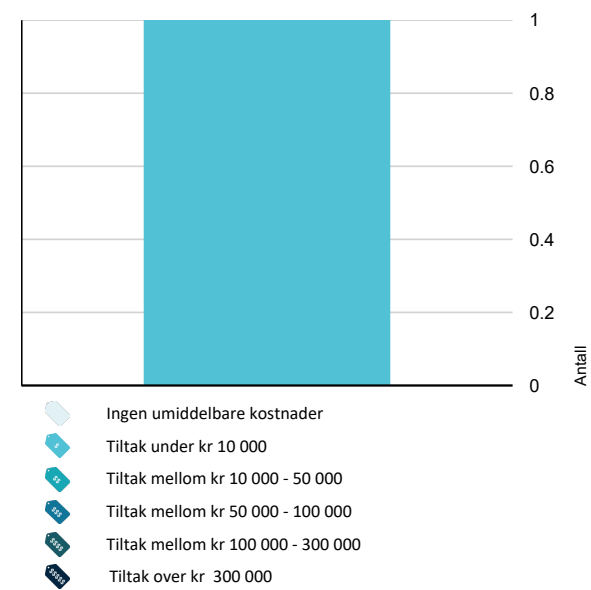
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold [Gå til side](#)
- Kostnadsestimat: Under 10 000

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Bad/vaskerom [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Det er registrert lokale skjevheter og ujevnheter, samt stedvis knirk.
- Innvendig > Radon [Gå til side](#)
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Innvendig > Innvendige dører - 2 [Gå til side](#)
Det er avvik:
Skade i nedre del på 2 dørbled.

Sammendrag av boligens tilstand

! Våtrom > Overflater vegger og himling > Bad/vaskerom [Gå til side](#)

Det er avvik:

Rørgjennomføring for avløpsrør, samt avrenning fra fordelerskap er plassert bak kabinett i våtsone. Dette er en ugunstig løsning, som forutsetter fortsatt bruk av tett dusjkabinett med kontrollert avrenning.

! Våtrom > Ventilasjon > Bad/vaskerom [Gå til side](#)

Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

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

Avviket gjelder eldre ledninger.

! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

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

! Tekniske installasjoner > Varmesentral [Gå til side](#)

Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år.

Ingen dokumentasjon fremlagt.

! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

Sikringskap er plassert på bod.
Skapet inneholder automatsikringer og måler.

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår
1896

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

UTVENDIG

Vinduer TG 1

Vinduer er i all hovedsak en kombinasjon av åpningsvinduer og fastkarm, med 2-lags isolerglass stemplet 1995, samt 3-lags isolerglass stemplet 2013 på soverom.

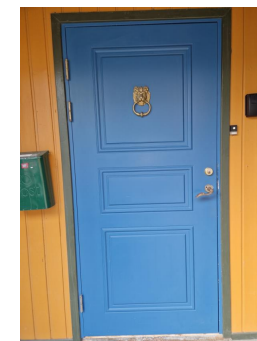
Vinduene er i grei stand, men mht alder må løpende vedlikehold påregnes.



Dører TG 1

Utadslående ytterdør i profilert, malt utførelse.

Det er registrert normal bruksslitasje, med stedvis hakk og sår.



INNSENDIG

Overflater TG 1

Gulv: Laminat, flis
Vegger: Panel, malte plater, våtromsplater
Himlinger: Himlingsplater, panel

De fleste overflater er oppusset i de senere år, og fremstår i god stand. Stedvis mindre hakk og sår, lokale ujevnheter og skjevheter.

Etasjeskille/gulv mot grunn TG 2

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er registrert lokale skjevheter og ujevnheter, samt stedvis knirk.

Konsekvens/tiltak

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

Radon TG 2

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Tilstandsrapport

Innvendige dører - 2

TG 2

Nyere formpressede dører i hvit utførelse.



Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Skade i nedre del på 2 dørblad.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokale utbedringer.

Innvendige dører

TG 1

Nyere formpressede dører i hvit utførelse.

Det er registrert normal bruksslitasje med stedvise mindre hakk og sår.

VÅTROM

ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Badet er opplyst oppgradert i 2020.

Rommet har påstøp på trebjelkelag, med gulvvarme.

Gulv er belagt med flis, vegger har våtromsplater og himling har himlingsplater.

Innredet med vegghegt baderomsinnredning med heldekkende servantopp, gulvmontert wc, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Mekanisk avtrekk, ingen tilluft.

Sluk i gulv.

Overflater vegger og himling

TG 2

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Rørgjennomføring for avløpsrør, samt avrenning fra fordelerskap er plassert bak kabinett i våtsone. Dette er en ugunstig løsning, som forutsetter fortsatt bruk av tett dusjkabinett med kontrollert avrenning.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fortsatt bruk av tett dusjkabinett.

Overflater Gulv

TG 1

Sluk, membran og tettesjikt

TG IU

Sluk ikke tilgjengelig for fullverdig inspeksjon pga plassering av dusjkabinett. Type sluk og alder på denne er ikke kjent. Nærmere undersøkelser anbefales.



Sanitærutstyr og innredning

TG 1

Ventilasjon

TG 2

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Tilstandsrapport

Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG 1

Hulltaking er foretatt fra stue, uten å påvise unormale forhold.



KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning

TG 1

Kjøkken av eldre dato, ukjent år.

Kjøkkeninnredning med folierte skrog og glatte fronter.

Benkeplater med vask.

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

Integrert stekeovn, platetopp og oppvaskmaskin, avsatt plass og opplegg for et frittstående kjøleskap.

Det er registrert stedvise hakk og sår, løpende vedlikehold må påregnes.



Avtrekk

TG 1

Mekanisk avtrekk over kokeplass.

Enkel test med papirark viser avtrekk fra vifte.



TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

TG 2

Innvendige vannrør av typen rør i rørsystem, samt enkelte strekk i kobber.

Fordelerskap er plassert på bad.

Pga begrenset tilkomst ved befaring, er ikke fordelerskap inspisert. Selger har fremvist dokumentasjon i form av bilder fra byggeprosessen som viser oppbyggingen i fordelerskapet. Nærmere undersøkelser anbefales.

Vurdering av avvik:

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

Avviket gjelder eldre ledninger.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Avløpsrør

TG 2

Innvendige avløpsrør som er synlig er av plast.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Tilstandsrapport

Ventilasjon

TG 1

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

Varmesentral

TG 2

Luft til luft varmepumpe etablert ved kjøkken, stemplet med produksjonsår 2017.



Vurdering av avvik:

- Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år. Ingen dokumentasjon fremlagt.

Konsekvens/tiltak

- Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.

Varmtvannstank

TG IU

Varmtvannsbereder er opplyst plassert i kjeller. Denne var ikke tilgjengelig for inspeksjon ved befaring. Det er opplyst om at bereder rommer 120 liter, og er fra 2013. Nærmere undersøkelser anbefales.

Elektrisk anlegg

TG 2

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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.

Sikringskap er plassert på bod. Skapet inneholder automatsikringer og måler.

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

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist oppdatert?
Ukjent.

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

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

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ukjent

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

6. Forekommer det at sikringene løses ut?
Nei

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

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

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

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja

Utvidet el-kontroll anbefales med bakgrunn i anleggets alder, samt mangelfull dokumentasjon. Om fullstendig kontroll av anlegget ønskes utover en enkel visuell kontroll, må en El-takstmann engasjeres.

Tilstandsrapport



Branntekniske forhold

TG 3

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

Kostnadsestimat: Under 10 000

Arealer, byggetegninger og brannceller



Hva er bruksareal?

$BRA (BRUKSAREAL) = P-ROM (PRIMÆRROM) + S-ROM (SEKUNDÆRROM)$
BRA er måleverdig areal innenfor yttervegger. P-Rom er rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er rom som benyttes til lagring, samt tekniske rom.



Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke og gangbart gulv.

Mer om arealer

Takstbransjens retningslinjer for arealmåling forklarer målereglene nærmere, blant annet om måling av areal ved bjelker og skråtak. For areal gjelder også Norsk standard 3940 areal- og volum-beregninger av bygninger med veiledning. Arealmålingene er basert på retningslinjene og bygnings-sakkyndiges eget skjønn. Arealet avrundes og oppgis i hele kvadratmeter (m²), og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. For eksempel kan et rom som under befaringen brukes til beboelse, bli regnet som primærrom, selv om kommunen ikke har godkjent det til slik bruk, eller selv om bruken er i strid med teknisk forskrift.

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

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

Den bygningsakkyndige ser på bruken av boligen opp mot byggetegninger og brannceller

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige, og vurderer da bruken av boligen opp mot tegningene. Bygningsakkyndig kan avdekke om boligen ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift. 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

Leilighet

Etasje	Bruksareal BRA m ²				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærearal (P-ROM)	Sekundærearal (S-ROM)
Etasje	47	44	3	Entré , Stue/kjøkken , Bad/vaskerom , Soverom	Bod
Sum	47	44	3		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Mindre avvik på planløsning i forhold til godkjente tegninger.

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Oppgradering av bad i 2019.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja Nei

Kommentar:

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
16.6.2023	Jan Inge Kristiansen	Takstingeniør



Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5037 LEVANGER	315	15		0	360.5 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Håkon den godes gate 35 A

Hjemmelshaver

Kommentar

294355 - BEBYGGELSE-INFRASTRUKTUR
Art - BYGÅRDSANLEGG
Vernetyp - FORSKRIFTSFREDET
Kategori - BEBYGGELSE-INFRASTRUKTUR
Matrikkelført - 28/10-2022
Oppdatert - 05/02-2023

Det er ikke undersøkt hvilke begrensninger dette evt. medfører for eiendommen.

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomst dokumenter
/HÅKON DEN GODES GATE 35 A BORETTSLA	912260674			Rauset Eirik

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

3

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leilighetsbygg beliggende i Levanger sentrum.
Umiddelbar nærhet til sentrum med de fleste fasiliteter.
Utsikt mot omkringliggende bebyggelse.

Bebyggelsen

Bygningen opplyses ved befaring å være oppsatt i ca. 1896. (Usikkert- Tidfesting 1875-1899 ihht. Infoland.no).
Inspisert leilighet ligger i 1. etasje.
Inngangsdør fra Holbergs gate.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
0	1970



Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	13.06.2023		Gjennomgått	0	Nei
Samsvarserklæring	20.06.2023		Gjennomgått	0	Nei
Tegninger	08.06.2001		Gjennomgått	0	Nei
Brukstillat./ferdigatt.	27.11.2002		Gjennomgått	0	Nei
Infoland.no	23.06.2023		Gjennomgått	0	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholds krav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsrapport til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsrapport ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.

• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven, Takstbransjens retningslinjer for arealmåling og Norsk Standard 3940, Areal- og volum-beregninger av bygninger, med veiledning. Hvis det er motsetning mellom disse, gjelder Takstbransjens retningslinjer.

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

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være målbart, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. Samlet BRA for et plan eller en bruksenhet er P-ROM og S-ROM til sammen. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. P-ROM er bruksareal av primærdelen. Vegger mellom P-ROM måles som P-ROM. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som S-ROM/målbart areal.

• Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernerklæring/

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/YH1774>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Egenerklærings skjema



Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Lokalmegleren NT AS	Oppdragsnr.	72230132
Adresse	Håkon den godes gate 35a		
Postnr.	7600	Sted	Levanger
Er det dødsbo?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Avdødes navn	
Salg ved fullmakt?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Navn hjemmelshaver	
Når kjøpte du boligen?	2019	Hvor lenge har du bodd i boligen?	3 år 10 mnd <input type="checkbox"/> Har du bodd i boligen siste 12 mnd? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?	If Skadeforsikring nuf	Polise/avtalensr	SP704041
Selger 1 Fornavn	Eirik	Etternavn	Rauset

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i feltet «Kommentar»)

- Kjenner du til om det er/har vært feil ved våtrommene, f. eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppkader?**
 Nei Ja Kommentar
- Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.**
 Nei Ja, kun faglært Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats Ja, kun av ufaglært / egeninnsats
Firmanavn: Comfort S-RØR Verdal
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: Skiftet rørsystem til rør i rør, satt inn fordelingsskap med stoppekran til kaldt og varmt vatn. Satt inn nytt toalett. Ny servantskap. Arbeid utført av Comfort S-RØR Verdal. Monterte nye våtromsplater, og fliser fra gulv til vegg selv.
- 2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyset?**
 Nei Ja
Firmanavn
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
- 2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?**
 Nei Ja Kommentar: Comfort S-RØR Verdal
- 2.3 Er arbeidet byggemeldt?**
 Nei Ja Kommentar
- 3. Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp, herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller lignende?**
 Nei Ja Kommentar
- 4. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?**
 Nei Ja, kun faglært Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats Ja, kun av ufaglært / egeninnsats
Firmanavn
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
- 5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?**
 Nei Ja Kommentar
- 6. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f. eks dårlig trekk, sprekker, pålegg etter tilsyn, fyringsforbud eller lignende?**
 Nei Ja Kommentar
- 7. Kjenner du til om det er/har vært skjevheter/setningskader, f. eks. riss/sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?**

- Nei Ja Kommentar
- 8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader i boligen?**
 Nei Ja Kommentar
- 9. Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?**
 Nei Ja Kommentar
- 10. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?**
 Nei Ja Kommentar
- 11. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?**
 Nei Ja Kommentar
- 12. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade?**
 Nei Ja, kun faglært Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats Ja, kun av ufaglært / egeninnsats
Firmanavn: Langnes og Bakkan Blikkenslagerforretning
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: Skiftet taket i boretslaget i 2021/22
- 13. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfy, ventilasjon)? Hvis nei, gå til punkt 14.**
 Nei Ja, kun faglært Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats Ja, kun av ufaglært / egeninnsats
Firmanavn
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
- 13.1 Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?**
 Nei Ja Kommentar
- 14. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfy, ventilasjon)?**
 Nei Ja Kommentar: NTE elektro AS
- 15. Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?**
 Nei Ja Kommentar
- 16. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc.)?**
 Nei Ja Kommentar
- 17. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Hvis nei, gå til punkt 18.**
 Nei Ja
- 17.1 Har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, f. eks. ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?**
 Nei Ja Kommentar
- 18. Kjenner du til forslag til- eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel, eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?**
 Nei Ja Kommentar
- 19. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?**
 Nei Ja Kommentar
- 20. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende?**
 Nei Ja
- 20.1 Hvis ja, er rommene som benyttes til ovennevnte godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?**
 Nei Ja Kommentar
- 21. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå til punkt 22.**
 Nei Ja Kommentar
- 21.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?**
 Nei Ja Kommentar
- 22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?**

Nei Ja Kommentar

23. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?

Nei Ja Kommentar

24. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller målinger?

Nei Ja Kommentar

25. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

Nei Ja Kommentar

SPØRSMÅL FOR LEILIGHETER I SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

26. Kjenner du til om sameie/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

Nei Ja Kommentar

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

Nei Ja Kommentar

28. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?

Nei Ja Kommentar

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

Nei Ja Kommentar

TILLEGGSKOMMENTAR

Jeg bekrefter at opplysninger er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. Vilkår for boligselgerforsikring punkt 9.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om at mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om Anticimex Forsikrings boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om tegning av forsikring er bindende fra signering av egenerklærings skjema. Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for Anticimex Forsikring i 6 måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres.

Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikrings selskapet, må egenerklærings skjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikrings premien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
 - mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
 - når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en nærings eiendom
 - etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
 - Dersom det ikke foreligger risikovurdering (tilstandsrapport) for boligeiendommen som tilfreds stiller kravene i forskrift til avhendingslova FOR-2021-06-08-1850
- Forsikrings selskapet kan ved skriftlig samtykke likevel akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.
- Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf. avhendingsloven § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Buysure AS, Visma Real Estate AS og Signicat AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Signicat AS og Visma Real Estate AS sine tjenester eller tredjeparts løsninger, herunder BankID.

Forsikringsvilkårene leser du i sin helhet på:
<https://buysure.no/Anticimex/vilkaar>

Les mer om boligselgerforsikringen og se prislistene her:
buysure.no/boligselgerforsikring

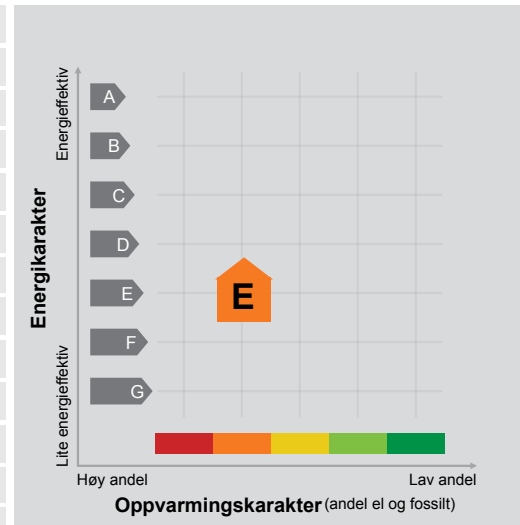
Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en nærings eiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Dersom forsikringen er tegnet i strid med ovenstående (se også forsikringsvilkårene punkt 9) kan Anticimex Forsikring søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger og/eller redusere sitt ansvar helt eller delvis. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 9% av total forsikringskostnad er honorar til Buysure AS. Honoraret inngår i den totale premien du som kunde betaler, inkl. evt. administrasjonsgebyrer.

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

Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår

Opprettet: 13/06/2023 08:42:21 (EES-versjon: 2)

Adresse	Håkon den godes gate 35A
Postnummer	7600
Sted	LEVANGER
Kommunenavn	Levanger
Gårdsnummer	315
Bruksnummer	15
Seksjonsnummer	1
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	185748685
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	1354c9d1-6e7e-43c1-bd44-55bb5af262ae
Dato	23.06.2023
Innmeldt av	JAN INGE KRISTIANSEN



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Montere automatikk på utebelysning**
- **Slå av lyset og bruk sparepærer**

- **Tetting av luftlekkasjer**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

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

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1896
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	47
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Håkon den godes gate 35A
Postnummer: 7600
Sted: LEVANGER
Kommune: Levanger
Bolignummer: H0101
Dato: 23.06.2023 11:30:44
Energimerkenummer: 1354c9d1-6e7e-43c1-bd44-55bb5af262ae

Kommunenummer: 5037
Gårdsnummer: 315
Bruksnummer: 15
Seksjonsnummer: 1
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 185748685

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 2: 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 3: 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 4: Montere urbryter på motorvarmer

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

Brukertiltak

Tiltak 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 6: 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 varmelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske- og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 7: Redusér innnetemperaturen

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

Tiltak 8: 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 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: 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 11: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømförbruk. 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 12: 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 13: Tiltak utendørs

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

Tiltak 14: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindspærre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammenheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 16: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 17: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindspærre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammenheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 18: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 19: Montering tetningslister

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 20: 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 21: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 22: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 23: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

GIS/LINE WebMatrikkel Eiendom: 315 /15 /0 /0

HOVEDOPPLYSNINGER		ETABLERT BER. AREAL		HIST. OPPG. AR.		HIST. AREAL KILDE		BRUK-GRUNN		BRUKSNAVN		T. LYST		SIST OPPDATERT																								
GNR	BNR	FNR	SNR	EIENDOMSTYPE	360,5	360,5	Areal hentet fra eiendomsbase	Uoppgett	HÅKON DEN GODES GATE NR 35 A	HÅKON DEN GODES GATE NR 35 A	Ja	20-11-2020																										
TINGLYSTE EIERFORHOLD																																						
FØDSELSNR/ORG		NAVN		ADRESSE		POSTSTED		ANDEL		PERSONSTATUS		ROLLE		ERVERVET SEKSJON																								
912260674		HÅKOLDEN GODES GATE 35 A BORETTSLA	c/o Boligbyggelaget TOBB, Postboks 2424 Torgarden	7005 TRONDHEIM	1/1			Hjemmelblaver	16,09,2013	1																												
		HILMASTAD ANDREAS JENSEN	HÅKON DEN GODES GATE 35A, H0301	7600 LEVANGER	1/1			Boatt	16,04,2013	2																												
		GRANLUND ANDREA	BURSFLATA 6, H101	7624 ERNE	1/1			Boatt	02,02,2011	3																												
912260674		HÅKOLDEN GODES GATE 35 A BORETTSLA	c/o Boligbyggelaget TOBB, Postboks 2424 Torgarden	7005 TRONDHEIM	1/1			Hjemmelblaver	16,09,2013	4																												
EIERHISTORIKK (1)																																						
ROLLE		ANR		ANDEL		NAVN		ERVERVET		AVGITT																												
Hjemmelblaver	1	1/1	TOMMERÅSEN	03.06.1970																																		
FORRETNINGER (9) ALLE FORRETNINGER																																						
FORRETNINGSTYPE		BESKRIVELSE		AREAL(M ²)		REF.		FORR. DATO		REG. DATO		SAKREF		SIGN.		ANDRE INVOLVERTE		TINGL. STATUS		TINGL. STATUS		ENDRET		URL		LAND		NAVN		L. HR								
Nymatrukløring		Nymatrukløring av grunneiendom	0																																			
Kart- og delingsforretning		Fradeling av grunneiendom	-2613					03.06.1991									315/156																					
Kart- og delingsforretning		Fradeling av grunneiendom	-795					03.06.1991									315/184																					
Kart- og delingsforretning		Fradeling av grunneiendom	-679					03.06.1991									315/188																					
Seksjonering		Seksjonering	0					16.01.2003									315/15/0/4																					
TEIGER																																						
TEIGID		KORDSYS		NORD		ØST		AREAL		MERKNAD		MERKNAD		INFO		EIENDOMMER																						
10794944	22	7070870	613551	360,5																																		
Ant. Teiger		1																																				
KULTURMINNE (2)																																						
LOK. NR		KULTURMINNE		VERNERTYPE		KATEGORI		MATR. FØRINGSDATO		SIST OPPDATERT		URL		TILNKYTTETE		MATRIKLENNHETER																						
141588	Byanlegg	Forskriftsfredet	Arkeologisk lokalitet	21.08.2012	26.05.2023	Kulturminne	315/15, 315/16, 315/17, 315/18, 315/19, 315/20, 315/21, 315/22, 315/23, 315/24, 315/25, 315/26, 315/27, 315/28, 315/29, 315/30, 315/31, 315/32, 315/33, 315/34, 315/35, 315/36, 315/37, 315/38, 315/39, 315/40, 315/41, 315/42, 315/43, 315/44, 315/45, 315/46, 315/47, 315/48, 315/49, 315/50, 315/51, 315/52, 315/53, 315/54, 315/55, 315/56, 315/57, 315/58, 315/59, 315/60, 315/61, 315/62, 315/63, 315/64, 315/65, 315/66, 315/67, 315/68, 315/69, 315/70, 315/71, 315/72, 315/73, 315/74, 315/75, 315/76, 315/77, 315/78, 315/79, 315/80, 315/81, 315/82, 315/83, 315/84, 315/85, 315/86, 315/87, 315/88, 315/89, 315/90, 315/91, 315/92, 315/93, 315/94, 315/95, 315/96, 315/97, 315/98, 315/99, 315/100																															
294395	Bygårdsanlegg	Forskriftsfredet	Bebyggelse- infrastruktur	28.10.2022	05.02.2023	Kulturminne	315/4, 315/15, 315/16, 315/17, 315/18, 315/19, 315/20, 315/21, 315/22, 315/23, 315/24, 315/25, 315/26, 315/27, 315/28, 315/29, 315/30, 315/31, 315/32, 315/33, 315/34, 315/35, 315/36, 315/37, 315/38, 315/39, 315/40, 315/41, 315/42, 315/43, 315/44, 315/45, 315/46, 315/47, 315/48, 315/49, 315/50, 315/51, 315/52, 315/53, 315/54, 315/55, 315/56, 315/57, 315/58, 315/59, 315/60, 315/61, 315/62, 315/63, 315/64, 315/65, 315/66, 315/67, 315/68, 315/69, 315/70, 315/71, 315/72, 315/73, 315/74, 315/75, 315/76, 315/77, 315/78, 315/79, 315/80, 315/81, 315/82, 315/83, 315/84, 315/85, 315/86, 315/87, 315/88, 315/89, 315/90, 315/91, 315/92, 315/93, 315/94, 315/95, 315/96, 315/97, 315/98, 315/99, 315/100																															

BYGG	BYGNINGSNR	BYGGTYPE	STATUS	NÆRING	ANT. BOENH	ETG	BRA BOL.	BRA ANNET	BRA TOT.	BEBYGD AREAL	SIST OPPDATERT SISTE OPPDATERING UTFØRT I DATABASEN PÅ DETTE BYGGET	KOORD./KART
Bygging	185700569	136 - Andre småhus m/3 boliger el ft	Tatt i bruk	Bolig	1	2	180	0	180	1	13.02.2023	NZ7070824 92613954

ETASJER	ETASJE	ANT. BOENH	BRA BOLIG	BRA ANNET	BRA TOTALT	ALT. AREAL	ALT. AREAL 2	BTA BOLIG	BTA ANNET	BTA TOTALT
H02	0	90	0	90	0	0	0	0	0	0
H01	1	90	0	90	0	0	0	0	0	0
sum	1	180	0	180	0	0	0	0	0	0

BRUKSENHETER	BOLIG	BRA	BAD	WC	ROM	TYPE	KJØKKEN	EIENDOM	SIST ENDRET	KOSTRAFORMÅL	LEIET AREAL	KOSTRAVIRKSOMHET	SKAL UTGA
5037294500 Håkon Jens. gade. 35 A	H0101	180	0	0	0	0	Bolig	315/15/024	13.02.2023	Nei			

REGISTRERTE VEDTAKS-STATUSER	STATUS	DATE	ÅRSÅK TIL FØRING	REFERANSE	SIGNATUR	REG. DATE	SLETTET DATE
Tatt i bruk		12.11.2004					

TEKNISKE BYGNINGSSTATUSER	STATUS	DATE	ÅRSÅK TIL FØRING	REFERANSE	SIGNATUR	REG. DATE	SLETTET DATE
Endre byggingdata	13.02.2023	Kontrollisering			Eskanmurb	13.02.2023	

BYGNINGSREFERANSER	TYPE	REFERANSE
Kulturminne	1719001072	

BYGNINGSKOMMENTARER	TYPE	TEKST	SAKSNR	DATE
Areal	Endret til bolig ved befaring 2010.			14.12.2010

SEFRAK
SEFRAMMINNE er registrert på byggingen. [Vis egenskapsbøker](#)

BYGG	BYGNINGSNR	BYGGTYPE	STATUS	NÆRING	ANT. BOENH	ETG	BRA BOL.	BRA ANNET	BRA TOT.	BEBYGD AREAL	SIST OPPDATERT SISTE OPPDATERING UTFØRT I DATABASEN PÅ DETTE BYGGET	KOORD./KART
Bygging	185748685	136 - Andre småhus m/3 boliger el ft	Tatt i bruk	Bolig	4	4	420	0	420	1	13.02.2023	NZ7070824 92613954

ETASJER	ETASJE	ANT. BOENH	BRA BOLIG	BRA ANNET	BRA TOTALT	ALT. AREAL	ALT. AREAL 2	BTA BOLIG	BTA ANNET	BTA TOTALT
H03	1	50	0	50	0	0	0	0	0	0
H02	2	125	0	125	0	0	0	0	0	0
H01	1	125	0	125	0	0	0	0	0	0
R01	0	120	0	120	0	0	0	0	0	0
sum	4	420	0	420	0	0	0	0	0	0

BRUKSENHETER	BOLIG	BRA	BAD	WC	ROM	TYPE	KJØKKEN	EIENDOM	SIST ENDRET	KOSTRAFORMÅL	LEIET AREAL	KOSTRAVIRKSOMHET	SKAL UTGA
5037294500 Håkon Jens. gade. 35 A	H0101	125	0	0	0	0	Bolig	315/15/024	13.02.2023	Nei			
5037294500 Håkon Jens. gade. 35 A	H0201	58	0	0	0	0	Bolig	315/15/024	13.02.2023	Nei			
5037294500 Håkon Jens. gade. 35 A	H0301	67	0	0	0	0	Bolig	315/15/024	13.02.2023	Nei			
5037294500 Håkon Jens. gade. 35 A	H0301	50	1	1	3	0	Bolig	Kjøkken	315/15/024	13.02.2023	Nei		

REGISTRERTE VEDTAKS-STATUSER	STATUS	DATE	ÅRSÅK TIL FØRING	REFERANSE	SIGNATUR	REG. DATE	SLETTET DATE
Tatt i bruk		03.04.2008					
Rammefillatete	14.03.1995				06.11.2001		

TEKNISKE BYGNINGSSTATUSER	STATUS	DATE	ÅRSÅK TIL FØRING	REFERANSE	SIGNATUR	REG. DATE	SLETTET DATE
Endre byggingdata	13.02.2023	Føiløsting			Eskanmurb	13.02.2023	

BYGNINGSREFERANSER	TYPE	REFERANSE
Kulturminne	1719001089	

BYGNINGSKOMMENTARER	TYPE	TEKST	SAKSNR	DATE
Areal	Loft fjernet ved befaring 2010.			14.12.2010

SEFRAK
SEFRAMMINNE er registrert på byggingen. [Vis egenskapsbøker](#)

BYGG	BYGNINGSNR	BYGGTYPE	ENDRINGSTYPE	STATUS	NÆRING	ANT. BOENH	ETG	BRA BOL.	BRA ANNET	BRA TOT.	BEBYGD AREAL	SIST OPPDATERT SISTE OPPDATERING UTFØRT I DATABASEN PÅ DETTE BYGGET	KOORD./KART
Bygging	185748685-1	136 - Andre småhus m/3 boliger el ft	Påbygg	Tatt i bruk	Bolig	1	4	84	0	84	0	20.11.2020	

ETASJER	ETASJE	ANT. BOENH	BRA BOLIG	BRA ANNET	BRA TOTALT	ALT. AREAL	ALT. AREAL 2	BTA BOLIG	BTA ANNET	BTA TOTALT
H03	1	84	0	84	0	0	0	0	0	0
sum	1	84	0	84	0	0	0	0	0	0

BRUKSENHETER	BOLIG	BRA	BAD	WC	ROM	TYPE	KJØKKEN	EIENDOM	SIST ENDRET	KOSTRAFORMÅL	LEIET AREAL	KOSTRAVIRKSOMHET	SKAL UTGA
	0	0	0	0	0	0	Unummerert bruksenhet	315/15/024	29.12.2017	Nei			
	0	0	0	0	0	0	Unummerert bruksenhet	315/15/024	29.12.2017	Nei			
	0	0	0	0	0	0	Unummerert bruksenhet	315/15/024	29.12.2017	Nei			
5037294500 Håkon Jens. gade. 35 A	H0301	84	1	1	3	0	Bolig	Kjøkken	315/15/024	29.12.2017	Nei		

REGISTRERTE VEDTAKS-STATUSER	STATUS	DATE	ÅRSÅK TIL FØRING	REFERANSE	SIGNATUR	REG. DATE	SLETTET DATE
Rammefillatete	09.08.2001					15.08.2002	
Igangsettingsattilteise	15.10.2001					15.08.2002	
Tatt i bruk	15.06.2002					15.08.2002	

BYGNINGSREFERANSER	TYPE	REFERANSE
Byggingrådsvedtak	274-01	

SEFRAK
SEFRAMMINNE er registrert på byggingen. [Vis egenskapsbøker](#)

BYGG	BYGNINGSNR	BYGGTYPE	ENDRINGSTYPE	STATUS	NÆRING	ANT. BOENH	ETG	BRA BOL.	BRA ANNET	BRA TOT.	BEBYGD AREAL	SIST OPPDATERT SISTE OPPDATERING UTFØRT I DATABASEN PÅ DETTE BYGGET	KOORD./KART
Bygging	185700542	136 - Andre småhus m/3 boliger el ft	Ombygging	Tatt i bruk	Annet som ikke er næring	0	4	0	0	0	0	20.11.2020	

BRUKSENHETER	BOLIG	BRA	BAD	WC	ROM	TYPE	KJØKKEN	EIENDOM	SIST ENDRET	KOSTRAFORMÅL	LEIET AREAL	KOSTRAVIRKSOMHET	SKAL UTGA
	0	0	0	0	0	0	Unummerert bruksenhet	315/15/024	18.07.2019	Nei			
	0	0	0	0	0	0	Unummerert bruksenhet	315/15/024	29.12.2017	Nei			
	0	0	0	0	0	0	Unummerert bruksenhet	315/15/024	29.12.2017	Nei			
	0	0	0	0	0	0	Unummerert bruksenhet	315/15/024	29.12.2017	Nei			
	0	0	0	0	0	0	Unummerert bruksenhet	315/15/024	29.12.2017	Nei			

REGISTRERTE VEDTAKS-STATUSER	STATUS	DATE	ÅRSÅK TIL FØRING	REFERANSE	SIGNATUR	REG. DATE	SLETTET DATE
Igangsettingsattilteise	03.04.2008					03.04.2008	
Tatt i bruk	28.12.2009					28.12.2009	

SEFRAK
SEFRAMMINNE er registrert på byggingen. [Vis egenskapsbøker](#)

BYGG	BYGNINGSNR	BYGGTYPE	STATUS	NÆRING	ANT. BOENH	ETG	BRA BOL.	BRA ANNET	BRA TOT.	BEBYGD AREAL	SIST OPPDATERT SISTE OPPDATERING UTFØRT I DATABASEN PÅ DETTE BYGGET	KOORD./KART
Bygging	185700542	199 - Annen boligbygg (ek. reindrift)	Byggingnummer utgått		2	1	0	0	0	0	20.11.2020	NZ7070824 92613954

ETASJER	ETASJE	ANT. BOENH	BRA BOLIG	BRA ANNET	BRA TOTALT	ALT. AREAL	ALT. AREAL 2	BTA BOLIG	BTA ANNET	BTA TOTALT
H01	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
sum	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

BRUKSENHETER	BOLIG	BRA	BAD	WC	ROM	TYPE	KJØKKEN	EIENDOM	SIST ENDRET	KOSTRAFORMÅL	LEIET AREAL	KOSTRAVIRKSOMHET	SKAL UTGA
	0	0	0	0	0	0	Unummerert bruksenhet	315/15/024	27.06.2019	Nei			

REGISTRERTE VEDTAKS-STATUSER	STATUS	DATE	ÅRSÅK TIL FØRING	REFERANSE	SIGNATUR	REG. DATE	SLETTET DATE
Byggingnummer utgått		03.04.2008					



Levanger kommune

Adresse: Postboks 130, 7601 LEVANGER

Telefon: 74 05 25 00

Utskriftsdato: 05.06.2023

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Levanger kommune

Kommunenr.	5037	Gårdsnr.	315	Bruksnr.	15	Festenr.		Seksjonsnr.	1
------------	------	----------	-----	----------	----	----------	--	-------------	---

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen. Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik. Spesielt gjelder dette for eiendommer med usikre eiendomsgrenser, eller der eiendommen ikke er oppmålt.

Plantyper med treff

- Kommunedelplaner
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

- Kommuneplaner
- Kommunedelplaner under arbeid
- Reguleringsplaner over bakken
- Reguleringsplaner bunn
- Bebyggelsesplaner
- Bebyggelsesplaner under bakken
- Kommuneplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under bakken
- Reguleringsplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- Bebyggelsesplaner over bakken
- Midlertidige forbud

Kommunedelplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	L2013007
Navn	Levanger sentrum
Plantype	Kommunedelplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	16.10.2019
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/5037/dokumenter/3644/L2013007-B%2022.pdf
Delarealer	Delareal 361 m ² Arealbruk Sentrumsformål,Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	L2013014
Navn	Levanger sentrum
Plantype	Områderegulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	28.05.2014

ADRESSE	ADR. TIL NAVN	POSTNUMMEROMRÅDE	KOORD./KART	REFERANSE	VIS
503704300 Håkon.dem.gedde.rite.35.A	7600 LEVANGER	N:7070874 O:613935	N:7070874 O:613935		Detaljer
503704300 Håkon.dem.gedde.rite.35.L	7600 LEVANGER	N:7070861 O:613945.6	N:7070861 O:613945.6		Detaljer

Bestemmelser - <https://www.arealplaner.no/5037/dokumenter/1803/L2013014-B.pdf>

Delarealer	Delareal 359 m ²
	Formål Bolig/forretning/kontor
	Delareal 359 m ²
	RPHensynsonenavn H570_9
	Sone med angitte særlige hensyn Bevaring kulturmiljø
	Delareal 1 m ²
	Formål Fortau

LEVANGER KOMMUNE

FERDIGATTEST

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

Ansvarlig søker (navn, adresse)	Tiltakshaver (navn, adresse)
AS Planstyring	Lars Hjelde
Bomvn. 13	Håkon den godes gt. 35A
7725 Steinkjer	7600 Levanger

FERDIGATTEST – BOLIGBYGG - LOFTSETASJE

Eiendom/ byggested	Gnr	Bnr.	Fnr.	Snr
Håkon den godes gt. 35A	315	15		
Deres søknad av	27.06.2001	Vedtaksdato:	09.08.2001	Saksnr: 274/01
Arbeidets art:	Fasadeendring/bruksendring loftsetasje			
Byggets art:	Boligbygg			



315/15/0/2 Ferdigattest

SPESIFIKASJON

Dato: 17.12.02 **Kontrollansvarlig:** AS Planstyring v/Dag Voll

Merknader:	<p>Den kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige tiltaket. Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet ovenfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredstillende resultat, i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.</p> <p>Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jf. pbl § 93). Bruksendring krever særlig tillatelse (jf. pbl § 93).</p> <p>Vedlegg fra AS Planstyring datert 17.12.02 til anmodning om ferdigattest ligger til grunn for utstedt ferdigattest.</p>
-------------------	--

UNDERSKRIFT

Sted:	Dato	Sign/Stempel
Levanger	06.01.03	

Bygningssjefen i Levanger

Asbjørn Eriksen
Asbjørn Eriksen

SENDES:

AS Planstyring, Bomvn. 13, 7725 Steinkjer
Lars Hjelde, Håkon den godes gt. 35A, 7600 Levanger
Resultatenhet for oppmåling, her
Innherred Renovasjon, Ørin, 7650 Verdal.
Feiervesenet, her
Folkeregisteret i Levanger, Rådhuset, 7600 Levanger.
Tove Kolberg, her
Ingrid Næss, her

LEVANGER KOMMUNE

FERDIGATTEST

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

Ansvarlig søker Siv.ing. Peter Hognestad Jernbanegt. 11B, Pb. 386 7600 Levanger	Tiltakshaver Lars Hjelde Håkon den godes gt.35 7600 Levanger
---	--

A

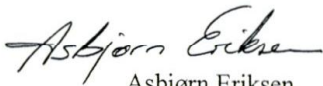
FERDIGATTEST – BOLIGBYGG MED 4 LEILIGHETER

Eiendom/ byggested Håkon den godes gt. 35	Gnr 315	Bnr. 15	Fnr.	Snr
Deres søknad av 24.06.2002	Vedtaksdato: 21.10.02		Saksnr: 256/02	
Arbeidets art: Ombygging eks. bolig/uthus				
Byggets art: Boligbygg med 4 leiligheter				

SPESIFIKASJON

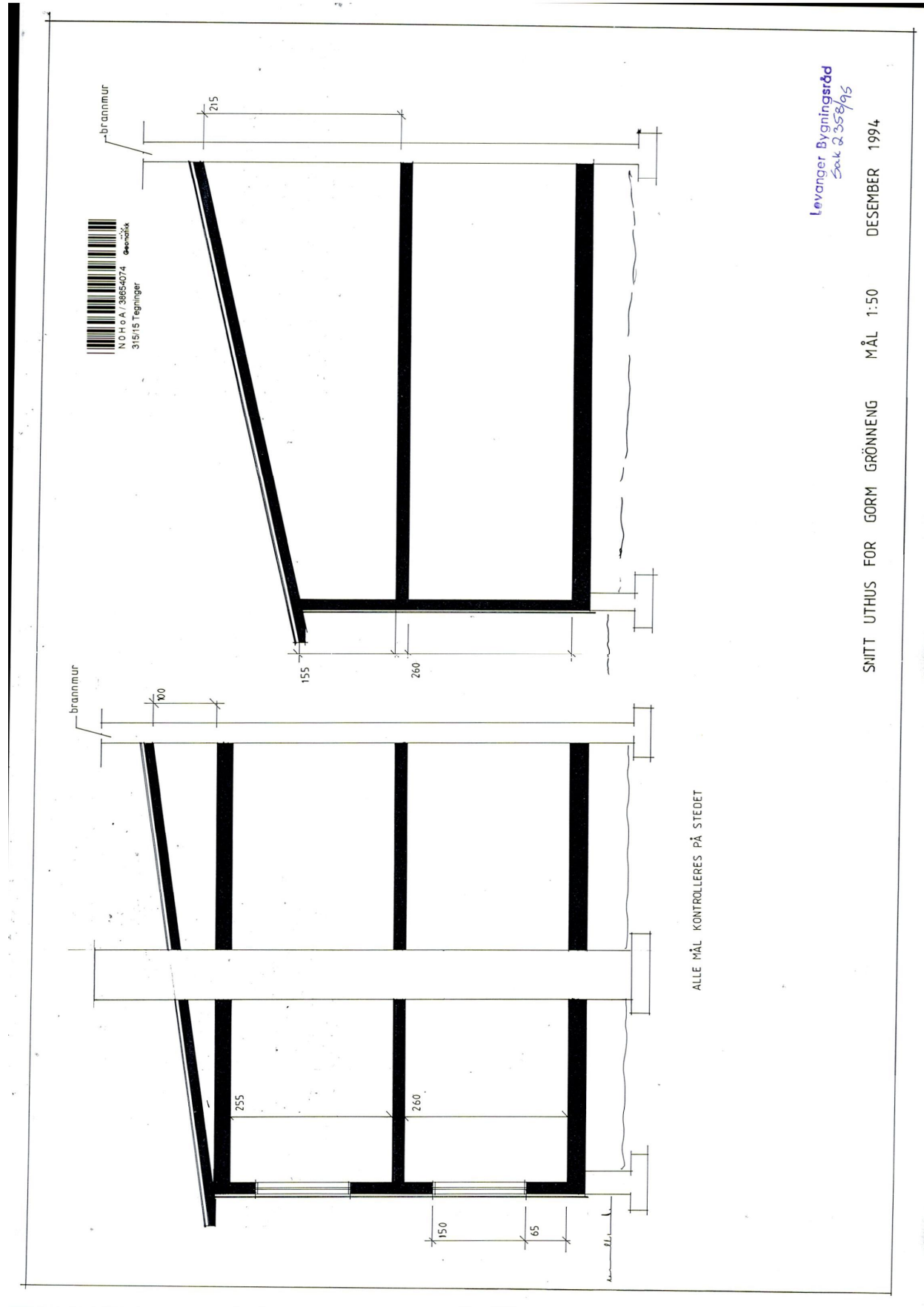
Dato: 21.11.02	Kontrollansvarlig: Siv.ing. Peter Hognestad, Levanger
Merknader:	<p>Den kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige tiltaket. Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet ovenfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredstillende resultat, i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.</p> <p>Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jf. pbl § 93). Bruksendring krever særlig tillatelse (jf. pbl § 93).</p>

UNDERSKRIFT

Sted: Levanger	Dato 27.11.02	Sign/Stempel
		 Asbjørn Eriksen Avd.ing. Bygningssjefen i Levanger

SENDES

Siv.ing. Peter Hognestad, Jernbanegt. 11B, Pb. 386, 7601 Levanger
 Lars Hjelde, Håkon den godes gt. 35, 7600 Levanger
 Krogstad VVS, Halsanvn. 2C, 7600 Levanger
 Thomas Nyberg, Volhaugvn. 62, 7650 Verdalen
 Tove Kolberg, Øk.avd. her
 Innherred Renovasjon, Ørin, 7650 Verdalen.
 Feiervesenet, her
 Folkeregisteret i Levanger, Jernbanegata 15, 7600 Levanger.

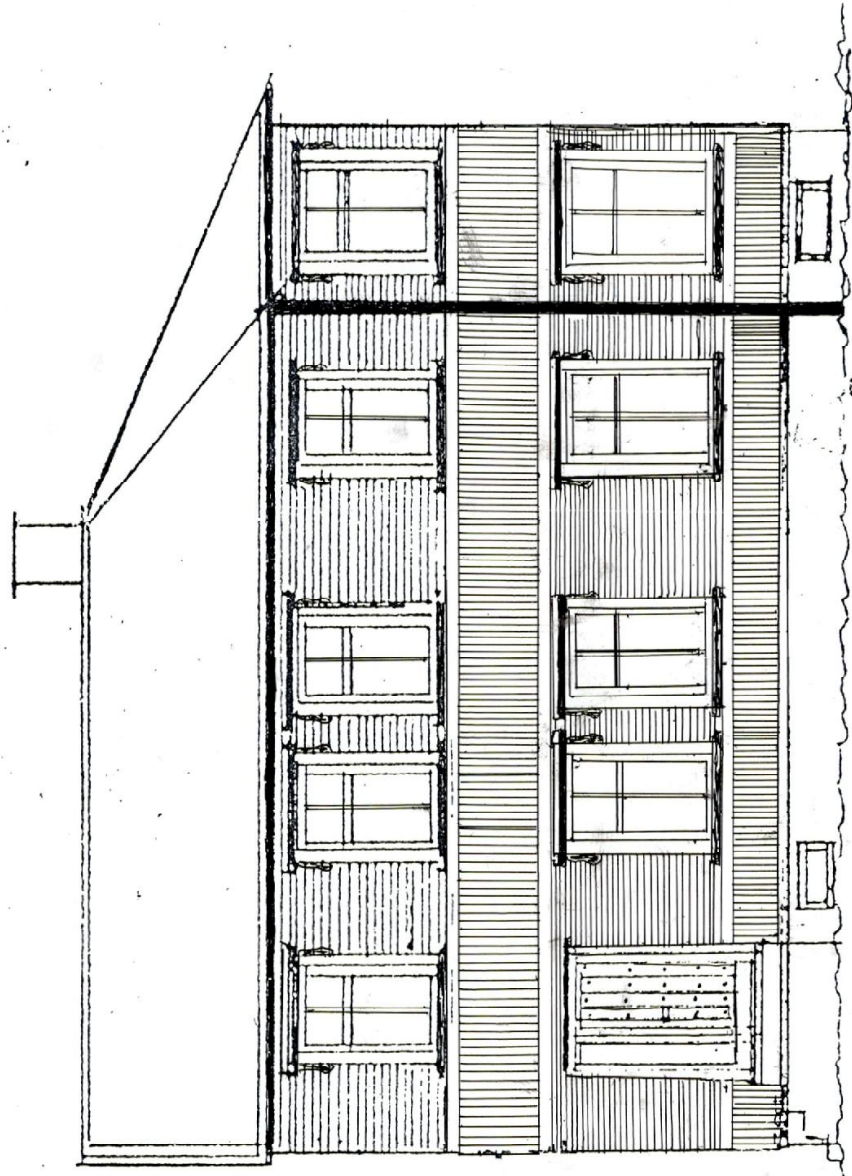


Levanger Bygningssråd
Sak 2358/95

SNITT UTHUS FOR GORM GRÖNNENG MÅL 1:50 DESEMBER 1994

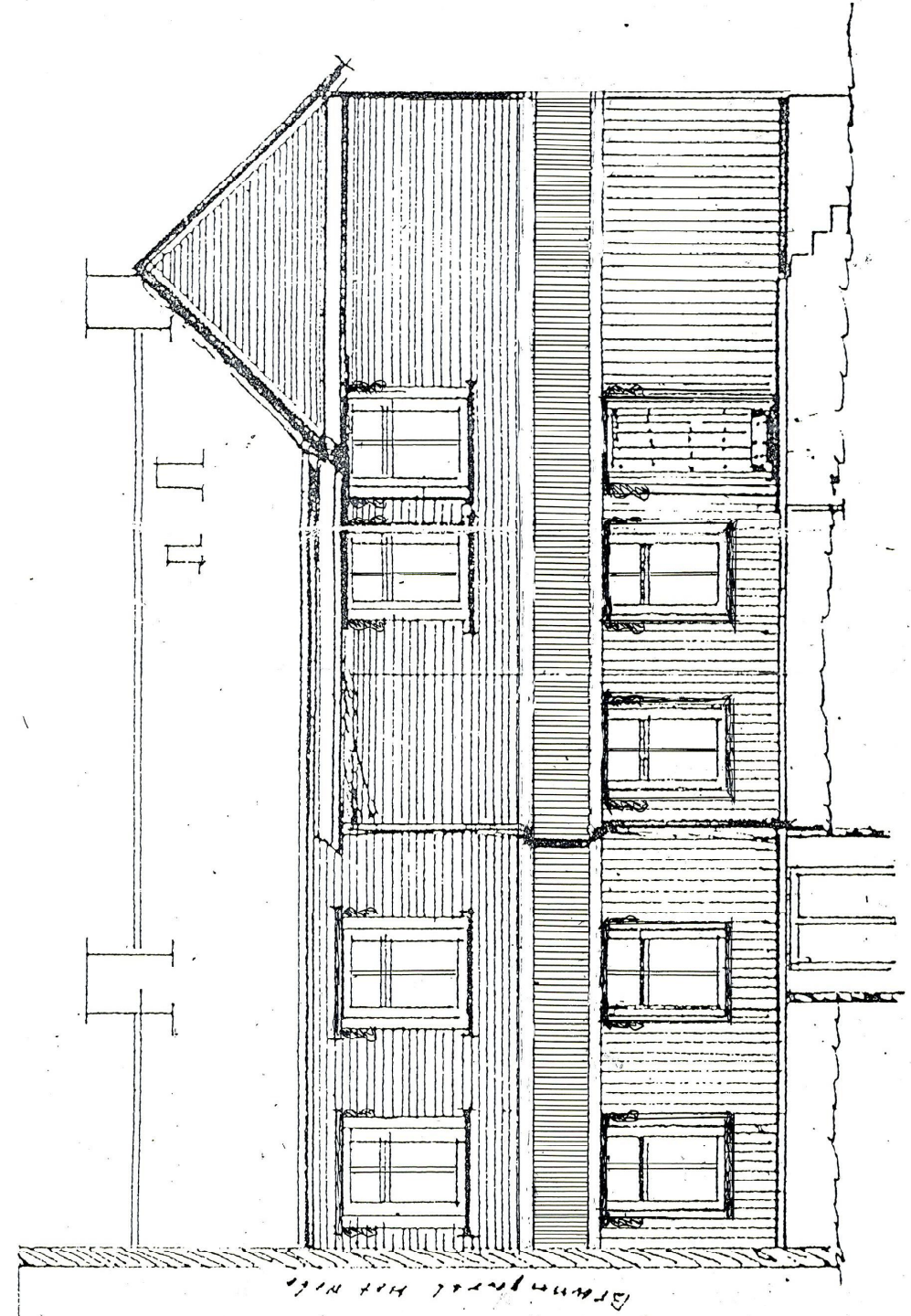
ALLE MÅL KONTROLLERES PÅ STEDET

72



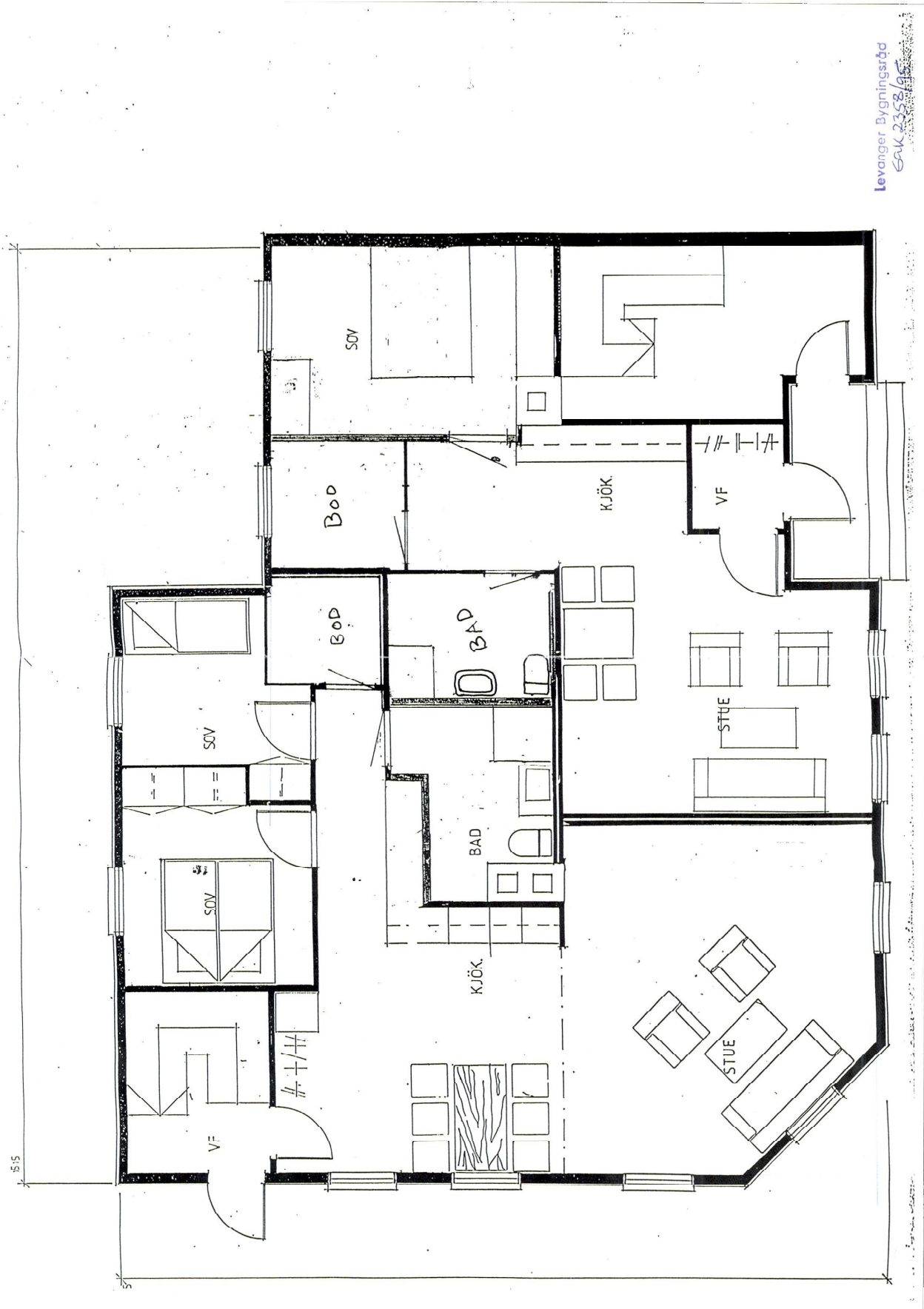
Håkon den gode's gt 35
 FASADE MOT HÅKON-GATA

Levanger Bygningsråd
 Sak 2.358/95

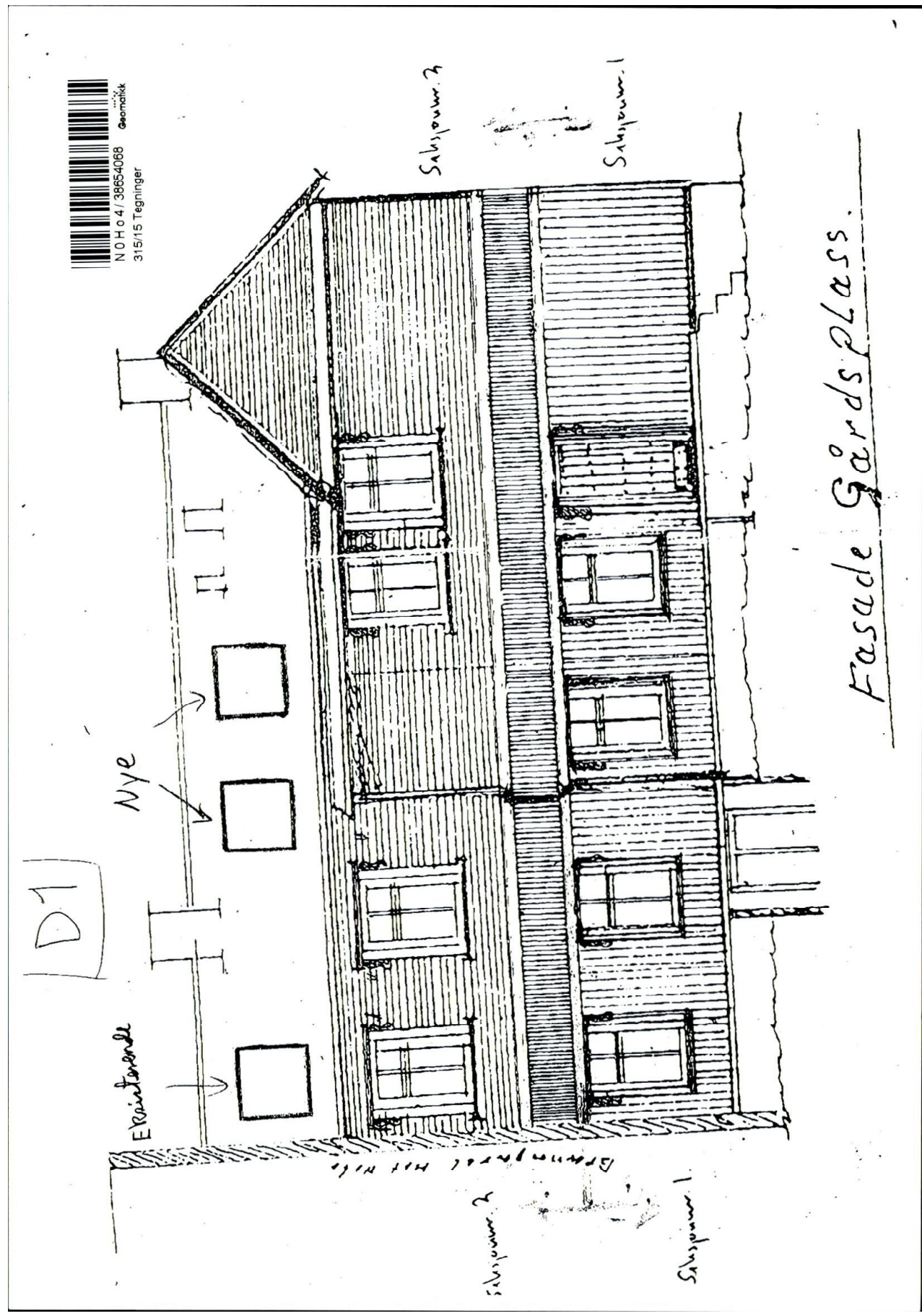


Fasade Gårds plass.

Levanger Bygningsråd
 Sak 2.358/95



Levanger Byggningsråd
 GÅK 2358/15



Barcode
 N O H o 4 / 36654066 Geomatikk
 315/15 Tegninger



01045-02A

ledtogs DA

Saksnummer 10/10/10

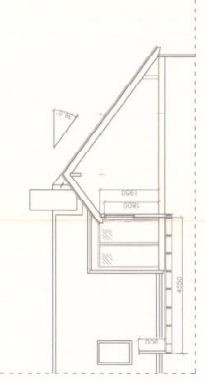
Fasade Øst



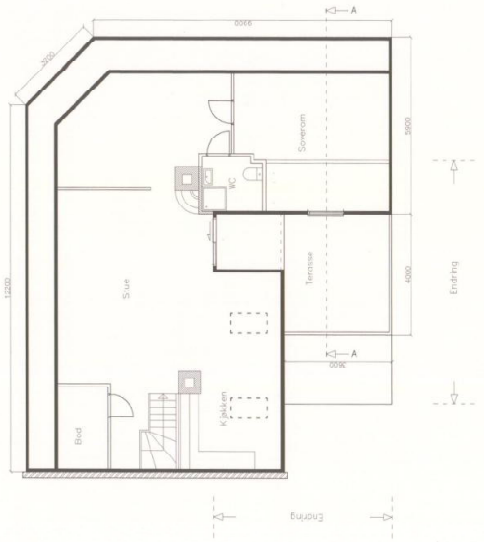
Fasade Sør



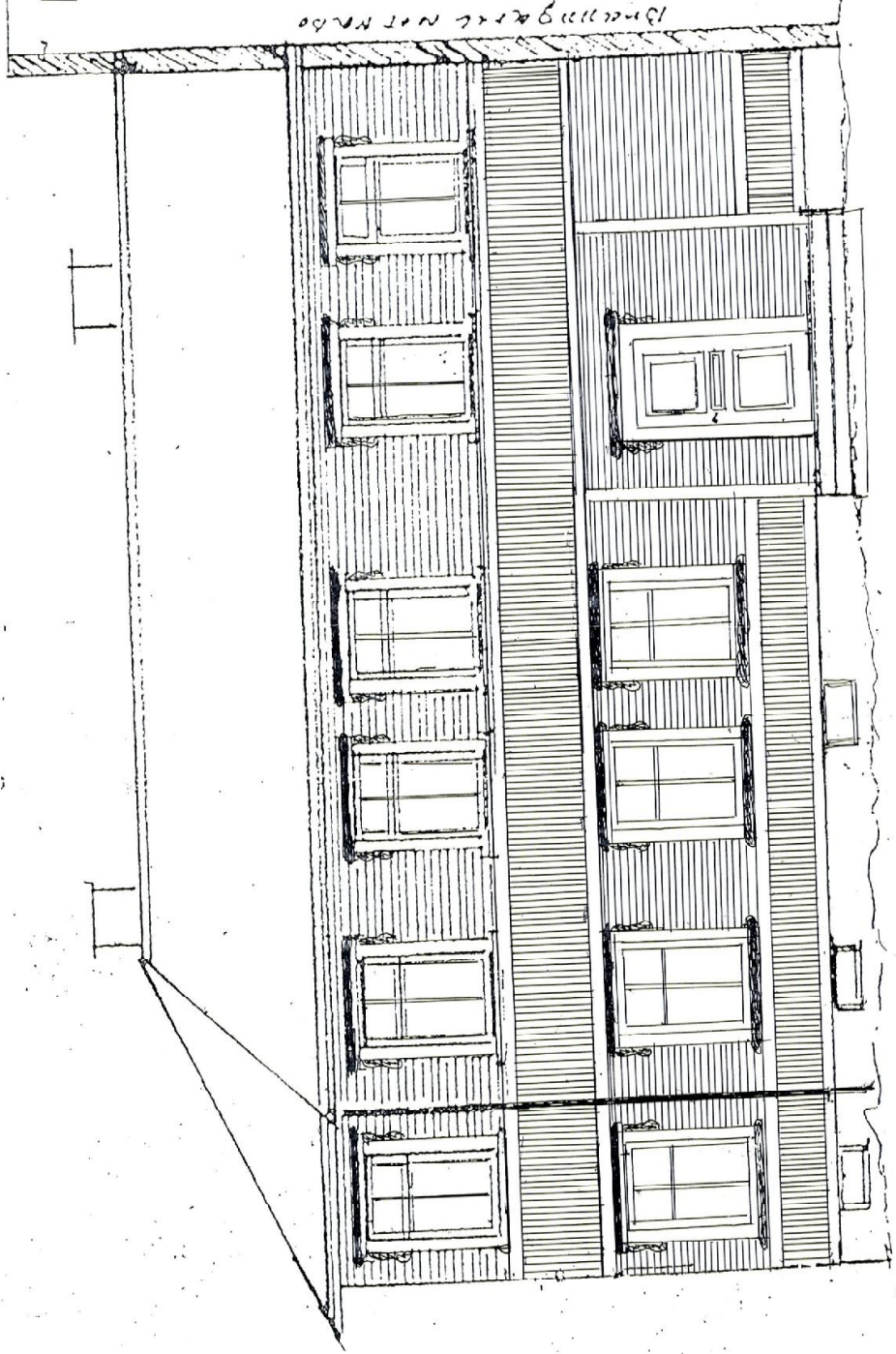
Snitt A-A



Plan løftetg.



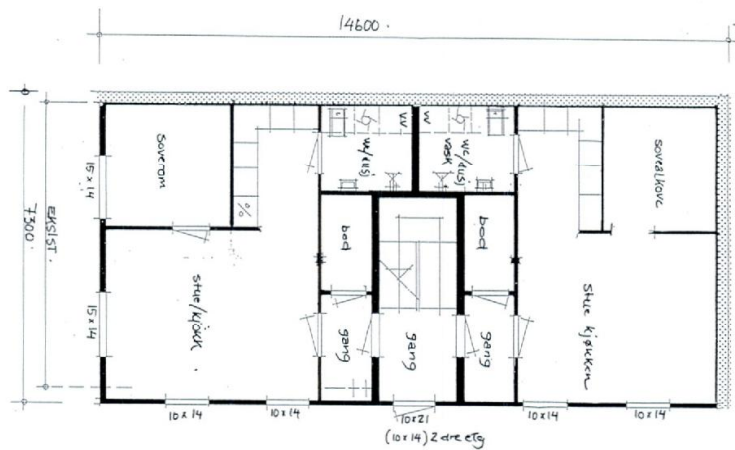
Rev.	Dato	Tekst	Sign.	Krt.
A	08.06.01	terrasse over inngangsparti, fasade sør	pof	
Oppdragsgiver: Lars Hjelde Prosjekt: Ombygging, inkløft og terrasse. Håkon den godestg. 35A Tegningstype: Plan, snitt og fasader				
OS Planstyring 10 Høyskoleveien 10 0407 Oslo Tlf: 22 48 20 00 - Fax: 22 48 20 01				
Oppdragsnr.: 01045 Tegningstype: 02 Rev:				



Fasade Høbergsgf. 35



O.G.



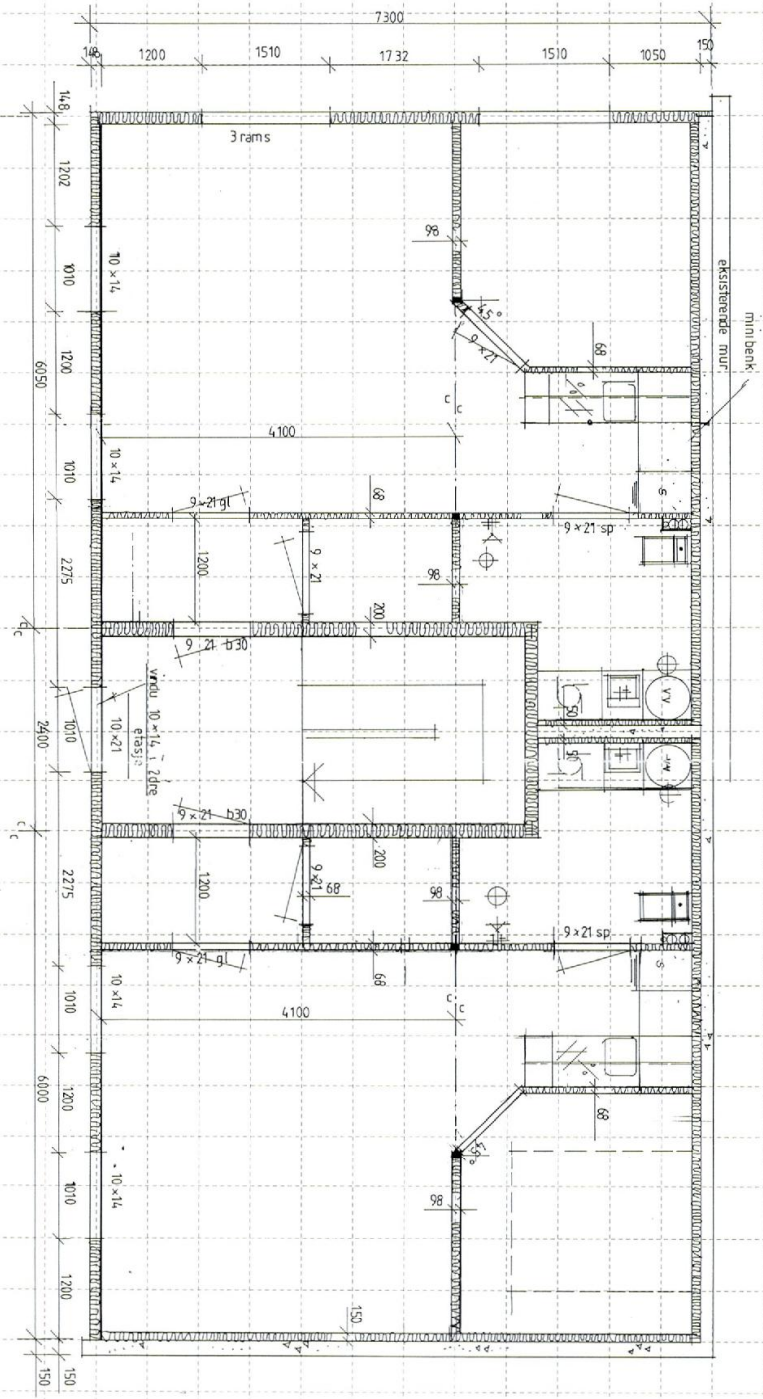
UTEN KJELLER (støpt plate)

Byggh. : GORM GRØNNENG
 Byggepl. : Håkon d. godes gt 35
 Kommune : LEVANGER

Mål: 1:100 Arkitekt :
 Denne tegning tilhører Nordbo Norge a/s. Etterlynging kfr. lov om endrverk av 12.5.1961. Sign.

Nr. Hus Teg. PLAN 1 + 2 dre ETG.

BRA : m²
 BRA-K : m²
 BA : m² Korr.:
 Arkiv: Dato: 16.02.98

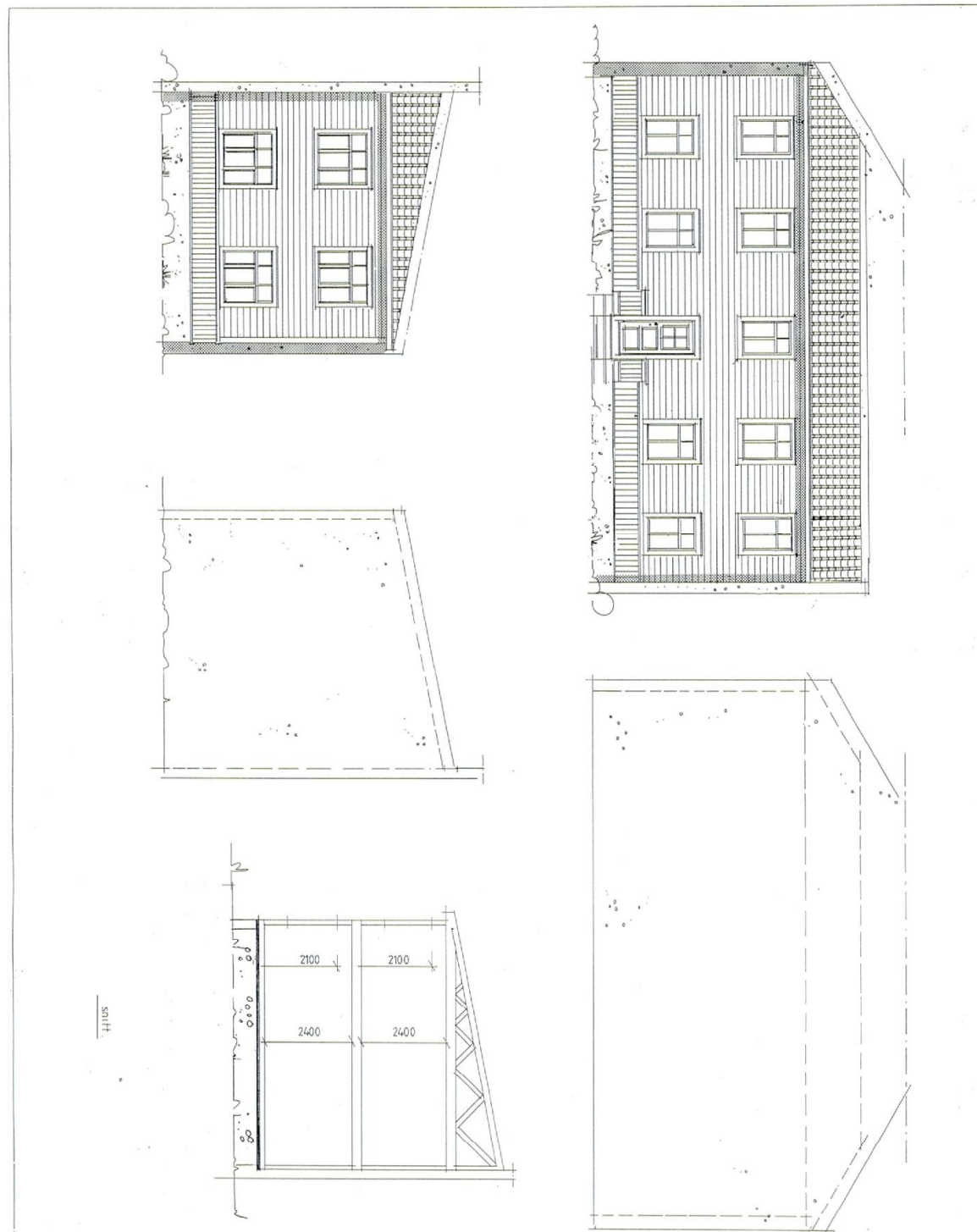


Nr. Hus Teg. PLAN 1 + 2 dre etasje

Byggh. : GORM GRØNNENG
 Byggepl. : Håkon d. godes gt. 35
 Kommune : LEVANGER

Mål: 1:50 Arkitekt :
 Denne tegning tilhører Nordbohus a/s. Etterlynging kfr. lov om endrverk av 12.5.1961. Sign.

BRA : m²
 BRA-K : m²
 BA : m² Korr.:
 Arkiv: Dato: 16-02-98



VEDTEKTER

for Borettslaget Håkon den Godes gate 35 A, org nr. 912260674

vedtatt på stiftelsesmøtet den 19.07.2013, sist endret i generalforsamling
05.08.2020

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Borettslaget Håkon den Godes gate 35 A er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

Borettslaget ligger i Levanger kommune og har forretningskontor i Trondheim kommune.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner femtusen.

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

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

(4) I tillegg har en arbeidsgiver som skal leie ut boligen til sine ansatte rett til å eie inntil 20 % av andelene.

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

2-2 Sameie i andel

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

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

Nørdbohus	Byggh. : GORM GRØNNENG.	BRA : m ²
	Byggepl. : Håkon d.godes gt. 35,	BRA-K : m ²
	Kommune : LEVANGER.	BA : m ² Korr.:
Nr. Hus	Tegn. FASADER — SNITT	Mål: 1:100 Arkitekt : Arkiv: Dato:
	Denne tegning tilhører Nørdbohus al. Etterligging kfr. lov om åndsverk av 12.5.1981.	Sign.:

- (2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.
- (3) Nekter borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.
- (4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.
- (5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

Borettslaget praktiserer ikke forkjøpsrett.

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten

- (1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.
- (2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.
- (3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.
- (4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.
- (5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

4-2 Bruksoverlating

- (1) Andelseieren kan overlate bruken av hele boligen til andre i inntil 30 døgn årlig uten borettslagets samtykke (korttidsutleie)
- (2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:
- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
 - andelseieren er en juridisk person
 - andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner

- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
 - det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.
- Godkjenning kan bare nektes dersom brukeren forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseierens vedlikeholdsplikt

- (1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.
- (2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.
- (3) Andelseieren har også ansvaret for oppsteking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o.l.
- (4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.
- (5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.
- (6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.
- (7) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

- (1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som

tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

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

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

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

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

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum

som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og to andre medlemmer. Det kan velges varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver

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

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak

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

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt

To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

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

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møteledelse og protokoll

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

9-6 Stemmerett og fullmakt

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

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtrædende personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

11-2 Forholdet til borettslovene

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

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Borettslaget Håkon den Godes gate 35 A torsdag 30.06.2022 kl. 17:00 - Teams.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Valgt ble: Fredrik Jessen

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:

Valgt ble: Fredrik Jessen

1.3 Valg av en andelseier til å undertegne protokollen sammen med møteleder

Vedtak:

Valgt ble: Martin Hovelsen

1.4 Registrering av antall stemmeberettigede inkl. ev. fullmakter

Vedtak:

Antall andelseiere med stemmerett: 3

Antall fullmakter: 0

Totalt stemmeberettigede: 3

1.5 Godkjenning og ev. bemerkninger til innkallingen

Vedtak:

Bemerkninger til innkallingen:

Generalforsamlingen ble erklært lovlig satt.

2. Årsoppgjør for 2021

2.1 Godkjennelse av regnskap

Vedtak:

Regnskapet ble godkjent.

2.2 Disponering av resultat

Protokoll fra generalforsamling 2022 - Borettslaget Håkon den Godes gate 35 A.

Side 1/2

Vedtak:

Årets resultat disponeres som angitt i resultatregnskapet.

2.3 Revisjonsberetning

Vedtak:

Revisjonsberetningen ble tatt til orientering.

3. Godtgjørelse til styret for perioden 2021-2022

Vedtak:

Styrehonorar for perioden 2020-2021 ble fastsatt til kr: 6 000,-

4. Valg

4.1 Styremedlemmer for 2 år

På valg:

Guanglin Cui

Bjørn Åge Fjeseth

Vedtak:

Valgt som styremedlem for 2 år ble:

Frank Sunde velges for 1 år.

Guanglin Cui velges for 2 år.

4.2 Varamedlem for 1 år

På valg:

Silje Emilie Nergård Tangen

Vedtak:

Valgt som varamedlem for 1 år ble: Silje Emilie Nergård Tangen

Protokoll fra generalforsamling 2022 - Borettslaget Håkon den Godes gate 35 A.

Side 2/2

Protokoll for Borettslaget Håkon den Godes gate 35 A

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Fredrik Løvaas Jessen (sign.)	04.07.2022
Sekretær	Fredrik Løvaas Jessen (sign.)	04.07.2022
Protokollvitne	Martin Hovelsen (sign.)	28.07.2022

Innkalling til ordinær generalforsamling i Borettslaget Håkon den Godes gate 35 A

Tid: Torsdag 22.06.2023 - kl. 15:00
Sted: Teams møte (Digitalt)

Saksbehandling ifølge vedtektene etter følgende dagsorden:

1. Konstituering

- 1.1 Valg av møteleder
- 1.2 Valg av sekretær
- 1.3 Valg av en andelseier til å undertegne protokollen sammen med møteleder
- 1.4 Registrering av antall stemmeberettigede inkl. ev. fullmakter
- 1.5 Godkjenning og ev. bemerkninger til innkallingen

2. Årsoppgjør for 2022

- 2.1 Godkjenning av regnskap
- 2.2 Disponering av resultat
- 2.3 Revisjonsberetning

3. Godtgjørelse til styret for perioden 2022-2023

4. Valg

4.1 Styreleder for 2 år, ved særskilt valg

På valg: Martin Hovelsen

4.2 Varamedlem for 1 år

På valg: Silje Emilie Negård Tangen

Generalforsamlingen kan bare treffe beslutning om saker som er angitt i innkallingen. Bare andelseiere eller personer med fullmakt fra andelseiere har stemmerett på generalforsamlingen. Dersom ektefelle eller samboer ikke er registrert som sameier må det medbringes fullmakt.

Ingen kan stille med mer enn en fullmakt.

Ektefelle, samboer, bruker av bolig eller ett annet medlem av andelseierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg.

Andelseieren kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til

Borettslaget Håkon den Godes gate 35 A - Resultatregnskap 2022

å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det.

12.06.2023
Borettslaget Håkon den Godes gate 35 A
 Styret

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Driftsinntekter					
Felleskostnader driftsdelt		307 296	299 952	316 500	345 000
Felleskostnader kapitaldelt		186 996	207 243	258 800	535 515
Tillegg elektroniske fellesavtaler		45 000	43 848	47 300	50 000
Andre driftsinntekter	1	296 414	46 321	10 000	24 000
Sum driftsinntekter		835 706	597 364	632 600	954 515
Driftskostnader					
Personalkostnader	2	0	-2 680	-900	-846
Styrehonorar	3	0	-19 000	-6 000	-6 000
Forretningsførerhonorar		-39 549	-38 173	-39 600	-41 000
Eksterne honorar	5	-6 688	-5 000	-8 600	-5 800
Drifts- og serviceavtaler	6	-7 769	-3 375	-6 500	0
Løpende vedlikehold	7	-21 329	-36 044	-25 000	-33 000
Periodisk vedlikehold	8	-745 756	-742 799	-18 000	-18 000
Elektroniske fellesavtaler		-47 730	-41 922	-47 300	-50 000
Forsikring	9	-101 913	-115 072	-124 000	-110 066
Kommunale tjenester og renovasjon		-71 559	-68 477	-70 600	-74 400
Eiendomsavgifter		-18 902	-17 326	-18 500	-22 000
Andre driftsutgifter	10	-7 139	-7 459	-5 500	-5 500
Sum driftskostnader		-1 068 333	-1 097 327	-370 500	-366 612
DRIFTSRESULTAT		-232 627	-499 963	262 100	587 903
Finansinntekter og kostnader					
Finansinntekter		2 029	239	200	1 500
Finanskostnader		-263 293	-162 261	-207 000	-424 150
Netto finansposter		-261 264	-162 022	-206 800	-422 650
Resultat før skattekostnad		-493 891	-661 985	55 300	165 253
ÅRSRESULTAT	11, 14	-493 891	-661 985	55 300	165 253
Disponering av totalresultat:		-493 891	-661 985	55 300	165 253
Overført fra annen egenkapital		0	-110 903	0	0
Overført til udekket tap		-493 891	-551 082	0	0

Borettslaget Håkon den Godes gate 35 A - Balanse 2022

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Bygninger og tomter	4, 15	9 040 000	9 040 000
Sum anleggsmidler		9 040 000	9 040 000
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Kundefordringer	12	165 726	295
Periodiserte kostnader	12	118 080	53 976
Opptjente renter	12	2 029	239
Bankinnskudd og kontanter			
Bankinnskudd	13	234 623	900 093
Sum omløpsmidler		520 457	954 603
SUM EIENDELER		9 560 457	9 994 603

Org.nr: 912 260 674 - 284

Borettslaget Håkon den Godes gate 35 A - Balanse 2022

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	14	30 000	30 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	14	-1 044 972	-551 082
Sum egenkapital		-1 014 972	-521 082
GJELD			
Langsiktig gjeld			
Pantelån	15, 16	8 167 384	7 877 947
Borettsinnskudd	15, 17	2 260 000	2 260 000
Sum langsiktig gjeld		10 427 384	10 137 947
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		117 385	355 762
Skyldig off. myndigheter		2 681	2 681
Mellomregning BBL finans		8 290	295
Forskudd kunder		689	0
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		19 000	19 000
Sum kortsiktig gjeld		148 046	377 738
Sum gjeld		10 575 430	10 515 685
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		9 560 457	9 994 603
Pantstillelser	15	10 427 384	10 137 947

Sted: _____, dato: _____

Martin Hovelsen
Leder

Frank Sunde
Styremedlem

Guanglin Cui
Styremedlem

Org.nr: 912 260 674 - 284

Note 0 - REGNSKAPSPRINSIPP

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven, forskrift av 30. juni 2005 om årsregnskap og årsberetning for borettslag samt god regnskapsskikk for små foretak.

Anleggsmidler er vurdert til historisk kost med avskrivning for ikke forbigående verdifall. Tomter, bygninger og anlegg er avskrevet med 0 % da løpende vedlikehold antas å opprettholde den tekniske og økonomiske verdi på bygningsmassen, Jf vedlikeholdsnotene. Øvrige driftsmidler avskrives etter en fornuftig avskrivningsplan i henhold til antatt levetid.

Borettslaget eier to seksjoner i gnr. 315 b.nr 15 i Levanger kommune. Sameiet er ikke formalisert med eget organisasjonsnummer eller styre. Borettslaget forskutterer felleskostnader sameiet har gjennom året, og viderefakturerer disse ihht seksjonsbrøk til de to andre seksjonseierne.

Regnskapet er satt opp under forutsetning om fortsatt drift. Det bekreftes herved at forutsetningen er til stede.

Inntektsføring er foretatt ut fra opptjeningsprinsippet.

Fordringer og gjeld er klassifisert som omløpsmidler/kortsiktig gjeld hvis de forfaller innen ett år etter regnskapsavslutningstidspunktet.

Omløpsmidler er verdsatt til laveste av historisk kost og virkelig verdi. Tilsvarende vurderingsprinsipp er også benyttet for kortsiktig gjeld. Øvrige eiendeler er klassifisert som anleggsmidler, og øvrig gjeld er klassifisert som langsiktig.

Klare Finans forskutterer hver måned budsjetterte felleskostnader. Borettslaget har det formelle kravet mot andelseierne og har panterett for kravet i andelen iht Lov om Borettslag § 5-20 begrenset oppad til 2 ganger folketrygdens grunnbeløp. Med utgangspunkt i dette ansees det at det ikke foreligger risiko for vesentlig tap på utestående felleskostnader.

Borettslaget har sikringsordning gjennom Klare Finans. Denne er dekket av forretningsfører som en del av forretningsføreravtalen. Sikringen kan sies opp innen 1. desember med virkning fra kommende årsskifte. Etter borettslagslovens bestemmelser skal vedtak om oppsigelse av forsikringen gjøres av borettslagets generalforsamling. Forsikringselskapet kan til enhver tid si opp en avtale med forsikringstaker dersom forsikrede ikke oppfyller de krav som er lagt til grunn ved første gangs forsikring. For øvrig gjelder forsikringsavtalelovens regler.

Note 1 - ANDRE DRIFTSINTEKTER

	2022	2021
Viderefakturering	250 093	46 321
Viderefakturering av tjenester	46 321	0
Sum andre inntekter	296 414	46 321

Andre driftsinntekter er viderefakturert til seksjon 2 og 3 for andel forsikringer og vintervedlikehold for 2020 og 2021. Andel for utbedring av tak er fakturert i 2022 når prosjektet ble ferdigstilt.

Note 2 - PERSONALKOSTNADER

	2022	2021
Arbeidsgiveravgift	0	2 680
Sum personalkostnader	0	2 680

Periodisert arbeidsgiveravgift av påløpt styrehonorar.

Samlet antall årsverk: 0

Obligatorisk tjenestepensjon

Boligselskapet oppfyller ikke kravene for OTP, og har av den grunn ikke inngått noen pensjonsordning.

Note 3 - STYREHONORAR

	2022	2021
Styrehonorar	0	19 000

Det er periodisert kostnad for styrehonorar for 2019, 2020 og 2021, dette utbetales i 2023. Styrehonorar for periode 2021-2022 kr 6 000 er ikke kostnadsført i regnskapet, men vil bli utbetalt i 2023.

Note 4 - ANLEGGSMIDLER

	Bygning
Anskaffelseskost pr.01.01 :	9 040 000
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	9 040 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	9 040 000

Antatt levetid i år :

Samtlige av boligselskapets anleggsmidler er oppført i anleggskartoteket. Bokført verdi av bygningsmassen er kostpris for borettslagets to seksjoner i sameiet. Tomt og bygninger er anskaffet i år 2013. Tomtekostnad inngår i bygningsverdien da det ikke har vært mulig å få identifisert denne.

Note 5 - EKSTERNE HONORARER

	2022	2021
Revisjonshonorar (inkl. mva)	6 688	5 000
Sum eksterne honorarer	6 688	5 000

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjonen.

Note 6 - DRIFTS- OG SERVICEAVTALER

	2022	2021
Avtale om vintervedlikehold	7 769	3 375
Sum drifts- og serviceavtaler	7 769	3 375

Note 7 - LØPENDE VEDLIKEHOLD

	2022	2021
Rørleggerarbeid	3 968	16 044
Elektrikerarbeid	5 750	0
Egenandeler, differanser skader	0	20 000
Varme	11 611	0
Sum vedlikehold	21 329	36 044

Note 8 - PERIODISK VEDLIKEHOLD

	2022	2021
Elektrikerarbeid	21 565	0
Takarbeid	724 191	742 799
Sum periodisk vedlikehold	745 756	742 799

Note 9 - FORSIKRING

	2022	2021
Forsikring	101 913	115 072

Note 10 - ANDRE DRIFTSUTGIFTER

	2022	2021
Generalforsamling/årsmøte	3 000	0
Bankgebyrer	2 470	3 462
Andre gebyrer	1 668	3 998
Andre kostnader	1	0
Sum andre driftsutgifter	7 139	7 459

Note 11 - DISPONIBLE MIDLER

	2022	2021
Disponible midler 01.01	576 865	167 635
Endring i disponible midler:		
Årets resultat	-493 891	-661 985
Opptak lån	350 000	1 100 000
Avdrag lån	-60 563	-28 785
Årets endring i disponible midler	-204 454	409 230
Disponible midler i periodens slutt	372 411	576 865
Disponible og øremerk. midler justert for langsiktige avsetninger	372 411	576 865

Note 12 - UTESTÅENDE FORDRINGER

Utestående fordringer er gjennomgått og vurdert. Boligselskapet behøver ikke å regne med fremtidige tap på disse og det er derfor ikke foretatt tapsavsetning.

Note 13 - BANKINNSKUDD OG ØREMERKEDE AVSETNINGER

	2022	2021
Bundne midler og bankinnskudd		
Bundne midler for skattetrekk	1	1
Bankinnskudd	234 622	900 092
Sum bankinnskudd	234 623	900 093

Note 14 - EGENKAPITAL

	2022	2021
SUM EGENKAPITAL 01.01	-521 082	140 903
Andelskapital 01.01	30 000	30 000
Andelskapital 31.12	30 000	30 000
Annen egenkapital 01.01	-551 082	110 903
Årets resultat	-493 891	-661 985
Annen egenkapital 31.12	-1 044 972	-551 082
SUM EGENKAPITAL 31.12	-1 014 972	-521 082

Andelskapitalen er kr 30 000,- fordelt på 6 andeler à kr 5 000.

Hver andel har lik stemmerett på generalforsamlingen.

Boligselskapet har negativ egenkapital. Det er budsjettert med positivt resultat i årene fremover, og sammen med nedbetaling av lån vil det over tid bidra til positiv egenkapital.

Note 15 - PANTSTILLELSER

	2022
Bokført verdi pantsatte eiendeler 31.12	9 040 000
Restgjeld 31.12	10 427 384

Pålydende pantstillelser var 9 040 000,- per 31.12.

Pantstillelser og restgjeld omfatter langsiktig gjeld og borettsinnskudd, jfr note om innskudd.

Resultat og balanse med noter for Borettslaget Håkon den Godes gate 35 A.

Dokumentet er signert elektronisk av:

Note 16 - PANTE- OG GJELDSBREVSLÅN

Kreditor:	Grong Sparebank	Grong Sparebank	Den Norske Stats Husbank
Formål:		Oppføring av bygning	Oppføring av bygning
Lånenummer:	44482151601	44481447590	14634806501
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2022	2013	2013
Rentesats:	4.60 %	4.85 %	1.732 %
Betingelser:	Flytende rente	Flytende rente	
Beregnet innfridd:	06.06.2027	28.08.2046	30.12.2043
Opprinnelig lånebeløp:	350 000	5 434 430	1 356 000
Lånesaldo 01.01:	0	6 549 723	1 328 224
Avdrag i perioden:	11 806	-3 150	51 907
Opptak i perioden:	350 000	0	0
Lånesaldo 31.12:	338 194	6 552 872	1 276 317
Saldo 5 år frem i tid:	0	5 910 447	1 039 814

For Borettslaget Håkon den Godes gate 35 A

Styreleder	Martin Hovelsen (sign.)	06.06.2023
Styremedlem	Guanglin Cui (sign.)	23.05.2023
Styremedlem	Frank Sunde (sign.)	28.04.2023

PANTE- OG GJELDSBREVSLÅN

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 14634806501	1	251 310	251 310
	2	247 075	494 150
	1	210 366	210 366
	1	180 717	180 717
	1	139 774	139 774
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 44481447590	1	1 290 278	1 290 278
	2	1 268 532	2 537 064
	1	1 080 064	1 080 064
	1	927 840	927 840
	1	717 627	717 627
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 44482151601	3	66 603	199 809
	1	59 203	59 203
	1	42 182	42 182
	1	37 002	37 002

Note 17 - INNSKUDD

	2022	2021
Borettsinnskudd	2 260 000	2 260 000
Sum innskudd	2 260 000	2 260 000

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Borettslaget Håkon Den Godes gt 35 A

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Borettslaget Håkon Den Godes gt 35 A.

Årsregnskapet består av: <ul style="list-style-type: none">Balanse per 31. desember 2022Resultatregnskap for 2022Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	Etter vår mening: <ul style="list-style-type: none">Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, ogGir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.
--	---

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller

utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS

John Christian Løvaas
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

John Christian Løvaas

Partner

Serienummer: 9578-5999-4-1731660

IP: 188.95.xxx.xxx

2023-06-07 09:12:41 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 5HCY2-MZCHL-0AK6T-0C1PJ-0XTET-QCPSL

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>


Reguleringsbestemmelser for områderegulering LEVANGER SENTRUM

Forslag datert 24/4 2014

Planid: L2013014

Reguleringsbestemmelsene er en revisjon av bestemmelsene datert: 19.12.2013, rev. 27.06.07, 23.04.08 og jfr. kommunestyrets vedtak 25.06.08, sak 51/08. Revidering 2014, sak 21/14.

Levanger kommunestyres vedtak: 28/5 2014, sak 21/14


LEVANGER KOMMUNE
ordførers signatur

Denne reguleringsplan erstatter samtlige eldre regulerings- og bebyggelsesplaner i det berørte området.

§ 1 FORMÅL

Formålet med planen er å sikre det særegne og verdifulle bygningsmiljøet i Levanger sentrum, og å legge tilrette for videre utvikling av sentrum.

§ 2 AVGRENSING OG INNHOLD

2.1 Avgrensing av reguleringsområdet er vist med plangrense på plankartet.

2.2 Planområdet er delt inn i 9 soner: Fra og med sone nr. I til og med sone nr. IX.

Kombinasjon av flere formål innenfor ett område kan være vist ved nyanser innenfor en farge. Da går formålene fram av tegnforklaringen på kartet og/ eller av tabellen i bestemmelsenes § 3.

Planområdet er regulert til følgende arealformål etter Plan- og bygningslovens §12-5:

BEBYGGELSE OG ANLEGG:

Boligbebyggelse - frittliggende.
Boligbebyggelse – konsentrert småhus, blokk.
Forretning.
Tjenesteyting, undervisning.
Industri.
Idrettsstadion.
Fjernvarmeanlegg, småbåtanlegg i sjø og vassdrag.
Grav- og urnelund.
Bolig/forretning/kontor.
Bolig/tjenesteyting.
Forretning/kontor.
Forretning/kontor/industri.

Forretning/kontor/tjenesteyting.
Bolig/forretning/kontor, forretning i 1.etg.

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK

INFRASTRUKTUR:

Kjøreveg.
Fortau, gang/sykkelveg.
Annen vegggrunn – teknisk anlegg.
Kai.
Jernbane.
Parkering, parkeringshus/-anlegg.

GRØNNSTRUKTUR:

Friområde.

§ 3										
Omr.	Regulerings- formål	Utnyttings- grad		Byggehøyder		Tak- vinkel i grader	Spesialområde bevaring kulturmhistorisk verdi	Kommentar		Etasje- høyde
		%- BYA	%- BRA	Gesims	Tot.			Etasjetall	Etasje- høyde	
01A	Bolig	70		6,0	9,5	25-40	Hele området		2 et	Normal
01B	Bolig/ forr., kontor	70		6,0	9,5	25-40	Hele området		2 et	Normal
01C	Off. tjenesteyting	70		6,0	9,5	25-40	Hele området	Sjøgt. 40	2 et	Normal
01D	Bolig	70		6,0	9,5	25-40	Hele området		2 et	Normal
02A	Grav- og urnelund						Gravlund/kirkegård			
02B	Bolig	50		6,0	9,5	25-40			2 et	Normal
02C	Industri, lager	100			10,0				2-3 et	
03	Bolig	50		6,0	9,5	25-40			2 et	Normal
04	Bolig	40		6,5	10,0	25-40			2 et	Normal
05A	Bolig/forr./kontor	80		c+16,0	c+18,5					Detailreg
05B	Off. tjenesteyting	80					Dampskipsbrygga		2 et	
05C	Parkeringsanlegg									
06A	Bolig	70		12,0					4 et	Normal
06B	Bolig/forr./kontor	70		9,5		25-40	Kirkegt. 51 Kgt. 53, uthus		2-3 et	Normal
07	Bolig/forr./kontor	70		9,0		25-40	Hele området x)	x) Nytt hjørnebygg Holbergs gt. x) hjørnebygg Kirkegt./Holbergs gt. x) Nytt hjørnebygg Tordenskjolds gt x) Håkon den Godes gt. 37, 41, 43	2-3 et	Normal
08A	Bolig/off. tjenesteyt	70		9,0		25-40			3-4 et	Normal
08B	Bolig/forr./kontor	75		9,0		25-40			2-3 et	Normal
09	Bolig	40		6,0	9,5	25-40	Hele området		2 et	Normal
10A	Bolig/ forr./kontor	70		7,0	10,5	25-40	Sjøgt. 16		2-3 et	Normal
10B	Bolig/ forr./kontor	70		8,0	11,0	25-40	Kirkegt. 43, 45		2-3 et	Normal
11A	Bolig/ forr./kontor	70		7,0	10,0	25-40	Hele området x)	Forretning i 1.etg. Forretning i 1.etg. x) Kirkegt. 54	2-3 et	Normal

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR LEVANGER SENTRUM
Revisjon: Endring datert 24/4 2014

Planid.: L2013014
Side 2 av 21

§ 3										
Omr.	Regulerings- formål	Utnyttings- grad		Byggehøyder		Tak- vinkel i grader	Spesialområde bevaring kulturmhistorisk verdi	Kommentar		Etasje- høyde
		%- BYA	%- BRA	Gesims	Tot.			Etasjetall	Etasje- høyde	
11B	Bolig/ forr./kontor	70		7,0	10,0	25-40	Hele området		2-3 et	Normal
11C	Bolig/ forr./kontor	80		9,0	12,0				3 et	Høy
11D	Bolig/ forr./kontor	100		7,2	10,2		Gammelbanken			Detailreg
12A	Bolig/ forr./kontor	70		6,0	9,5	25-40	Jernbanegt. 27A Håkon d.g.gt. 32A og 32B		2-3 et	Normal
12B	Bolig/off. tjenesteyt.	70		7,0		Flatt			3 et	Normal
13	Bolig	40		6,0	9,5	25-40	Hele området		2 et	Normal
14	Park									
15	Park						"Øverparken"	Sejersteds park		
16	Torg/park/parkering						Paviljongen	Kiosk		
17	Torg, park							Kiosk		
18	Parkering og park							Park langs Jernbanegt.	1-2 et	Lav
19A	Bolig/forr./kontor	100		6,0	9,5	25-40	Sjøgt. 15, 17	Forretning i 1. etg.	2 et	Normal
19B	Bolig/forr./kontor	100		6,0	9,5	25-40	Sjøgt. 11B	Forretning i 1. etg.		Normal
19C	Ind./forr./kontor	75			10	25-40	Sjøgt. 11			Normal
20A	Bolig/ forr./kontor	70		6,0	9,5	25-40	Sjøgt. 6, 10, 12, 14		2 et	Normal
20B	Forretning/kontor	100		13,5		Flatt			4 et	Høy
20C	Bolig/ forr./kontor	100		6,0	9,5	25-40	Kirkegt. 35 inkl. uthus Kirkegt. 37	Forretning i 1. etg.	2-3 et	Normal
20D	Off. tjenesteyting	100		6,0	9,5		Gmlt. Bilverksted		2 et	Normal
21A	Forretning/kontor	100				Flatt		Max ges. 13,0 mot Kirkegt. Max ges. 15,0 mot torg	3-4 et	Høy
21B	Bolig/ forr./kontor	70		6,0	9,5	25-40	Håkon d.g.gt. 21, 23, 25, 29 Bebyggelsen mot Kirkegt.		2 et	Normal
21C	Bolig/ forr./kontor	100		6,0	9,5	25-40		Forretning i 1. etg.	2 et	Høy
22A	Forr./kontor/off.tje	100		10,0		25-40			3-4 et	Normal

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR LEVANGER SENTRUM
Revisjon: Endring datert 24/4 2014

Planid.: L2013014
Side 3 av 21

§ 3

Omr.	Reguleringsformål	Utnyttingsgrad		Byggehøyder		Takvinkel i grader	Spesialområde bevaring kulturhistorisk verdi	Kommentar	
		%-BYA	%-BRA	Gesims	Tot.			Etasjetall	Etasjehøyde
22B	Bolig/ forr./kontor	100		10,0		25-40	Jernbanegt. 17 A	3-4 et	Høy
22C	Bolig/ forr./kontor	100		10,0		25-40	Jernbanegt. 17 B	3-4 et	Høy
23	Forr./kontor/off. tje.	80		6,0	9,5			2 et	Normal
24A	Industri/forr./kontor	100		11,0	15,0			Tilbygg mot Sjøgt. gesims 5,0 m	Høy
24B	Bolig/forr./kontor	70			9,0		Kirkegt. 25	2-3 et	Normal
25A	Bolig/forr./kontor	80		6,0	9,5	25-40	Kirkegt. 34, 36	2 et	Normal
25B	Bolig/forr./kontor	100		6,0	9,5	25-40	Kirkegt. 34, 36	2 et	Høy
26A	Bolig/forr./kontor	100		6,0	9,5	25-40	Håkon Den Godes gt. 14, 20	2 et,	Høy
26B	Forretning/kontor	100		se kommentar		25-40		4 et	Høy
26C	Bolig/forr./kontor	80		15,5				4 et	
26D	Bolig/forr./kontor	80		6,0	9,5	25-40	Håkon Den Godes gt. 14, 20	2 et	Normal
27	Bolig/forr./kontor	70		8,5		25-40		3 et mot jøgt, + u-et mot jb	
28	Bolig/forr./kontor	80		7,0	10,0	25-40	Hele området	2 et	Høy
29	Off. tjenesteyting	30					Levanger kirke		
30A	Bolig/forr./kontor	80		6,0	9,5	25-40	Hele området	2 et	Normal
30B	Bolig/forr./kontor	100		6,0	9,5	25-40	Hele området	2 et	Normal
31	Bolig/forr./kontor		200	6,0	9,5			3 et	Normal
32	Bolig/forr./kontor/off. p-anlegg	90		se § 17.2.5				3 et	Normal
33	Bolig/forr./kontor	70		8,5		25-40	Omr. minus nybygg	3 et	Normal

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR LEVANGER SENTRUM
 Revision: Endring datert 24/4 2014

Planid.: L2013014
 Side 4 av 21

§ 3

Omr.	Reguleringsformål	Utnyttingsgrad		Byggehøyder		Takvinkel i grader	Spesialområde bevaring kulturhistorisk verdi	Kommentar	
		%-BYA	%-BRA	Gesims	Tot.			Etasjetall	Etasjehøyde
34A	Off. tjenesteyting	70		6,0	9,5	25-40	Kirkegt. 16, 18	2 et	Normal
34B	Bolig/forr./kontor	60		6,0	9,5	25-40	Håkon Den Godes gt. 1 b, 1 c	2 et	Normal
35A	Bolig/forr./kontor		180	7,0	10,0	25-40		2-3 et	Normal
35B	Bolig		180	9,0	12,0	25-40		3-4 et	Normal
36	Bolig/forr./kontor	75		9,0		25-40		3 et	Normal
37A	Off. tjenesteyting	40		9,0		25-40	Kirkegt. 11	2-3 et	Detailreg
37B	Bolig/forr./kontor	40		6,0	9,5	25-40	Kirkegt. 5	2-3 et	Normal
38	Bolig/forr./kontor	40		6,0	9,5	25-40		2 et, 3 et mot stadion	Normal
39	Idrettsstadion	15			12,0			3 et	Detailreg
40	Industri	80		10,0		Flatt		3 et	Normal
41	Bolig/forr./kontor	30		6,0	9,5	25-40		2 et, 3 et mot stadion	Normal
42	Off. tjenesteyting	50		6,0	9,5			2 et	Normal
43	Bolig	30		9,0		Flatt		3 et	Normal
44A-E	Off. tjenesteyting	80		Se § 8.2.3		Flatt			Detailreg
45	Off. tjenesteyting	30		6,0	9,5	25-40		Sykehuset	Detailreg
46A	Bolig/ off. tje.	90		c +12,5					
46B	Off. tjenesteyting	90		c +12,5				Sykehuset	
47 A	Bolig	40		6,0	9,5	25-40		2 et	Normal
47 B	Bolig/forr./kontor	90		7,0	11,5	25-40		2-3 et	Normal
48	Forr./kontor/off. tje.	40		6,0	9,5	25-40	Kgt. 1: Rektorbolig	2 et	Normal
49	Utdanning	60		9,0			Gml. Lærerskolebygg	3 et	Normal
50	Utdanning	80			12,0	Flatt			

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR LEVANGER SENTRUM
 Revision: Endring datert 24/4 2014

Planid.: L2013014
 Side 5 av 21

§ 3										
Omr.	Regulerings- formål	Utnyttings- grad		Byggehøyder		Tak- vinkel i grader	Spesialområde bevaring kulturmhistorisk verdi	Kommentar		
		%- BYA	%- BRA	Gesims	Tot.			Etasjetall	Etasje- høyde	Fjernvarmeanlegg
51	Fjernvarmeanlegg	80		8,0						
52	Off. tjenesteyting	80				10,0				

§§ 4-17 BEBYGGELSE OG ANLEGG

§ 4 BOLIG

4.1 **Generell del**

4.1.1 Bebyggelsen skal nyttes til boligformål med tilhørende garasjeanlegg/ uthus.

4.1.2 Minst 40 % av boligene skal oppføres med livsløpsstandard.

4.2 **De enkelte områdene:**

Omr. 01A, 01D, 02B, 03, 04, 06A, 09, 13, 35B, 43, 47A.

4.2.1 Område 09 og 13

Mot Elvegata: Der det er mulig kan garasje oppføres med avstand inntil 2 m fra eiendomsgrense mot kommunal veg. Garasjen skal ikke ha port mot gata.

§ 5 OFFENTLIG TJENESTEYTING

5.1 **Generell del**

5.1.1 Bebyggelsen skal nyttes til offentlige institusjoner og kontor med tilhørende uthus og innretninger. Boliger er ikke tillatt.

5.1.2 Ubebyggt areal skal behandles parkmessig. Det skal utarbeides egen plan for arealet.

5.2 **De enkelte områdene:**

Omr. 01C, 05B, 20D, 29, 34A, 37A, 42, 44A-E, 45, 46B, 52

5.2.1 Område 37A: Tidligere Levanger barneskole

Området er regulert til offentlig tjenesteyting; kultur, kunst, undervisning samt friområde park. Det kreves utarbeidet *detaljreguleringsplan* for hele området.

5.2.2 Områdene 44A-E, 45, 46B: Sykehuset Levanger:

Det kreves utarbeidet *detaljreguleringsplan* for hele området.

5.2.3 Bebyggelsen skal være lavest ut mot områdets yttergrenser, inn mot sentrum av området kan det bygges høyere. Se § 8.2.3.

5.2.4 Maks. etasjetall: Område 44A, 44E og 45: Tilsv. 2 - 3 etasjer.
 Område 44B: Tilsv. 3 etasjer.
 Område 44C: Tilsv. 3 - 4 etasjer.
 Område 44D: Tilsv. 7 - 8 etasjer.

Maks. gesimshøyde:

Område 44A, 44C, 44E, 46B: MGH: +12,50

Område 44B:

- Mot kryss Bakkegt./ Kirkegt.: MGH: +19,40

- Øvrige bygg mot Bakkegt. reduseres gradvis til MGH: +22,43, +18,83 og +15,23
- Område 44D: MGH: +24,90

Område 45: Maks gesimshøyde 6,0 m, maks mønehøyde 9,5 m.

- 5.2.5 Sentralt i sykehusområdet skal det anlegges et større parkareal.
- 5.2.6 Det skal legges vekt på gode og naturlige gang-/ sykkelveger:
- a) Internt innen området, særlig forbindelsen mellom avkjørsel Kirkegt. v/ grense mot Mo gård og fram til St. Olavs gt.
 - b) Fra sykehusområdet fram til driftsveg Mo gård/ veg til pumpestasjon.
- 5.2.7 Det skal legges særlig vekt på god framkommelighet for ambulanse, drosjer, busser og personer med spesielt transportbehov.
- 5.2.8 Bebyggelse i område 46B skal inneholde parkering i de tre nederste etasjene, hvorav ett under bakke/-gateplan mot Halsanvegen. Skråninger og rabatter skal isåes eller beplantes.
- 5.2.9 I område 44C kan det anlegges landingsplass for helikopter, forutsatt at bruken har et støynivå som tilfredsstillter Miljøverndepartementets retningslinjer. Dette må dokumenteres.

§6 UTDANNING

6.1 Generell del

6.2 De enkelte områdene: Omr. 49, 50.

6.2.1 Område 50 (Levanger videregående skole)

I forbindelse med videre utbygging i område 50 bør parkeringsbehovet løses under bebyggelse/terreng, evt. også i flere plan.

Parkering for sykkel og MC skal ivaretas med et areal tilsvarende 20 bil-parkeringsplasser.

Moan barnehages parkeringsbehov skal dekkes med i alt 20 parkeringsplasser inkludert plasser for hente/bringetjeneste.

Støy:

Området er belastet med vegtrafikkstøy fra Kirkegata. Beregnet ekvivalent støynivå ved fasade mot Kirkegata ligger høyere enn det Miljøverndepartementets forskrifter tillater for undervisningsbygg. Derfor følgende bestemmelser:

Bak fasadene mot Kirkegata skal det plasseres kontorer og vrimelearealer/kantine.

Kontorene mot Kirkegata skal luftes via fullbalansert ventilasjonsanlegg, og gjeldende forskrifter vedrørende innendørs støy i disse skal overholdes.

Alle undervisningslokaler skal legges i støybeskyttet sone i bygningens nordre deler.

§ 7 INDUSTRI, LAGER

7.1 Generell del

7.1.1 Områdene skal nyttes til *lettere* typer industri og lager.

7.1.2 I områdene tillates bare anlegg som ikke visuelt eller med røyk/ damp, lukt, støy eller stor trafikk har negativ innvirkning på områder i nærheten.

Eksempel på type bedrifter som ikke ønskes innenfor planområdet:
smelteverk, sveisebedrifter, plate-/ mekaniske verksteder, kjemisk industri.

7.1.3 Ubebygde deler av tomten må ikke nyttes til lagring i slik grad og av slik art at det virker skjemmende for strøket eller til ulempe for omgivelsene. Dersom planutvalget finner at området bør gjerdes inn, skal inngjerding skje på en måte planutvalget godkjenner.

7.1.4 Boliger er ikke tillatt.

7.2 De enkelte områdene: Omr. 02C, 40.

§ 8 IDRETTSTADION

8.1 Generell del

Det kreves utarbeidet *detaljregulering* for hele området.

8.2 De enkelte områdene: Omr. 39.

§ 9 FJERNVARMEANLEGG

9.1 Generell del

I området kan det oppføres bygg for fjernvarmeanlegg.
Skorsteinen kan bygges med høyde inntil 35,0 meter.

9.2 De enkelte områder: Omr. 51.

§ 10 SMÅBÅTANLEGG I SJØ OG VASSDRAG

10.1 Generell del

10.2 De enkelte områder:

Omr. S1.

§ 11 GRAV- OG URNELUND

11.1 Generell del

Området skal nyttes til kirkegård/ gravlund med tilhørende nødvendige byggverk og innretninger.

11.2 De enkelte områder:

Omr. 02A.

§ 12 BOLIG/FORRETNING/KONTOR

12.1 Generell del

Bebyggelsen skal nyttes til boligformål med tilhørende garasjeanlegg/uthus og/eller forretninger, kontorer og lignende med nødvendige lagerrom og andre ytre rom.

Det kan tillates boliger i alle etasjer, også i 1. etasje.

Minst 40 % av boligene skal oppføres med livsløpsstandard.

For forretninger/kontor og lignende gjelder:

Arealer i 1. etasje skal i størst mulig grad nyttes til virksomheter som er publikumsorientert.

Fasadene skal ha vesentlig preg av vinduer og inngangspartier mot fortau.

12.2 De enkelte områder:

Omr. 01B, 05A, 06B, 07, 08B, 10A, 11B, 12A, 20A, 21B, 22B, 25A, 26D, 27, 28, 30A, 33, 34B, 35A, 36, 37B, 38, 41, 47B.

12.2.1 Område 05A

- Det kan oppføres bebyggelse med gesimshøyde på maks kote 16 meter og totalhøyde på maks kote 18,5 meter.
- Uteareal:* Hver boenhet skal ha tilgang til minimum 20 kvm uteareal. Deler av utearealet kan eventuelt opparbeides som takterrasser eller i form av atrium på tak.
- Parkering:* Det skal opparbeides ca. 100 biloppstillingsplasser på tre halvplan i tilknytning til anlegget, innenfor område 05C garasjeanlegg. Det øverste halvplanet skal ligge på høyde med Sjøgata. Parkeringsplassene skal opparbeides samtidig med øvrig bebyggelse innenfor område 05A.
- Kaisone:* Langs bygningen skal det opparbeides en kaisone som vist på plankartet, med bredde minst 3 meter.
- Det kreves *detaljregulering* for området.

- Plassen mellom område 05B (Dampskipsbrygga) og Sjøgata skal ikke bebygges. Dette er vist med byggegrense på plankartet.

12.2.2 Område 33:

Bebyggelse kan oppføres med følgende gesimshøyder:

(Etasjehøyde o.k. dekke – o.k. dekke er regnet ca. 2,7 m):

Mot Sundet: 3 etasjer over fortausnivå.

Mot kirken: 2 etasjer over terrengnivå (kirkegården).

Mot Kirkegt.: 2 etasjer over fortausnivå.

§ 13 BOLIG/OFFENTLIGE TJENESTEYTING

13.1 Generell del

Bebyggelsen kan nyttes til boligformål med tilhørende garasjer/uthus, og til offentlige bygg (offentlige institusjoner og kontor med tilhørende uthus og innretninger).

Minst 40 % av boligene skal oppføres med livsløpsstandard.

For offentlige bygg gjelder:

Ubebyggt areal skal behandles parkmessig. Det skal utarbeides egen plan for arealet.

13.2 De enkelte områder:

Omr. 08A, 12B, 46A.

§ 14 FORRETNING, KONTOR

14.1 Generell del

14.1.1 Bebyggelsen skal nyttes til forretninger, kontorer og lignende med nødvendige lagerrom og andre ytre rom. Andre formål er ikke tillatt.

14.1.2 Arealer i 1. etasje skal i størst mulig grad nyttes til virksomheter som er publikumsorientert: Fasadene skal ha vesentlig preg av vinduer og inngangspartier mot fortau.

14.2 De enkelte områdene:

Omr. 20B, 21A, 26B.

§ 15 INDUSTRI/ FORRETNING/ KONTOR

15.1 Generell del

Bebyggelsen kan nyttes til forretninger, kontorer og lignende med nødvendige lagerrom og andre ytre rom samt industri/lager. Boliger er ikke tillatt.

Arealer i 1. etasje skal i størst mulig grad nyttes til virksomheter som er

publikumsorientert: Fasadene skal ha vesentlig preg av vinduer og inngangspartier mot fortau.

For industri/lager gjelder også disse bestemmelsenes §§ 7.1.1, 7.1.2. og 7.1.3.

15.2 De enkelte områdene:

Omr. 19C, 24A.

§ 16 FORRETNING, KONTOR/OFF. TJENESTEYTING

16.1 Generell del

Her gjelder generell del for hhv. områder for forretning, kontor (§ 5) og for offentlige bygg (§ 8).

16.2 De enkelte områdene:

Omr. 22A, 23, 48.

§ 17 BOLIG, FORRETNING, KONTOR, FORRETNING I 1. ETASJE

17.1 Generell del

17.1.1 Bebyggelsen skal nyttes til forretninger, kontorer og lignende med nødvendige lagerrom og andre ytre rom.

17.1.2 I reguleringsområder som er angitt med mørk og lys gul skravur, skal det være forretning/kontor i 1. etasje. Det kan det tillates bolig over 1. etasje, dvs. fra og med 2. etasje, i enkelte kvartal bare over 2. etasje (dette er angitt i tabellen i § 3).

17.1.3 Arealer i 1. etasje skal i størst mulig grad nyttes til virksomheter som er publikumsorientert: Fasadene skal ha vesentlig preg av vinduer og inngangspartier mot fortau.

17.1.4 Minst 40 % av boligene skal oppføres med livsløpsstandard.

17.2 De enkelte områdene:

Omr. 10B, 11A, 11C, 11D, 19A, 19B, 20C, 21C, 22C, 24B, 25B, 26A, 26C, 30B, 31, 32.

17.2.1 Område 11D (Kirkegt. 50):

- Over 1. etasje skal det anlegges en lekeplass/ møteplass på ca. 200 kvm, som skal være felles for beboere og leietakere i Kirkegt. 50. Underetasjen skal nyttes til felles parkeringskjeller.
- Utnyttelsesgrad: Max. %-BYA = 100 %.
- Høyder:
Tilbygg/ nybygg mot Kirkegt.: Maks. mønehøyde 10,2 meter.
Maks. gesimshøyde 7,2 meter.
- Det kreves *detaljregulering* for området.

17.2.2 Område 26C

- Bebyggelsen tillates med maksimalt 4 etasjer. Gesimshøyden skal ikke overstige 15,0 m, målt fra fortausnivå. Rekkverk tillates tilbaketrasket fra gesims.
- Nødvendige bygg for maskinrom og adkomst til felles takterrasse tillates med maksimal gesimshøyde på 17,5 m målt fra fortausnivå. Volumene skal være tilbaketrukne, og avstand til gesims skal være minimum 2,0 m sett fra indre gårdsrom, og 3,0 m sett fra gateløpene.
- Det tillates felles uteoppholdsplass tilhørende boliger på takarealet.
- Evt. takoverbygg til søppelstativer regnes ikke inn i BYA.
- Over 1. etasje mot gater, tillates utspring på maksimalt 0,5 m.

17.2.3 Område 31:

Boliger kan tillates over 2. etasje, dvs. i 3. etasje.

17.2.4 Område 32 (Jernbanegt. 4- 10)

Området er regulert til kombinert formål forretning, kontor, off. parkeringsanlegg.

Bebyggelsen:

Bebyggelsen skal oppføres med butikker på gateplan og boliger i 2. og 3. etasje. Underetasjen skal være et offentlig parkeringshus.

Fra fortausnivå Jernbanegata skal maks. gesimshøyde være 7,0 m og maks. mønehøyde 10,5 m.

Fra ok. jernbaneskiner skal maks gesimshøyde (rekkverkhøyde) for parkeringsdekke mot NSB være 4, 5 m og maks. gesimshøyde (rekkverkhøyde) for takterrasse mot NSB være 7,8 m.

Boligene skal ha felles utearealer i gårdsrom på min. 750 kvm. Til uteareal kan medregnes balkonger og terrasser som har sol- og støyforhold som gjør dem egnet for opphold.

§18 SAMFERDSELANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

18.1 Generell del

18.2 De enkelte områdene:

Kjøreveger, gang-/sykkelveg, fortau, annen veggrunn, kai, T1-T2 (jernbane), P1-P9 (parkering), torg (16), miljøgate.

18.2.1 Område T1

Området skal nyttes til felles terminal for tog, buss, drosje.

På området kan det, i tillegg til stasjonsbygget, føres opp inntil 2 stk. bygg for drosje og buss. Hvert bygg skal ha grunnflate maks. 80 kvm, skråtak, gesimshøyde maks.

3,0 m og totalhøyde maks. 5,0 m.

18.2.2 Område P1-P9, skal nyttes til offentlig parkeringsplass (ikke kantsteinsparkering):

- P1 (NØ-enden av Jernbanegt.)
- P2 (Nedre torg). Flerplansmulighet, hvorav ett plan under bakken.
- P3 (Sjøgt. mellom Sverres gt. og Torvgt.)
- P4 (Sjøgt. mellom Sundgt. og Grønns gt.)
- P5 Stadion. Flerplansmulighet, hvorav ett plan under bakken.
- P6 (Del av jernbaneområdet: mellom sporene og Levangerelva)
- P7 (Tidligere Løvåssagtomta) Flerplansmulighet i inntil 3 etasjer.
- P8 (v/ tidl. Linjegodsbygget)
- P9 (Mellom Bakkegt., Halsanvn, Tommen Gram og Stadion)

18.2.3 Rundkjøringen i krysset Kirkegata x Havnevegen/planlagt forlengelse av Elvegata, kan ikke opparbeides før driften av bensinstasjonen på gnr. 315/269 er nedlagt.

18.2.4 Område 05A, parkeringsanlegg

Området skal benyttes til parkeringsanlegg i tre plan. Parkeringsanlegget skal ferdigstilles samtidig med utbygging av område 05A, som angitt under byggeområde 05A.

18.2.5 I område 16 kan det anlegges et permanent serveringssted.

18.2.4 Område 16 kan brukes til parkering innenfor de rammer planutvalget til enhver tid tillater.

§ 19 GRØNNSTRUKTUR

§ 19 FRIOMRÅDER

19.1 Generell del

I friområdene kan tillates oppført byggverk og innretninger som etter planutvalgets vurdering er nødvendig for utnytting og drift av områdene.

19.2 De enkelte områdene:

Omr. F1-F5, 14, 15, 17, FT1-FT2, FS1-FS2.

19.2.1 Områder som er parkarealer: F1, F2, F3, F4, F5, områdene 14, 15, 16, 17.

19.2.2 Områder som er parkarealer med turveg: FT1, FT2.

19.2.3 FS1 (friområde i sjø): Motorisert ferdsel er ikke tillatt.

§20 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG, MED TILHØRENDE STRANDSONE

§20 FRILUFTOMRÅDE I SJØ OG VASSDRAG

20.1 Generell del

20.2 De enkelte områdene:

Omr. TS1, TS2 (Havneområde i sjø), FS1, FS2.

§ 21 HENSYNSSONER

21.1 Generell del

21.2 De enkelte områdene:

Omr. 02A, 51, PS1-PS3, områder for bevaring av bygninger og anlegg, område for bevaring av vegetasjon (berlinerpoppelen mellom område 14 og 15), frisktsoner.

21.2.1 Område PS1, PS2 og PS3; Privat småbåtanlegg (sjø)

Områdene kan benyttes til småbåtanlegg.

Det skal benyttes flytebrygger som forankres mot sjøbunn og mot land.

21.2.2 Områdene 01A, 01B, 01C, 01D, 09 og 13

Uthus kan bygges maks. 40 kvm pr. eiendom, med maks. byggehøyde 4,0 m.

Uthusene skal ha skråtak, takvinkel maks 40 grader. For områdene 01A og 01B skal uthusene bygges med en vegg i midtlinjen av kvartalet mellom Sjøgt. og Kirkegt.

21.2.3 Frisiktsoner

Innenfor frisktsonene skal det være fri sikt i høyde 0,5 meter over tilstøtende vegers plan.

§ 22 FELLESBESTEMMELSER FOR HENSYNSSONER BEVARING AV BEBYGGELSE MED KULTURHISTORISK VERDI

- a) Områdene går fram av oversikten over alle kvartaler/ reguleringsområder (§ 3) samt av plankartet.
- b) Planens formål er å søke bevart de historiske, antikvariske og andre kulturelle verdier som ligger i de enkelte byggs og kvartalets helhet og egenart, og å sikre grunnlaget for utbedring av bygningene og området.
- c) Ved nybygging skal det kreves utarbeidet planmateriale som på best mulig måte viser konsekvensene for kvartalet, fasaderekken og omgivelsene.
- d) Eksisterende bygg innenfor bevaringsområde kan bare rives med planutvalgets tillatelse. Sammen med rivingssøknad skal det foreligge skisser/tegninger av planlagt nybygg.
Følgende prosedyre skal følges:
1. Søknad om rivingstillatelse skal forelegges regional kulturminnemyndighet for uttalelse, før saken tas opp til behandling i planutvalget.
2. Planutvalget behandler søknad om rivingstillatelse.
§ 19 d) er ansett som ulovlig av Fylkesmannen i Nord-Trøndelag den 27.02.09, sak 2008/6508.
- f) Nybygg skal i volum, møne og gesimshøyde tilpasses eksisterende bebyggelse. Nybygg trenger ikke oppføres som kopi av tidligere bygning, men kan oppføres med et mer moderne og samtidsmessig formspråk, under forutsetning av at det oppnås et estetisk godt samspill med omkringliggende bebyggelse.
Søknad om byggetillatelse for ny bebyggelse skal forelegges regional kulturminnemyndighet til uttalelse, før saken tas opp til behandling.
Nye utomhusanlegg som belysning, gjerder, trapper o.a. skal gis en utforming som harmonerer med strøkets opprinnelige karakter.
- g) Eksisterende bygg kan påbygges, tilbygges, utbedres og repareres, innenfor de rammene planen setter.
Ved slike arbeider skal bygningens former, materialer, detaljer, farger og lignende bli opprettholdt eller ført tilbake nærmest mulig det opprinnelige.
Ethvert eksteriørmessig tiltak på bygninger, skal forelegges regional kulturminnemyndighet til uttalelse. Dette gjelder også tiltak som er søknads- eller meldepliktig i hht. plan- og bygningslovens §§ 86 a og 93.
- h) **Takform** går fram av tabell, § 3.
Mindre takoppbygg som arker kan bare tillates på den delen av taket som vender mot indre del av kvartalet. Arkene må ligge *vesentlig* tilbaketrukket i forhold til ytterveggliv i etasjen under, og må ikke dekke mer enn 50 % av denne delen av taket.
- i) **Taktekking**
Taktekking skal utføres i mest mulig samsvar med det opprinnelige tekkingsmaterialet.

- j) **Vinduer**
Løssprosser tillates ikke. Originale vindu skal fortrinnsvis restaureres. Ved utskifting bør de originale vinduene kopieres.

§ 22 FELLESBESTEMMELSER GENERELT

- 22.1 For sonene V, VII, VIII, samt kvartalene 27, 32, 38, 41 skal all bebyggelse legges mot reguleringsområdets grense mot gate/ fortau eller mot ytre byggelinje der slik fins.
- 22.2 Plan- og bygningslovens § 70, avstand fra annen bygning og fra nabogrense, gjelder ikke for bebyggelse i sonene V og VIII og i kvartalene 07, 08, 11, 12.
Her skal bebyggelsen være sammenhengende langs gatene (karrébebyggelse).
Åpninger i 1. etasje på maks. 4 m bredde kan tillates som atkomst til garasjekjeller og til indre deler av kvartalet.
- 22.3 Kjeller kan bygges uavhengig av formålsgrense, også under areal som på plankartet har annet formål enn byggeformål.
Det tillates ikke annen bebyggelse enn uthus/garasje med maks gesimshøyde 4,0 m innenfor indre byggegrenser der slike er vist.
- 22.4 Vegger i tomtgrenser utføres som brannvegger minimum A120.
- 22.5 **Detaljregulering**
Det skal for følgende områder utarbeides plan for detaljregulering:
Områdene 05A, 11D (Kirkegt. 50), 37A (gamle Levanger barneskole), 39 (Stadion), 40, 44A-E, 45, 46B (Sykehusområdet).
- For områdene nevnt ovenfor er det krav om bebyggelsesplan dersom tiltaket;
- har bruksareal (BRA) over 500 m²
 - gjelder 3 eller flere boenheter
 - er av prinsipiell betydning
- Planutvalget kan også forlange utarbeidet bebyggelsesplan for tiltak som skal igangsettes i andre områder.
Planutvalget avgjør i hvert tilfelle saksbehandlingsform og detaljeringsgrad.
I bebyggelsesplan skal tilhørende gategrunn inngå, dette for å ivareta et helhetlig miljø der gaten er et viktig element. Utvalget kan forlange at tiltak som inngår i gatemiljøet skal opparbeides samtidig med bebyggelsen.
- 22.6 **Grad av utnytting**
- 22.6.1 Grad av utnytting må ikke overstige de (maksimums-)verdier som er angitt for de enkelte reguleringsområder i § 3.
- 22.6.2 Grad av utnytting angis ved en av følgende definisjoner:
- Prosent bebygd areal (%-BYA); %-BYA = 00 %.
 - Prosent bruksareal (%-BRA); %-BRA = 00 %.
- I tillegg kan det i bestemmelsene være angitt minste uteoppholdsareal (MUA), i m².
Tomt er det areal som i planen er avsatt til byggeområde, jfr. TEK § 3-11.
- 22.7 **Byggehøyder**
Fastsatt i tabell, § 3, og ellers der området er spesielt nevnt i bestemmelsene.

22.8 Tak

22.8.1 Takform går fram av tabell, § 3.

22.8.2 Arker: Inntil 25 % av takarealet inn mot bakgård kan utgjøres av arker.
Arkene må ligge vesentlig tilbaketrukket i forhold til yttervegglivet.
Arkene skal ha saltak, takvinkel 30 – 45 grader.

22.8.3 Takvinduer: Vinduer av typen overlys, tilnærmet i plan med tekkingen, tillates.

22.8.4 Taktekking: Taket skal tekkes med skifer, teglstein, betongstein, båndtekking eller annen opprinnelig tekking.
Tekkingsmaterialet skal være av mørk farge og matt virkning.
Arker og lignende skal i utgangspunktet tekkes med samme materiale som hovedtaket.

22.9 Estetikk

Planutvalget skal påse at bebyggelsens form, format, fasader, dør- og vindusutforming, synlige materialer, farger og detaljer harmonerer med bebyggelsen omkring.

Alle synlige vegger skal være fasademessig utstyrt, også gavlvegger som etter utvalgets skjønn kan bli stående synlig i mer enn ett år.

Planutvalget skal godkjenne:

Fortausbelegg, skilt og annen reklamebruk, utvendig belysning, husfarger, gjerder, murer og utvendige trapper. Dette skal gis en utforming som harmonerer med strøkets karakter.

22.10 Ved byggesøknad for nybygg og endringer gjelder:

Før byggesøknad tas opp til behandling, skal prosjektets konsekvenser være tilstrekkelig belyst mht. den øvrige bebyggelsen og utbyggingen innen det aktuelle reguleringsområdet.

I den sammenhengen kan planutvalget forlange utarbeidet:

- Illustrasjonsplan for hele reguleringsområdet/ kvartalet/ gateløpet.
- Fasadeoppriss, snitt, modell og/ eller annen visualisering av det nye prosjektet satt inn i, og vist i forhold til, den øvrige bebyggelsen.
- Utomhusplan. Detaljeringsgrad spesifiseres nærmere i den enkelte sak.

22.11 Utendørs salgsboder og serveringssteder

Utendørs salgsboder og serveringssteder kan bare tillates midlertidig, under ingen omstendighet for mer enn 1/ 2 år av gangen, og bare på steder der de ikke kan bli til ulempe for omgivelser og vanlig ferdsel.

Byggverk over fortau skal utføres med lette og åpne konstruksjoner, og legges på fortausnivå. Fast takkonstruksjon tillates ikke, kun markiser tillates.

Vedtekter gitt med hjemmel i plan- og bygningsloven § 66 gjelder.

22.12 **Universell utforming**

Prinsippene for universell utforming skal ligge til grunn for utforming av bebyggelse og utomhusarealer.

Alt gangareal må ha fast dekke som ikke gir for stor friksjon eller nivåforskjeller for rullestolbrukere og personer med ganghjelpemidler. Fortau og andre gangarealer skal belegges med asfalt eller annet belegg med tilsvarende jevn overflate. Kantsteinen skal kunne fungere som ledelinje for blinde. Derfor skal avslutning av fortau mot kjøreareal utføres med kantstein.

Arealer foran publikumsinnganger skal tilrettelegges for gående og skilles fra kjøreareal og parkeringsareal. Utearealer som er forbeholdt fotgjengere, skal utformes slik at de fungerer tilfredsstillende for alle grupper fotgjengere, inkludert bevegelsehemmede og orienteringshemmede.

22.13 **Parkering**

Vedtekter gitt med hjemmel i plan- og bygningslovens § 69 nr. 3 gjelder.

Minimum 5 % (1 av 20 stk.) av parkeringsplassene skal reserveres og være tilrettelagt for funksjonshemmede. Hver av disse plassene skal være min. 3,8 m brede og 5,0 m lange, og plasseres lett tilgjengelig i forhold til hovedinnganger.

Store parkeringsplasser på terreng bør deles opp med vegetasjon.

Det avsettes områder til sykkelparkering ved arbeidsplasser og skoler.

22.14 **Uteoppholdsareal/lek i tilknytning til boliger**

Vedtekter gitt med hjemmel i plan- og bygningsloven § 69 nr. 3 gjelder.

Arealene skal ha solrik beliggenhet, tilfredsstillende støykrav på maksimalt 55 dBA og ellers være sikret mot forurensning og annen helsefare.

Uteareal for lek og opphold for barn og unge, skal ferdigstilles samtidig med boligene det skal betjene.

22.15 **Støy**

Ved etablering av ny støyfølsom bebyggelse eller nye støykilder skal støynivået tilfredsstillende Miljøverndepartementets retningslinjer. Tilfredsstillende støynivå skal dokumenteres ved byggesøknad.















































































































22.16 **Kulturminner**

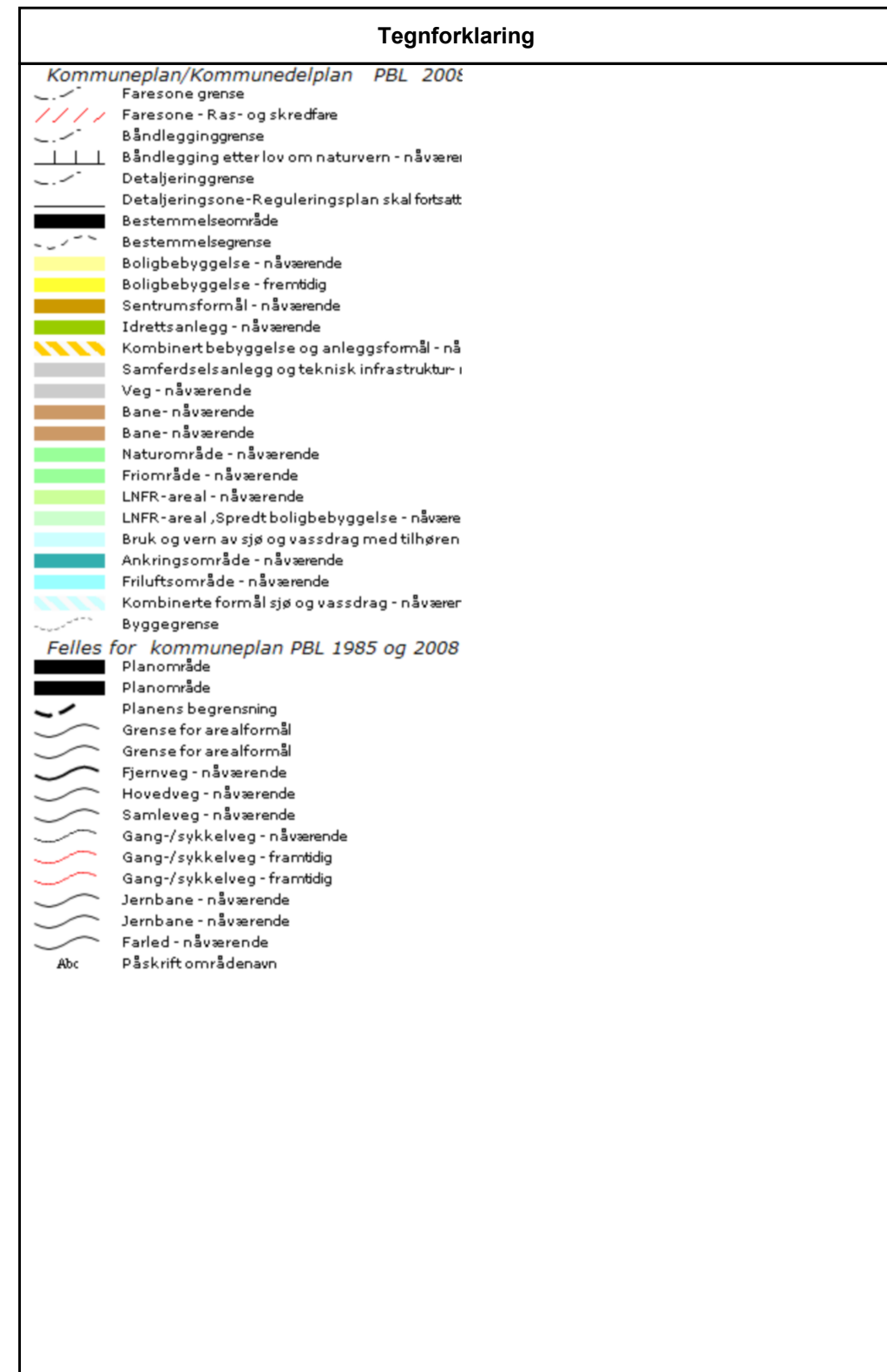
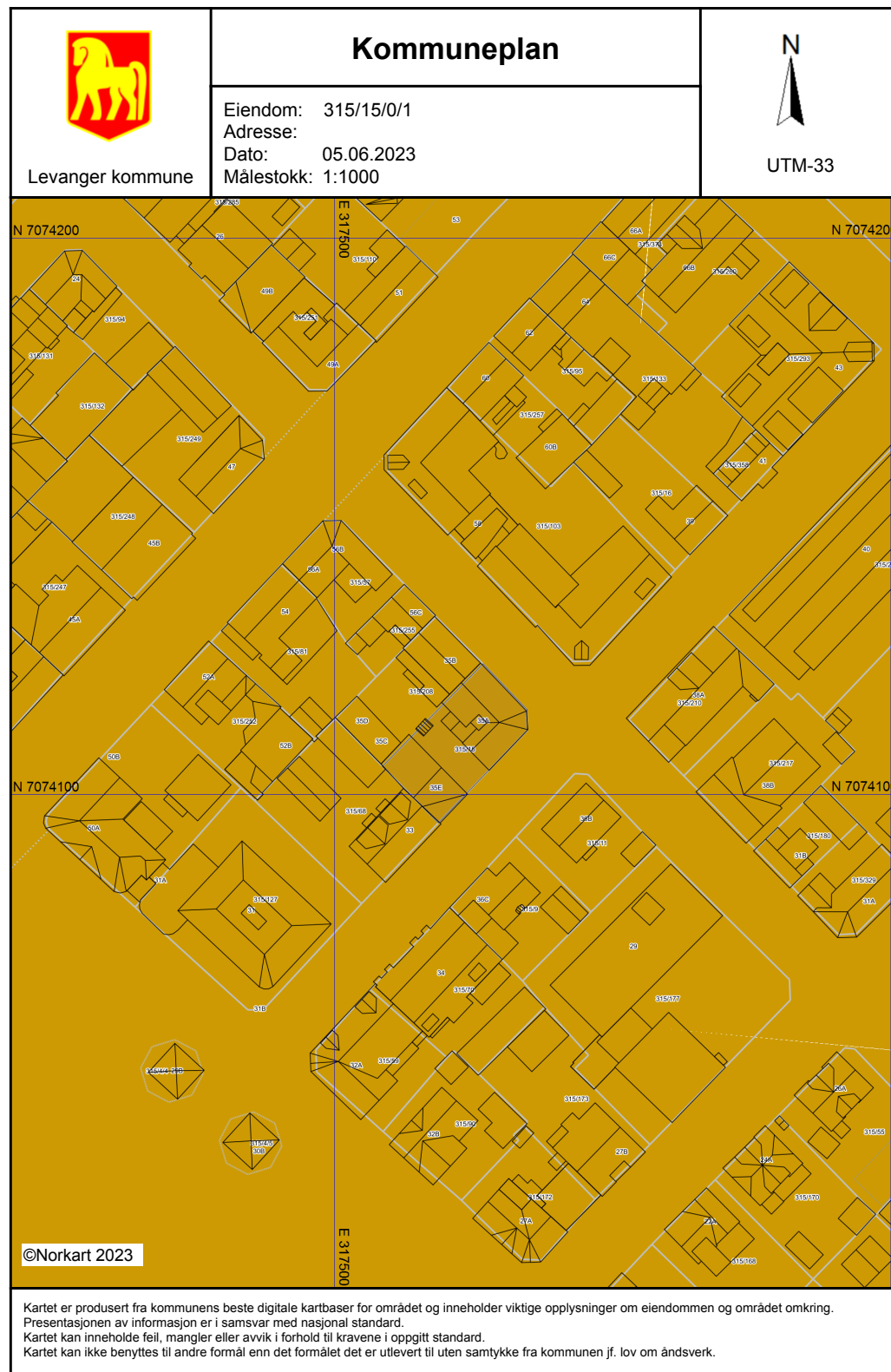
Det kan ligge upåviste fredete kulturminner innenfor planområdet. Dersom det under arbeid påtreffes mulige kulturminner innenfor planområdet skal arbeidet stanses og regionale kulturminnemyndigheter skal varsles, jfr. kulturminnelovens § 8.

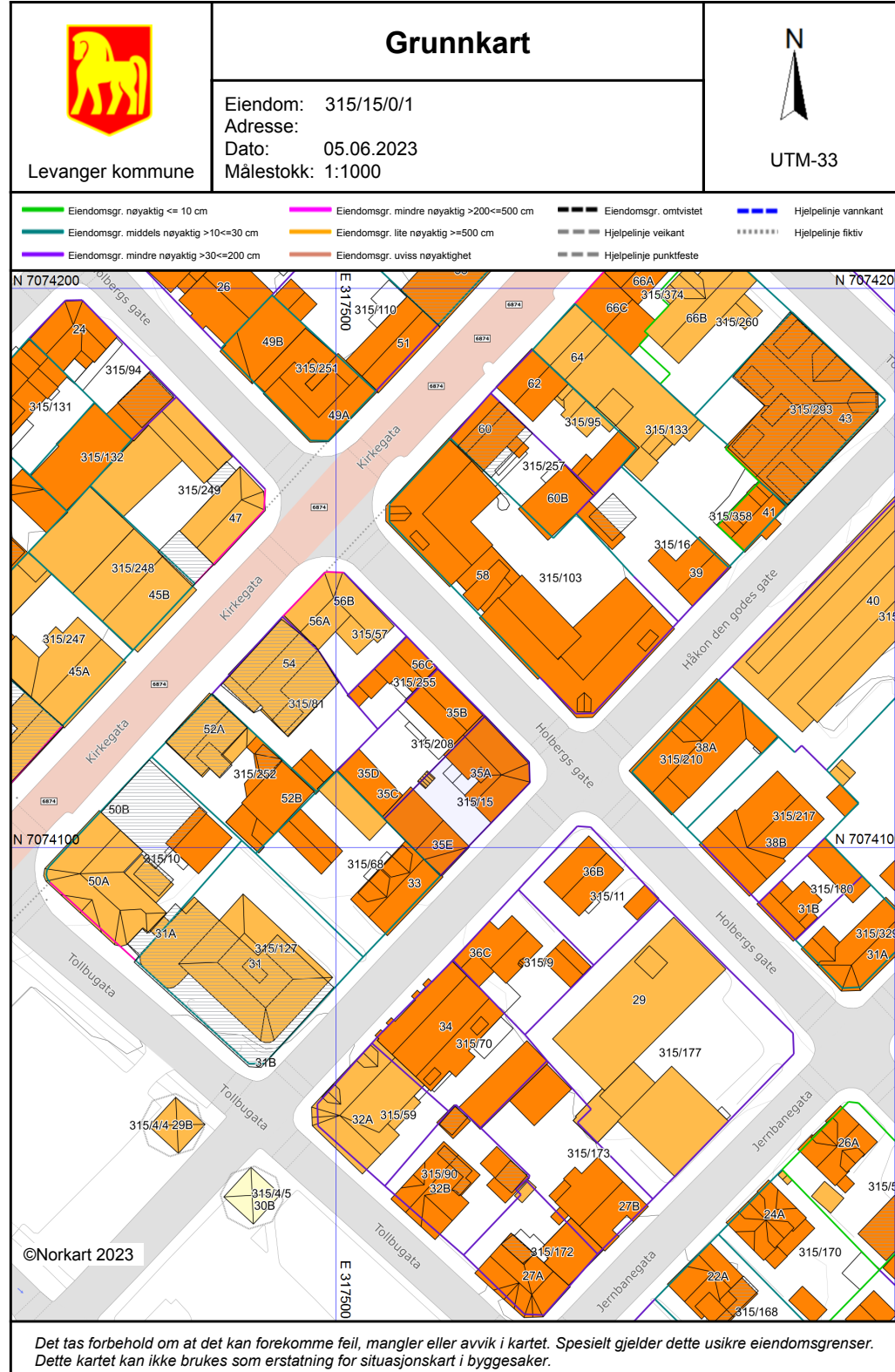
22.17 **Fjernvarme**



Tegnforklaring

	Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985		Park
	Område for boliger med tilhørende anlegg		LNFR-areal for nødvendige tiltak for LNFR
	Kjøreveg		Havneområde i sjø
	Gate med fortau		Småbåthavn
	Grense for restriksjonsområde		Friluftsområde i sjø og vassdrag
	Frisiktsone ved veg		Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høysper
	Sikringsonegrense		Faresone - Annen fare
	Angitthensyngrense		Sikringsone - Frisikt
	Gjennomføringgrense		Sikringsone - Andre sikringsoner
	Båndlegginggrense nåværende		Gjennomføringsone - Krav om felles planeleg
	Bestemmelsegrense		Angitthensyngrense - Bevaring kulturmiljø
	Regulerthøyde		Båndlegging etter lov om kulturminner
	Boligbebyggelse		Bestemmelseområde-Anlegg- og riggområde
	Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebygg		Bestemmelseområde
	Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebygg		Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200.
	Boligbebyggelse - blokkbebyggelse		Planens begrensning
	Garasjeanlegg for bolig-/fritidsbebyggelse		Planens begrensning
	Sentrumsformål		Regulerings- og bebyggelsesplanområde
	Tjenesteyting		Regulerings- og bebyggelsesplanområde
	Undervisning		Formålsgrense
	Industri		Formålsgrense
	Energianlegg		Faresonegrense
	Avløpsanlegg		Regulert tomtegrense
	Renovasjonsanlegg		Eiendomsgrense som skal oppheves
	Småbåtanlegg i sjø og vassdrag		Bygg, kulturminner mm. som skal bevares
	Annen særskilt angitt bebyggelse og anlegg		Byggegrense
	Annen særskilt angitt bebyggelse og anlegg		Byggelinje
	Uteoppholdsareal		Planlagt bebyggelse
	Lekeplass		Bebyggelse som inngår i planen
	Gårdsplass		Bebyggelse som forutsettes fjernet
	Annet uteoppholdsareal		Regulert senterlinje
	Grav- og urnelund		Frisiktslinje
	Kombinert bebyggelse og anleggsformål		Regulert kant kjørebane
	Bolig/forretning/kontor		Regulert parkeringsfelt
	Bolig/tjenesteyting		Regulert fotgjengerfelt
	Forretning/kontor		Regulert støyskjerm
	Forretning/kontor/industri		Tunnel
	Forretning/kontor/tjenesteyting		Målelinje/Avstandslinje
	Bebyggelse og anleggsformål kombinert me		Avkjørsel
	Veg		Avkjørsel
	Kjøreveg		Tunnelåpning
	Fortau		Påskrift feltnavn
	Torg		Påskrift reguleringsformål/arealformål
	Gatetun		Påskrift areal
	Gang/sykkelveg		Påskrift utnyttning
	Gangveg/gangareal/gågate		Påskrift bredde
	Annen veggrunn - tekniske anlegg		Påskrift radius
	Annen veggrunn - tekniske anlegg		Påskrift kotehøyde
	Annen veggrunn - grøntareal		Påskrift plantilbehør
	Trase for jernbane		Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift
	Annen banegrund - grøntareal		
	Kai		
	Havneterminaler		
	Parkering		
	Parkeringsplasser med bestemmelser		
	Parkeringshus/-anlegg		
	Parkeringshus/-anlegg		
	Grønnstruktur		
	Naturområde		
	Friområde		





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPE følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper 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 håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. AVTREKKSVENTILATORER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Veggglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismetlamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. POSTKASSE medfølger.
15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

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



Boligkjøperpakken

Riktig forsikret fra start.

If Huspakke

Boligkjøperforsikring

Du får juridisk og teknisk hjelp til å finne ut om det er en rettslig mangel ved det nye huset ditt. Hvis det er sannsynlig at en slik mangel foreligger, dekkes juridisk bistand til å fremme krav mot selgeren, eller selgerens forsikringsselskap.

Husforsikring

Huset ditt er forsikret for det meste som kan gå galt, blant annet mot brann, vann og naturskade. I tillegg får du råd og tips om både oppussing og vedlikehold av våre eksperter.

Innboforsikring

Med en av markedets beste innboforsikringer er alle tingene dine godt forsikret.

Renteforsikring

Mange kjøper ny bolig før den gamle er solgt. Og noen ganger tar det lengre tid å selge den gamle boligen enn du regner med. Å måtte betale renter på to lån kan ta nattesøvnen fra de fleste. Med renteforsikring hjelper If deg med rentekostnaden på boligen, så du kan sove godt om natten.

Priser

Boliger med eget gnr/bnr, under 230 kvm BRA 15 050 kroner
Boliger med eget gnr/bnr, over 230 kvm BRA 17 550 kroner

Merk: For alle boliger med seksjonsnummer eller andelsnummer er ikke bygningsforsikring inkludert i pakken.

If Leilighetspakke

Boligkjøperforsikring

Du får juridisk og teknisk hjelp til å finne ut om det er en rettslig mangel ved den nye boligen din. Hvis det er sannsynlig at en slik mangel foreligger, dekkes juridisk bistand til å fremme krav mot selgeren, eller selgerens forsikringsselskap.

Innboforsikring

Med en av markedets beste innboforsikringer er alle tingene dine godt forsikret.

Renteforsikring

Mange kjøper ny bolig før den gamle er solgt. Og noen ganger tar det lengre tid å selge den gamle boligen enn du regner med. Å måtte betale renter på to lån kan ta nattesøvnen fra de fleste. Med renteforsikring hjelper If deg med rentekostnaden på boligen, så du kan sove godt om natten.

Priser

Boliger med andels- eller aksjonsnummer	8 250 kroner
Boliger med seksjonsnummer	9 250 kroner

“ Godt å se at forsikringen virker når man har krav på det.
Martin, Viken

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

IPID (standardisert informasjons dokument)

Vi vedlegger her en link til IPID-er for de produktene som inngår i pakken. Du finner de relevante IPID'er under «Hus og Innbo».

<https://www.if.no/privat/ipid/ipid-arkiv>

Leverandørinformasjon og godtgjørelse

Forsikringen er plassert hos If Skadeforsikring NUF, og er formidlet gjennom Buysure AS. Buysure er registrert som et forsikringsagentforetak av If i Finanstilsynets virksomhetsregister, og formidler boligkjøperforsikring kun for dem.

I forbindelse med inngåelsen av avtale om ovennevnte forsikringspakke mottar forsikringsagenten godtgjørelse for salget. Distribusjonskostnad til eiendomsmeglerforetaket (3 400 kroner), honorar til Buysure (900 kroner) og administrasjonsgebyr (250 kroner) er medregnet i pristabellen. Du betaler altså bare den oppgitte prisen.

Klageorgan

Dersom du ikke er fornøyd med vår avgjørelse i din sak, eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner det du trenger å vite om dine klagemuligheter her:

<https://www.if.no/privat/kundeservice/kontakt-oss/klagemuligheter>

Dersom du ikke er fornøyd med forsikringstjenesten levert av Buysure har du anledning til å sende en klage til Buysure. Om du er uenig i vurderingen kan klagen sendes videre til Finansklagenemda, eventuelt direkte dit i første omgang.

Se kontaktinformasjon i boksene nedenfor.

Lovgivning og verneting

Norsk lovgivning gjelder og avgjøres ved norsk domstol.

Forsikringene i pakken kan også kjøpes særskilt

Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning kan Boligkjøperforsikringen kjøpes alene. Gi i så fall beskjed til din eiendoms-

megler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men du må da kontakte If direkte.

Garantiordning for skadeforsikring

If er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10. april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern (finansforetaksloven).

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom If ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100 %. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

Pris

Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder i ett år og ved fornyelse vil det beregnes en pris per produkt i pakken. Du vil motta informasjon om dette i forkant av fornyelse.

Dersom du angrep på ditt kjøp av pakke kan du lese mer om dette her: <https://www.if.no/privat/kundeservice/kontakt-oss/angrere>

Forsikringsforetak

If Skadeforsikring (publ)
106 80 Stockholm, Sverige
Organisasjonsnummer 516401-8102

Forsikringsfilial:
If Skadeforsikring NUF
Postboks 240, 1326 Lysaker
Telefon: 21 49 24 00
[if.no](https://www.if.no)

Spørsmål om If Boligpakke

If Skadeforsikring NUF
Telefon: 21 49 00 81
boligkjoep@if.no

Forsikringsformidler

Buysure AS
Munkedamsveien 45 D, 0250 Oslo
Telefon: 95 46 06 60
post@buysure.no

Bruke Boligkjøperforsikringen

If Skadeforsikring NUF
Telefon: 21 49 00 81
[Juridisk hjelp](#)

If Kundeombud

[Send klage](#)

Buysure sin klageinstans

Buysure AS
Munkedamsveien 45 D, 0250 Oslo
klage@buysure.no

Finansklagenemda

Pb. 53 Skøyen, 0212 Oslo
Telefon: 23 13 19 60
post@finkn.no

Forbrukerinformasjon:

Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022

Her er kortversjonen av det du må vite! Reglene gjelder for boliger som selges (bud som aksepteres) fra 1. januar 2022.

Denne informasjonen er laget av forbrukerorganisasjonen Huseierne, Forbrukerrådet, Norsk takst, Norges Eiendomsmeglerforbund og EiendomNorge.

Kort om de nye reglene fra 1. januar 2022

Fra 1. januar 2022 endres reglene i avhendingsloven om kjøp og salg av brukt bolig.

Selger kan ikke ta generelle forbehold om tilstanden ved salg til forbrukerkjøpere. Boliger og fritidsboliger kan ikke selges «som den er» til forbrukere.

Det stilles da strengere krav til informasjonen fra selger. Selger må fremdeles opplyse om alle kjente forhold ved boligen, og opplysningene skal være korrekte. I tillegg bør selger innhente en ny type tilstandsrapport som vil gi kjøper mer og bedre opplysninger om boligen.

Fra 1. januar 2022 gjelder også en helt ny forskrift til avhendingsloven om tilstandsrapporter. Denne setter strenge krav til både innholdet i og utførelse av tilstandsrapporter.

Endringene i avhendingsloven og den nye forskriften skal sammen stimulere til at mer og bedre informasjon foreligger om boligene før salg. Jo mer som er avklart om tilstanden i forkant, desto mindre rom blir det for skuffelser og konflikter senere.

Det er i både selgers og kjøpers interesse at bolighandelen er så trygg som mulig. Kjøper må få vite hva han kjøper, og selger må kunne legge salget bak seg uten stor risiko for krav i etterkant.

Hovedpunkter og råd om de nye reglene:

- Selger anbefales å få laget en tilstandsrapport som oppfyller kravene i forskriften om tilstandsrapporter – en «godkjent tilstandsrapport»
- Det som er tydelig beskrevet i en slik tilstandsrapport eller andre salgsdokumenter blir kjøpers ansvar. Dette gjelder selv om kjøper ikke har lest dokumentene. Kjøper må derfor lese rapporten og alle andre salgsdokumenter godt.
- Boligen skal også vurderes ut fra blant annet type, alder og synlige tilstand. Det vil si at kjøper kan ha mindre forventninger til eldre boliger enn til nye boliger. Det kan være skader eller feil som ikke er beskrevet, men som selger likevel ikke kan holdes ansvarlig for.
- Kjøper må selv dekke tap og kostnader opp til 10 000 kroner. Dette er en slags egenandel (egenrisiko) for kjøper der selger er ansvarlig. Denne beløpsgrensen får altså bare betydning for utmåling av prisavslag eller erstatning dersom eiendommens tilstand ikke tilsvarer det som følger av avtalen.

Hva må du passe på som selger og kjøper? Les mer på neste side!



Hva må du passe på som selger?

- Gi god og riktig informasjon!
- Sørg for å dokumentere boligens tilstand med en godkjent tilstandsrapport.
- Fyll ut egenerklæringen etter beste evne. Egenerklæringen er et viktig grunnlag for den bygningskyndiges videre undersøkelser og vurderinger, og for boligselgerforsikring om du ønsker det.
- Feil eller mangelfull utfylling av egenerklæringen kan medføre ansvar for deg i form av regress eller avkortning av eventuell boligselgerforsikring.
- Lese grundig igjennom tilstandsrapporten og salgsoppgaven for å sjekke at det ikke er feil eller misforståelser. Avhendingsloven og forskriften om tilstandsrapporter krever at opplysninger skal gis i klart og tydelig språk!
- Hvis du er usikker på om noe er relevant, eller om informasjonen er tilstrekkelig, bør du ta det opp med eiendomsmegler og den bygningskyndige – før informasjonen blir publisert!
- Jo mer du opplyser, jo mindre risiko er det for at kjøper vil klage til deg etter salget. Spør hvis du lurer på noe – før informasjonen blir publisert!

Den viktige tilstandsrapporten

En tilstandsrapport beskriver boligens tilstand samt skader eller avvik som den bygningssakkyndige har funnet ved sin undersøkelse. Den bygningssakkyndige vurderer

boligen ut fra hva som kan forventes av en bygning på samme alder og type. Vurderingen gjøres i hovedsak opp mot hvordan det var vanlig å bygge og de reglene som gjaldt da boligen

ble oppført. Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje og forringelse etter normal bruk, vil sjelden være noe du som kjøper kan klage på.

Hva inneholder den nye tilstandsrapporten?

Tilstandsrapporten beskriver bygningsdeler og rom etter kravene i forskriften om tilstandsrapport.

Noen bygningsdeler og rom omfattes ikke av minimumskravet til hva en tilstandsrapport skal inneholde. Dette gjelder blant annet tilleggsbygg slik som garasje og andre frittstående bygninger, støttemurer, etasjeskiller og utvendige trapper.

Som selger kan du be om at disse vurderes av den bygningssakkyndige og tas med i tilstandsrapporten. Slik får du formidlet relevant informasjon til kjøper på en trygg måte. Det gir deg som selger lavere risiko for å motta klage og krav fra kjøper.

NB: Dersom du tror boligen din først vil bli solgt etter 1. januar 2022, anbefaler vi at du innhenter en tilstandsrapport som tilfredsstillende de nye kravene.

Hva må du passe på som kjøper?

- Lese tilstandsrapport, eiendomsmeglers beskrivelse i salgsprospekteten og selgers egenerklæring nøye.
- Du kan ikke klage på forhold som du har fått opplysninger om i tilstandsrapporten, i salgsoppgaven eller på andre måter.
- Se på tilstandsgrad og anslått utbedringskostnad for å danne deg et bilde av hva du må regne med av kostnader og eventuelle arbeider på boligen fremover. Husk at en anslått kostnad ikke er det samme som faktisk kostnad. Merk også at anslått utbedringskostnad bare er utbedring av konkrete avvik, etter den standarden som boligen har. Oppgradering til dagens standard kan koste mer. For eksempel å bytte fra gulvbelegg til parkett eller å etterisolere for bedre energibesparelse.
- Husk: Å kjøpe en brukt bolig er ikke det samme som å kjøpe en ny bolig. Gjør en vurdering av boligens alder, tilstand og type. I en eldre bolig, kan det være avvik som ikke er beskrevet, men som du ikke kan klage på til selger.

Vite mer? Les her!

Huseierne.no/boligsalg
Norsktakst.no
NEEno
Forbrukerrådet.no
EiendomNorge.no

Forbrukerinformasjon
om trygg bolighandel
versjon 1, november 2021

Forbrukerinformasjon OM BUDGIVNING



Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. 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 avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonerte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvike budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil oppfordre gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekræfte skriftlig overfor budgivere at budene deres er motatt.
7. 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.
8. 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 fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også 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.

Norges Eiendomsmeglerforbund - www.nef.no - firmapost@nef.no

BUDSKJEMA

Bud mottatt: / - kl:

Oppdragsnr: 72230132

Adresse: Håkon den godes gate 35a, 7600 Levanger

Betegnelse: GNR 315, BNR 15, snr 1 i Levanger kommune

Gis herved bud stort kr. **skriver**

Budet er bindende til dato / - kl: **ønsket overtagelse:**

Jeg bekrefter å ha lest salgsoppgave, tilstandsrapport og forbrukerinformasjon om budgivning.

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf lov av 3. juli 1992 nr. 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9.

BUDET GIS MED FØLGENDE FORUTSETNING:

Uten forbehold Annet

FINANSIERINGSPLAN - megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

Egenkapital Kr

Lån (bank og saksbehandler) Kr

Til sammen Kr

Egenkapital ved salg av egen bolig: Kontanter Annet

Budgiver er kjent med Partners sin orientering om budgivning som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når de er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg for budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler.

NAVN 1: PERSONNR:

NAVN 2: PERSONNR:

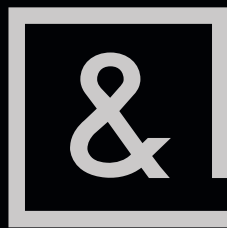
ADR: POSTNR/STED:

E-POST 1: MOBIL 1:

E-POST 2: MOBIL 2:

STED/DATO/KL: UNDERSKRIFT:

HUSK Å LEGGE VED GYLDIG LEGITIMASJON PÅ ALLE BUDGIVERE. (Bruk gjerne felt under)



LOKALMEGLERENPARTNERS.NO